

de GERECHTSDEURWAARDER

NIEUWS EN ACHTERGRONDEN, BESCHOUWINGEN EN OPVATTINGEN VAN EN OVER DE BEROEPSGROEP EN HAAR WERKVELD



Van exequaturprocedure naar executiegeschil

De schaamte
voorbij

Dicht bij de mensen

De prijs van de
notariële grosse?

de GERECHTSDEURWAARDER

De *Gerechtsdeurwaarder* is een uitgave van de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG). In de *Gerechtsdeurwaarder* leest u nieuws en achtergronden, beschouwingen en opvattingen van en over de beroeps-groep en haar werkveld. Het blad wordt verspreid onder alle leden van de KBvG en externe relaties.

VERSCIJNINGSFREQUENTIE

6 x per jaar

CONTACTINFORMATIE KBvG

Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG)
Prinses Margrietplantsoen 49
2595 BR Den Haag
E-mail: kbvg@kbvg.nl
website: www.kbvg.nl

REDACTIE

Nienke van Bockhooven (hoofdredacteur)
prof. mr. Ton Jongbloed
mr. Bart van Ratingen
mr. Karen Weisfelt (hoofdredacteur)

REDACTIESECRETARIAAT

Bureau KBvG

FOTOGRAFIE

Hollandse Hoogte
Shutterstock.com (pag. 23)

VORMGEVING

SD Communicatie, Rotterdam

UITGEVER

Sdu Uitgevers
mr. Lies Kromhout
Postbus 20025
2500 EA Den Haag
telefoon: 070 378 97 34

ISSN: 1876-7524

ABONNEMENTEN

KBvG-leden ontvangen de *Gerechtsdeurwaarder* gratis. Hun wordt verzocht adresmutaties alleen door te geven aan het Bureau van de KBvG, dat per nummer een actueel adresbestand levert aan de uitgever. Overige abonnees wordt verzocht adresmutaties door te geven aan de abonneemen-administratie door middel van het opsturen van de envelop met de gewijzigde gegevens aan Sdu Klantenservice, postbus 20014, 2500 EA Den Haag. De prijs van een abonnement is € 86,20 per jaar excl. btw en incl. verzend- en administratiekosten. Prijswijzigingen voorbehouden.

ABONNEMENTENADMINISTRATIE

Sdu Klantenservice Postbus 20014, 2500 EA Den Haag
tel.: 070-3789880, fax: 070-3789783
Een abonnement kan op ieder gewenst tijdstip ingaan en geldt tot wederopzegging, tenzij anders overeengekomen. Partijen kunnen ieder schriftelijk opzeggen tegen het einde van de abonnementsperiode, met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden.

ADVERTENTIEACQUISITIE

Voor advertenties bel: 070 378 05 62 of stuur een e-mail naar advertentie.juridisch@sdu.nl

© KBvG, Den Haag, 2013

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden vervoelvoudigd (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 KBvG. 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.

HO
2013
KEURMERK

ondersteund door
uitgeversverbond
Groep uitgevers voor
vak en wetenschap

4 | Van exequaturprocedure naar executiegeschil

Hoogleraar Internationaal Privaatrecht Luc Strikwerda over de afschaffing van de exequaturprocedure.

En verder

- 4 | Van exequaturprocedure naar executiegeschil
- 8 | De schaamte voorbij
- 12 | Dichtbij de mensen
- 16 | 'Wat de meest praktische route is mag in het recht geen rol spelen'
- 19 | Column: De prijs van de notariële grosse?
- 20 | Column: Work in progress
- 21 | KBvG nieuws
- 23 | Cartoon
- 24 | De notariële akte als executoriale titel



8 | De schaamte voorbij



Op een kleine vijftig plaatsen in het land zijn sinds 2010 vrijwilligers actief in de schuldhulpverlening. Inmiddels zijn er zo'n duizend SchuldHulpMaatjes die mensen met betalingsproblemen actief opzoeken en proberen om ofwel een WSNP-traject te voorkomen, ofwel daarin ondersteunend te zijn. Peter Rijsdijk, projectmanager Landelijk Servicepunt SchuldHulpMaatje, merkt dat zijn organisatie op steeds meer goodwill mag rekenen.

12 | Dicht bij de mensen



Karen Six-Hummel geldt als een van dé huurrechtspecialisten van Nederland. Naar aanleiding van het Woonakkoord van Minister Blok vroeg de Gerechtsdeurwaarder naar haar mening over de situatie op de Nederlandse woningmarkt en de juridische kwaliteit van het huurrecht. "Het is allemaal wel erg gecompliceerd geworden."



In januari 2015 zal de herziene EEX Verordening van kracht worden. Een van de meer ingrijpende wijzigingen is de formele afschaffing van de exequaturprocedure. Formeel, want materieel zal er ook na 2015 geen sprake zijn van een volledig vrij verkeer van vonnissen binnen Europa, zegt hoogleraar Internationaal Privaatrecht Luc Strikwerda. Hij beschouwt de nieuwe regeling in zekere zin zelfs als een stap terug.

9

Van exequatur- procedure naar executiegeschil

De eerste plannen om de EEX Verordening te herzien dateren van enkele jaren geleden. De Europese Commissie wenste ‘Brussel I’ meer up to date te brengen en een aantal knelpunten weg te nemen en legde daartoe een zeer ambitieuze blauwdruk op de vergadertafel. Veel van die ambitieuze plannen zijn echter danig afgezwakt, zegt Luc Strikwerda. Dat begint al bij het eerste onderdeel van de door de Commissie gewenste herziening, namelijk de regeling van de rechterlijke bevoegdheid. Strikwerda: “Nu is het zo dat de EEX Verordening enkel van toepassing is als de verweerder in een procedure woont op het grondgebied van een lidstaat. De Commissie wilde echter dat de regeling een universeel toepassingsgebied zou krijgen en dat dus bijvoorbeeld ook een procedure tegen een Amerikaans of Japans bedrijf binnen de bevoegdheidsregeling van de Verordening zou gaan vallen.

Dat is niet gelukt en wat mij betreft terecht niet, want dat zou tot een heel complexe situatie hebben geleid. Je zou namelijk van een puur distributieve regeling naar een deels attributieve regeling gaan: distributief binnen de EU, en attributief aan gerechten in de EU met betrekking tot verweerders van buiten Europa. Die dubbelfunctie is juridisch onwenselijk. Overigens wordt in de nieuwe Verordening wel een uitzondering gemaakt: de bevoegdheidsregels hebben vanaf 2015 wél universele toepassing ten aanzien van consumenten en werknemers.”

Ook het tweede onderdeel van de herziening – het beter regelen van arbitragekwesties – is volgens Strikwerda slecht uit de verf gekomen. “Het gaat om nogal marginale aanpassingen. In grote lijnen kan worden gesteld dat er niet echt iets zal veranderen en het Verdrag van New York leidend blijft.”

TORPEDO

Van vernieuwing is wél sprake bij de regeling ten aanzien van de forumkeuze. Strikwerda: “Op dat vlak bestonden nogal wat knelpunten en die zijn nu deels weg-

genomen, met name in de regeling van de litispotentie. Nu is het nog zo dat óók als partijen overeenkomen dat de rechter in land A bevoegd is in geval van een geschil, de gedaagde alsnog de boel kan ‘torpederen’ door de zaak, nog voor de zaak in land A aanhangig is gemaakt, in land B voor de rechter te brengen. In die situatie moet het gekozen forum wachten tot de eerst aangezochte rechter een beslissing heeft genomen over zijn bevoegdheid – een effectieve vertragingstechniek. In de nieuwe regeling is die ‘torpedo’ onschadelijk gemaakt en beslist het gekozen forum steeds als eerste over zijn bevoegdheid.”

De meest vergaande wijziging op het verlanglijstje van de Commissie was echter de afschaffing van de exequaturprocedure, zegt Strikwerda. De huidige regeling (waarbij een buitenlands vonnis weliswaar door andere lidstaten wordt erkend, maar de eisende partij altijd een verlof tot tenuitvoerlegging moet vragen in het land waar hij tot tenuitvoerlegging wil overgaan) zou dan worden vervangen door een rechtstreekse tenuitvoerlegging.

“Dat is een stap te ver gebleken, en dus is men met een tussenoplossing uit de bus gekomen”, aldus Strikwerda. Die komt erop neer dat een buitenlands vonnis wordt voorzien van een soort ‘certificaat van echtheid’, waarna de degene die het vonnis in handen heeft direct tot tenuitvoerlegging kan overgaan. Die procedure begint met een betekening aan de veroordeelde partij. Die moet echter een ‘redelijke termijn’ worden gegund om zich te verzetten tegen die tenuitvoerlegging. En als ik zo vrij mag zijn: daar stel ik wel mijn vragen bij.”

STAP TERUG

Een veroordeelde die in verzet komt zal dat in de nieuwe regeling moeten doen door het aanspannen van een executiegeschil conform artikel 438 Rv, zegt Strikwerda. “Ook in de oude exequaturprocedure kon de wederpartij een aantal gronden aanvoeren op basis waarvan een exequatur geweigerd kon worden. Welnu, diezelfde weigeringsgronden kent het

herziene EEX Verdrag nog steeds. Alleen: in plaats van een min of meer uniforme exequaturprocedure met vaste weigeringsgronden, krijgen we straks te maken met een nationale executiegeschilprocedure die voor ieder EU-land verschilt. In Nederland geldt bijvoorbeeld dat je naast de in de verordening genoemde weigeringsgronden de gebruikelijke gronden voor schorsing van de executie in een executiegeschil kunt aanvoeren, in hoger beroep kunt gaan en zelfs in cassatie. Kortom, dit is een veel zwaarder rechtsmiddel en in die zin is de nieuwe procedure een stap terug.”

Herziene EEX Verordening lost een aantal knelpunten niet op en draagt zelfs nieuwe aan

Strikwerda wijst erop dat de herziene EEX Verordening dus ook een aantal knelpunten niet oplost en zelfs nieuwe aan draagt. “De oude exequaturprocedure had als groot nadeel dat als de veroordeelde bezittingen in meerdere landen had, je in ieder land opnieuw een verlof tot tenuitvoerlegging moest halen. Nu volstaat weliswaar het certificaat, maar kan de veroordeelde partij in ieder land een nieuwe executiegeschilprocedure naar nationaal recht starten. Ik weet niet of dat echt een vooruitgang genoemd mag worden”, aldus Strikwerda. “Daarbij spreekt de preambule weliswaar van een ‘redelijke termijn’, maar is onduidelijk waarvoor die geldt. Een redelijke termijn om een executiegeschil te beginnen, dus zeg een maand? Of een redelijke termijn om alsnog aan het vonnis te voldoen, dus bijvoorbeeld twee dagen? En wat is in welk geval een ‘redelijke’ termijn in de ogen van de diverse lidstaten? Ik verwacht dat na 2015 op verschillende onderdelen nog klaarheid zal moeten worden geschapen door het Hof van Justitie.”

←
HCL Technologies

→
Koninklijke Beroepsorganisatie
van Gerechtsdeurwaarders



De schaamte

Op een kleine vijftig plaatsen in het land zijn sinds 2010 vrijwilligers actief in de schuldhulpverlening. Inmiddels zijn er zo'n duizend SchuldHulpMaatjes die mensen met betalingsproblemen actief opzoeken en proberen om ofwel een WSNP-traject te voorkomen, ofwel daarin ondersteunend te zijn. Peter Rijdsdijk, projectmanager Landelijk Servicepunt SchuldHulpMaatje, merkt dat zijn organisatie op steeds meer goodwill mag rekenen.



voorbij

Roessen & Roessen

bedrijfsdiensten bv

Totaalpakket ontruiming, woningschoonmaak en opslag inboedels

- Geen annuleringskosten.
- Overname van aansprakelijkheidsrisico van opslag en vernietiging van inboedels.
- Digitaal aan- en afmelden van ontruiming met behulp van een volledig geautomatiseerd planningsprogramma.
- Grote speler in de branche, met 4.400 ontruiming per jaar, waarvan 62,5 % met woningreiniging en 38% met opslag inboedel.
- Landelijke dekking, ideaal voor kantoren met meerdere vestigingen.
- Vast, met verklaring omtrent goed gedrag, eigen personeel. Snel en flexibel inzetbaar in ploegen met voorman.
- Bewaakte opslaglocatie met gesloten en verzegelbare containers voor de opslag van inboedels en in beslag genomen goederen.



Per 1 juni 2012 zijn wij ook MVO gecertificeerd!



Berkelse Poort 9 • 2651 JX Berkel en Rodenrijs
T 079-3632060 • F 079-3632065 • E info@roessen.nl
www.roessen.nl

Hafkamp opleidingen

30 mei 2013 Debiteurenbeheer voor gevorderden

Locatie: Van der Valk Hotel Eindhoven
Tijd: 09.30 uur tot 16.00 uur
Docent: de heer N. Langezaal
Investing: € 395,- per persoon, exclusief BTW. Inclusief locatie, lesmateriaal, catering en consumpties.

19 juni 2013 PE Reële Executie

Locatie: Van der Valk Hotel Eindhoven
Tijd: 13.30 uur tot 18.00 uur
Docent: de heer J. Nijenhuis
Investing: € 395,- per persoon, exclusief BTW. Inclusief locatie, lesmateriaal, catering, consumpties en registratie bij de KBvG.

PE punten: voor deze cursus worden 4 punten aangevraagd bij de KBvG.

27 juni 2013 PE Tucht recht

Locatie: Aristo Accommodaties te Utrecht
Tijd: 13.30 uur tot 18.00 uur
Docent: de heer mr. L.J. Saarloos
Investing: € 395,- per persoon, exclusief BTW. Inclusief locatie, lesmateriaal, catering, consumpties en registratie bij de KBvG.

PE punten: voor deze cursus worden 4 punten aangevraagd bij de KBvG.

26 september 2013 PE Actuele ontwikkelingen in het Huurrecht

Locatie: Ambiance Houtrust Hooglanderveen
Tijd: 13.30 uur tot 18.00 uur
Docent: de heer mr. M.P.F. van Dooren
Investing: € 395,- per persoon, exclusief BTW. Inclusief locatie, lesmateriaal, catering, consumpties en registratie bij de KBvG.

PE punten: voor deze cursus worden 4 punten aangevraagd bij de KBvG.

9 oktober 2013 en 30 oktober 2013 Introductie tot de Rechtspraak

Locatie: Aristo Accommodaties Utrecht
Tijd: 10.00 uur tot 17.00 uur
Docent: de heer J. Nijenhuis
Investing: € 895,- per persoon, exclusief BTW. Inclusief locatie, lesmateriaal, catering (lunch) en consumpties.

10 oktober 2013 en 31 oktober 2013 tweedaagse training Zakelijk Schrijven

Locatie: Van der Valk Hotel Houten
Tijd: 09.30 uur tot 16.30 uur
Docent: mevrouw H. Graafland
Investing: € 895,- per persoon, exclusief BTW. Inclusief locatie, lesmateriaal, catering (lunch) en consumpties.

Kantooradres: Noorderpoort 19, 5916 PJ Venlo
T (+31)77-320 17 50 • E info@hafkampopleidingen.nl
I www.hafkampopleidingen.nl

Christelijke kerken en organisaties spelen al vanouds een rol in de armoedebestrijding in Nederland. Toen in 2010 een eenmalige subsidie beschikbaar kwam voor vrijwilligerswerk in schuldhulpverlening, bundelden een aantal kerken en organisaties hun krachten en zetten zij een landelijke vrijwilligersorganisatie op onder de naam SchuldHulpMaatje.

Inmiddels is SchuldHulpMaatje een begrip in bijna vijftig grote, middelgrote en kleine gemeenten in Nederland – en dat aantal groeit snel. “We streven naar landelijke dekking en naar een landelijke, uniforme aanpak”, zegt Peter Rijsdijk van het Landelijk Servicepunt SchuldHulpMaatje in Leiden. “We zijn geen tijdelijk project, maar een blijvend netwerk van plaatsen waar goed opgeleide ‘maatjes’ actief zijn.”

SchuldHulpMaatje is een begrip in bijna vijftig gemeenten in Nederland en dat aantal groeit snel

Deze ‘maatjes’ zijn nadrukkelijk geen vervangers of concurrenten van de professionele schuldhulpverleners, benadrukt Rijsdijk. “We proberen aanvullend te zijn op het aanbod en onze begeleiding richt zich nadrukkelijk ook op het traject voorafgaand aan de echte schuldhulpverlening. We zijn daarom letterlijk aanwezig in voedselbanken, tweedehandskledingwinkels, kringloopwinkels of gewoon bij de kerkdeuren: er is veel verborgen armoede en niet zelden moeten mensen na een scheiding of het verlies van een baan eerst ‘de schaamte voorbij’ voordat ze zover zijn dat ze zich melden bij schuldhulpverlening.”

Soms lukt het een ‘maatje’ om nog bij te sturen door drastisch in te grijpen in het uitgavenpatroon van mensen, zegt Rijsdijk. “Maar soms lukt dat niet meer en is een WSNP-traject onvermijdelijk. Dan ondersteunen we mensen met het doorlopen van zo’n traject. Adviseren, coachen, motiveren: zo’n WSNP-periode van drie jaar is voor velen lang. Slechts 30% komt die zelfstandig door,

maar met een vrijwilliger erbij stijgt dat naar 70%.”

UNIFORME WERKFORMULE

SchuldHulpMaatje heeft inmiddels al ruim 2500 mensen met financiële problemen kunnen bijstaan. De afgelopen jaren is de organisatie steeds professioneler gaan werken. Rijsdijk: “Iedere vrijwilliger krijgt een driedaagse opleiding waarin hij leert wat er nodig is om al coachend het gedrag van mensen bij te sturen, uitgaande van de eigen achtergrond en communicatiestijl. Daarnaast maken we ze wegwijs in de bestaande regelingen en toelagen. Alleen degene die dit traject goed doorloopt krijgt een legitimatiepasje. We hanteren dus landelijk één uniforme werkformule, zodat schuldhulpverleningsinstanties en gemeenten overal weten waar ze aan toe zijn.”

Elk maatje moet jaarlijks een terugkomdag volgen om gecertificeerd te blijven. Volgens Rijsdijk is die sterke nadruk op kwaliteit en training nodig omdat vrijwilligerswerk in de schuldhulpverlening een nog relatief nieuw fenomeen is. “Daarbij: je bent toch bezig met de financiële huishouding van een ander. Dat is wel een zaak van vertrouwen.”

De landelijke organisatie SchuldHulpMaatje krijgt steeds vaker cliënten die zijn doorverwezen door de gemeente. Rijsdijk ziet dit als een bemoedigend signaal dat zijn organisatie serieus wordt genomen. Dat neemt niet weg dat ‘maatjes’ soms nog tegen barrières oplopen en moeite hebben om namens hun cliënt in gesprek te komen met ambtenaren, schuldhulpverleners of deurwaarders. In dat geval tracht de lokale coördinator wat extra bewegingsruimte te creëren.

“Voor de goede orde: maatjes onderhandelen niet met schuldeisers en helpen schuldenaren ook niet om onder schulden uit te komen”, zegt Rijsdijk. “Mensen moeten hun financiële verplichtingen nakomen. Wel proberen we soms om wat extra tijd te krijgen om die vuilniszak met achterstallige administratie weer op orde te krijgen.”

MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

Uit onderzoek is gebleken dat SchuldHulpMaatje als concept veel maatschappelijke waarde creëert: elke geïnvesteerde euro levert bijna drie euro rendement op.

Daarmee scoort SchuldHulpMaatje zelfs beter dan projecten van Humanitas en het Leger des Heils. Mede om die reden heeft in Rotterdam de stichting KSA/GCW, een organisatie voor levensbeschouwelijk maatschappelijk werk, het SchuldHulpMaatjes-concept officieel geadopteerd. Rijsdijk: “Ze zijn daar nu in drie wijken actief met vrijwilligers en betaalde coördinatoren. We zien dit als een eerste stap naar de verdere professionalisering van de coördinatie, maar we blijven wel uitdrukkelijk een vrijwilligersorganisatie.”

We proberen extra tijd te krijgen om de vuilniszak met achterstallige administratie weer op orde te krijgen

Op de vraag of zijn organisatie voldoende vrijwilligers kan vinden, antwoordt Rijsdijk: “Dat is geen enkel probleem. Veel vrijwilligerswerk vraagt om bepaalde specifieke vaardigheden. Het mooie is dat dit werk eigenlijk door iedereen gedaan kan worden die een huishoudboekje bij kan houden. We vinden binnen de kerken voldoende mensen die op deze wijze een maatschappelijke bijdrage willen leveren.”

Blijft over: de financiering. Rijsdijk: “Het eerste jaar hebben we subsidie ontvangen, maar sindsdien moeten we zelf onze broek ophouden. We kunnen gelukkig rekenen op de steun van de kerken, maar daarnaast springen gemeenten en in toenemende mate ook het bedrijfsleven bij om de begroting rond te krijgen. Daarnaast ontvangen we steun in natura, bijvoorbeeld van de KBvG. Zij hebben voor ons geregeld dat overal in het land deurwaarders op de terugkomdagen een workshop geven over een aantal aspecten van hun vak. Die presentaties worden erg enthousiast ontvangen en dragen zeker bij aan de verdere professionalisering van onze vrijwilligers.”

Dicht bij de mensen

Karen Six-Hummel geldt als een van dé huurrechtsspecialisten van Nederland. Naar aanleiding van het Woonakkoord van Minister Blok vroeg de Gerechtsdeurwaarder naar haar mening over de situatie op de Nederlandse woningmarkt en de juridische kwaliteit van het huurrecht. “Het is allemaal wel erg gecompliceerd geworden.”

De KBvG zet zich er al enige tijd sterk voor in dat mensen met schulden over een bestaansminimum kunnen blijven beschikken. Dat minimum komt steeds meer onder druk te staan, bijvoorbeeld door een toenemend aantal schuldeisers met preferente bevoegdheden en door ingewikkelde en soms ook verouderde wetgeving. Hoe beziet u in dit licht het recent gesloten Woonakkoord dat wonen voor veel huurders duurder maakt?

“Ik ben in de eerste plaats jurist, geen politica. Feit is dat ik mij als jurist wel zorgen maak over de uitvoerbaarheid van deze maatregel, want het inkomensafhankelijk maken van huur is een bron van vormfouten.

Mijn persoonlijke mening is dat er nodig wat moet gebeuren aan het extreme verschil tussen huur- en koopwoningen en tussen de niet-geliberaliseerde en de geliberaliseerde sector. Het is aan de politiek om daarover een beslissing te nemen en als het aan mij had gelegen had ze dat tien jaar geleden al gedaan.”

Had de minister beter voor een andere oplossing kunnen kiezen?

“Die oplossing had wat mij betreft niet inkomensgebonden hoeven zijn. De essentie is dat er een reëel verband moet zijn tussen de kwaliteit van een huurpand en de huurprijs. Op dit moment worden

er nog steeds woningen verhuurd voor historisch lage huurprijzen, terwijl daar objectief, dus ook volgens het puntenstelsel, een heel ander prijskaartje aan zou moeten hangen. En toch mag de huur niet verhoogd worden.”

Behalve dan als de verhuurder straks het pand weet te verhuren aan een huurder met een hoger inkomen ...

“Het enkele feit dat een verhuurder buiten het medeweten van de huurder diens financiële draagkracht op kan vragen vind ik eigenlijk al heel discutabel. Maar goed: huurwoningen zijn een schaarstegoed en op deze wijze probeert de wetgever



die schaarste in goede banen te leiden. Dat neemt niet weg dat we op den duur toch toe moeten naar een systeem waarin sprake is van reële huren in verhouding tot de kwaliteit van het vastgoed en dat degene die dan teveel huur betaalt iets moet gaan zoeken dat beter past bij zijn of haar portemonnee. En als dat er niet is, dan moeten wij als maatschappij de laagste inkomensgroepen subsidiëren.”

Er zitten een aantal zaken helemaal scheef in het huidige huurrecht

U lijkt te zeggen dat de sociale huurprijzen te laag zijn in Nederland. Hoogleraar Peter Boelhouwer, schreef echter onlangs in De Volkskrant dat door het Woonakkoord sociale huurwoningen onbetaalbaar dreigen te worden voor hun primaire doelgroep, te weten mensen met lage inkomens.

“Ik vind dat we er hoe dan ook voor moeten zorgen dat sociale huren betaalbaar blijven voor kwetsbare groepen. Maar in de praktijk zijn veel huurprijzen inderdaad te laag, althans in verhouding tot de kwaliteit. Woningcorporaties kunnen dat beter beoordelen dan ik, maar als je kijkt naar de bouwkosten en de afschrijvingstermijn, dan denk ik dat het zo is. En als je dan te weinig huur vraagt keert op zeker moment de wal het schip. We moeten dus zodanige huurwoningen bouwen dat de meeste Nederlanders die kunnen betalen, zodat je maar een kleine groep hoeft te subsidiëren. Overigens kan dit alles niet los worden gezien van de situatie op de koopmarkt en de hypotheekrenteaftrek. Die trekt de zaak echt uit het lood en we kunnen er niet aan ontkomen om die aftrek op termijn af te schaffen. Dat kan met kleine stapjes, maar het moet wel gebeuren. Wellicht dat we dan over 25 jaar een situatie zullen hebben waarbij huur- en kooprijzen meer in balans zijn en betaalbaar voor de meeste Nederlanders.”

Wat is uw mening over de kwaliteit van het Nederlandse huurrecht?

Huur en verhuur behoort tot een van de oudste en meest wijdverbreide contracten in ons rechtsstelsel. De rechtsregels zijn historisch gegroeid en hebben inmiddels



weer alle kenmerken van een lappendeken. Ook bij de systematische ordening in 2003 van het algemene gedeelte van het huurrecht is er eigenlijk niet veel wezenlijk veranderd voor woonruimte en bedrijfsruimte. Met name voor woonruimte is er nog steeds sprake van schaarste en er is steeds meer regelgeving gekomen om die schaarste in goede banen te leiden, zoals de huurbescherming. Mede daardoor is het allemaal wel erg gecompliceerd geworden.”

Bent u voorstander van een nieuwe herziening?

“Het kan altijd beter, en in ieder geval kan het minder complex. Het kan ook consistent, want nu wordt bijvoorbeeld alleen gebouwd onroerend goed beschermd. Huur je een stuk kale grond, dan heb je geen enkele huurbescherming, hoe groot je economisch belang ook mag zijn. Hetzelfde geldt voor de woonbooteigenaar die een ligplek huurt: geen huurbescherming. Het is ook moeilijk uit te leggen dat een winkelier wél huurbescherming geniet, maar iemand die kantoorruimte huurt zoals bijvoorbeeld een reisbureau niet. Ik zal er geen college over houden, maar er zitten een aantal zaken helemaal scheef in het huidige huurrecht. Ik vind vele huurrechtsspecialisten aan mijn zijde, maar de politiek toont geen interesse.”

Het boeit om ook eens met een deurwaarder te bellen om even inhoudelijk te sparren

Wat opvalt is dat de wet geen enkel verschil maakt tussen de bakker op de hoek en een concern als Ahold of een grote internationale modeketen. Hoe ziet u dat?

“Wat die grote ketens betreft: ze zullen het niet gauw openlijk toegeven, maar feitelijk hebben die in een open markt geen huurbescherming nodig. Die zijn meestal sterk genoeg om bij het sluiten van de huurovereenkomst voor hun belangen op te kunnen komen en die hebben ook de kennis om de gevolgen van een afspraak zoals bijvoorbeeld een bepaalde huurtermijn te overzien. Je ziet ook dat dit soort partijen en masse van de wet afwijken met

goedkeuring van de kantonrechter: zaken als omzetterelateerde huur, afwijkende termijnen en clausules met betrekking tot renovatie zijn in deze wereld schering en inslag. Daaruit blijkt al dat beide partijen maatschappelijk min of meer even sterk zijn. Voor de kleine middenstander ligt dat anders: die moet bescherming krijgen zodat hij er op kan rekenen dat hij zijn investeringen binnen een redelijke termijn kan terugverdienen. Na die terugverdientermijn sta ik dan ook wel kritischer tegenover middenstanders die dwars gaan liggen als er een renovatieplan komt. Dan kan het maatschappelijk belang om tot vernieuwing te komen weleens zwaarder wegen. Er ligt nu een wetsvoorstel om huuropzegging wegens renovatie niet langer mogelijk te maken. Binnen de eerste vijf huurjaren zal een winkelier inderdaad zijn investeringen niet hebben kunnen terugverdienen, maar het is de vraag of een renovatieplan binnen die tijd nu zo vaak voorkomt. Ik denk van niet. Verhuurders weten doorgaans echt wel dat ze op termijn willen gaan renoveren en kiezen dan voor een met goedkeuring van de kantonrechter afwijkende huurtermijn met een renovatiebepaling. De winkelier is dan al direct gewaarschuwd. Renovatieplannen komen ook voor kleine winkeliers maar zelden als donderslag bij heldere hemel. En dat op de lange termijn een keer gerenoveerd moet worden is onvermijdelijk.”

Wat vindt u van het niveau van de rechterlijke macht als het gaat om het huurrecht?

“We mogen in Nederland heel dankbaar zijn met een goed rechterlijk systeem. We hebben een uitstekende rechterlijke macht die zeer toegewijd is. Ik geef ook veel les aan rechters en ze doen echt hun best. Dat geldt overigens ook voor de meeste advocaten en de meeste deurwaarders. Met deurwaarders heb ik voor wat betreft ontruimingen de laatste jaren minder vaak te maken gehad. Onze praktijk is nu eenmaal sterk gericht op de commerciële huurrechtpraktijk en executoriale ontruimingen zijn daar een uitzondering. Ik heb zeker vertrouwen in de kennis van de meeste deurwaarders. Het boeit om ook eens met een deurwaarder te bellen om even inhoudelijk te sparren.”

Boekel de Nerée is een bekende naam in huurrechtland. U bent bekend en u hebt collega's

van naam en faam als Albert Flesseman, Sonja van de Kamp en Wendela Raas. Kortom kan er gezegd worden dat sprake is van een kenniscentrum. Sinds enige tijd hoeft een cassatieadvocaat niet meer in Den Haag gevestigd te zijn. Lijkt het u niet wat om in huurzaken ook de cassatiepraktijk te gaan uitoefenen?

“Ik ben een echte jurist dus in die zin is dat een aantrekkelijk idee. Maar nadeel is wel dat het alleen maar papierwerk is. Een voordeel van dit kantoor en deze praktijk is dat je veel dicht bij de mensen staat. Je krijgt de cliënt echt aan tafel.”

Een flagrante onbillijkheid is de verhoging van de griffierechten. Lage griffierechten zijn nodig om onze maatschappij leefbaar te houden

Over dicht bij de mensen gesproken: in de Groene Kluwer Huurrecht schrijft u over ongedaanmakingsverplichtingen na klussen, het wegneemrecht, de opleveringsverplichting en kleine herstellingen. Dat zijn onderwerpen die heel dicht bij de mensen staan. Komt u wel eens onbillijkheden tegen waarbij uw cliënt ten onrechte aan het kortste eind trekt?

“Indien iemand aan het kortste eind trekt, kan hij in beginsel in hoger beroep een nieuwe beslissing vragen. Een rechterlijke beslissing behoort het gevolg te zijn van ons eigen recht. Helaas zitten in ons huurrecht ook onbillijkheden. Bijvoorbeeld de naar mijn mening extreme verlaging van de huurprijs indien woonruimte met een all-in huurprijs wordt verhuurd en welke gevolgen de verhuurder onredelijk hard treffen. Wat ik echt een flagrante onbillijkheid vind is de verhoging van de griffierechten. Want dat bemoeilijkt toegang tot rechter voor zwakkeren in de samenleving. Wie bijvoorbeeld genoodzaakt is om onderhoud af te dwingen moet langs de rechter. Als dat te duur wordt, dan is dat loze wetgeving. Lage griffierechten is een nuttige besteding van ons belastinggeld en nodig om onze maatschappij leefbaar te houden.”

Al enkele jaren speelt de vraag in hoeverre een zogenaamde bankhypotheek een afdoende titel oplevert voor het leggen van beslag op goederen of inkomen, ter inlossing van een restschuld na gedwongen verkoop van het verhypothekerde pand. In een zogenaamd deurwaardersrenvooi tussen Rabobank en GGN is deze vraag nu definitief beantwoord, waarbij de voorzieningenrechter voor het eerst gebruik maakte van de mogelijkheid om een prejudiciële vraag aan de Hoge Raad voor te leggen (LJN BY4889). Maarten van Rooij en André Wedts de Swart van GGN waren nauw betrokken bij dit dossier.

‘Wat de meest praktische route is mag in het recht geen rol spelen’

Hoe kwam dit balletje aan het rollen?

“Wij werken al jaren voor de Rabobank en er was ook al jaren sprake van een professionele discussie tussen GGN en haar opdrachtgever over dit specifieke onderwerp. Kort en goed zijn wij van mening dat de Rabobank in haar hypotheekaktes niet voldoende duidelijk omschrijft tot betaling van welke geldsom de hypotheeknemer

is gehouden na een gedwongen verkoop van het verhypothekerde pand. Op zeker moment constateerden beide partijen dat er sprake was van een patstelling.”

Hebben jullie de Rabobank geconfronteerd met eerdere uitspraken over dit onderwerp, zoals die van de Rechtbank Dordrecht in 2007 en de Rechtbank Den Bosch in 2008?
“Jazeker, maar deze uitspraken boden toch nog ruimte voor interpretatieverschillen.

Voor de Rabobank was dit niet voldoende overtuigend en dus was het geen uitweg uit de patstelling. Wij hebben vervolgens voorgesteld gebruik te maken van ons wettelijk recht om in geval van twijfel over de uitvoerbaarheid van een titel de voorzieningenrechter om een oordeel te vragen. En daarmee is de Rabobank akkoord gegaan – ook omdat GGN niet de enige deurwaardersorganisatie was die hierover struikelde.”



Was het ingecalculeerd dat er een voor één van beide partijen onwelgevallige uitspraak uit zou kunnen komen?

“Uiteraard – en daarom is er nu ook geen sprake van hard feelings. Beide partijen hadden belang bij de uitkomst van de gevoerde discussie. Het was geen prestige-strijd: de professionele verstandhouding is nog steeds uitstekend, en dat hoor je als professionele marktpartij ook zo op te pakken.”

Wij hebben niet de vrijheid om buiten de kaders te treden – niet in het voordeel van de opdrachtgever, maar ook niet in het voordeel van de schuldenaar

Welke route hebben jullie vervolgens gevolgd?

“Om te beginnen heeft de Rabobank aan GGN een bankhypotheek aangeboden met het verzoek om beslag te leggen. Daar-

na zijn we in correspondentie getreden en hebben we de bekende standpunten nogmaals uitgewisseld. André heeft uiteindelijk de akte geschreven en samen met het dossier met de briefwisseling zijn we naar de voorzieningenrechter in Utrecht gestapt – de woonplaats van de gedaagde. Die heeft GGN en de Rabobank op 20 juli 2012 opgeroepen te verschijnen om hun standpunt toe te lichten.”

De voorzieningenrechter heeft een prejudiciële vraag voorgelegd aan de Hoge Raad. Was dat op eigen initiatief?

“Bijzonder was dat dit net drie weken eerder mogelijk was geworden. Wij hebben in onze toelichting wel nadrukkelijk de suggestie gedaan gezien de bredere werking die deze uitspraak zou kunnen hebben. Die suggestie is door de voorzieningenrechter opgevolgd. Overigens heeft ook de KBvG zich hierin gemengd met een advies – juist omdat het de hele beroepsgroep aangaat.”

Was er sprake van ethische bezwaren tegen het accepteren van een dergelijke titel, of ging het jullie meer om het principe?

“Beide. Een gerechtsdeurwaarder werkt in opdracht van de opdrachtgever, maar is

en blijft onafhankelijk en staat dus tussen beide partijen in. Vanuit die positie zijn de wettelijke bepalingen en jurisprudentie daaromheen leidend. Wij vinden dat wij niet de vrijheid hebben om buiten die kaders te treden en daarvan af te wijken – niet in het voordeel van de opdrachtgever, maar ook niet in het voordeel van de schuldenaar, overigens. Natuurlijk, wij zien ook wel dat dit minder praktisch is voor de Rabobank en dat ze nu in veel gevallen zullen moeten gaan procederen met alle kosten die daarmee gemoeid zijn. Maar wat de meest praktische route is mag in het recht geen rol spelen.”

Het Financieel Dagblad stelde dat de uitspraak gevolgen kan hebben voor hoe kapitaalmarkten kijken naar Nederlandse hypotheek, want beleggers zien graag dat banken ruime bevoegdheden hebben om hun schulden terug te vorderen. Hoe zien jullie dit?

“Om eerlijk te zijn: het is echt aan de Rabobank om de gevolgen van deze uitspraak in kaart te brengen. Voor ons geldt vooral dat we nu duidelijkheid hebben over de vraag of vorderingen specifiek omschreven moeten worden in hypotheekaktes.”



De prijs van de notariële grosse?

In mijn vorige column besteedde ik aandacht aan de eerste prejudiciële beslissing van de Hoge Raad¹ over de executeerbaarheid van notariële akten. Deze beslissing is van groot belang voor de beslagpraktijk. Zeker bij dalende huizenopbrengsten is het belangrijk om vast te kunnen stellen of de hypotheekakte een voldoende legitimatie biedt voor gedwongen invordering van de restschuld.

Nu schrijft de wet in artikel 430 Rv voor dat de executie geschiedt uit kracht van een grosse. Deze grosse moet bij het verschijnen van deze publicatie “In naam des Konings” aan het hoofd voeren. Ik meld er voor de geïnteresseerden meteen maar bij dat ingevolge de wet² de oude grossen hun kracht behouden.

Ingevolge artikel 49 Wet op het Notarisambt geeft de notaris van de tot zijn protocol behorende notariële akten een grosse af die nodig is voor de gedwongen tenuitvoerlegging (art. 430 Rv). In het verleden werd de afgifte van een dergelijke grosse gezien als een service die onlosmakelijk in het verlengde lag van de eerdere notariële handeling en waarvoor dus geen afzonderlijke kosten in rekening werden gebracht. Al dan niet vanwege de gewijzigde verhoudingen in het notariaat is dat laatste inmiddels zeldzaam geworden: de notaris verlangt een aanvullend honorarium voor de afgifte van een grosse.

Nu is er op zichzelf genomen niets mis met het vergoeden van te maken kosten, maar bij de afgifte van een grosse van een notariële akte die toebehoort aan één enkele notaris is geen sprake van marktwerking. Immers, degene die afgifte van de grosse verlangt kan zich niet tot een andere notaris wenden als de prijs te hoog is. Er is eenvoudigweg geen alternatief.

Er is geen sprake meer van vergoeding van (on)kosten, de gedachte dringt zich op dat het gebrek aan een alternatief te gelde wordt gemaakt. En dat is niet aanvaardbaar

Een vergelijkbare situatie doet zich voor bij de gerechtsdeurwaarders waar het gaat om verdeling van cumulatieve derdenbeslagen. Ingevolge artikel 478 Rv moet de gerechtsdeurwaarder die het oudste executorialie beslag heeft gelegd de inning op zich nemen. Ook hier ontbreekt de marktwerking nu er immers maar één de eerst beslaglegend deurwaarder kan zijn. Naar mijn waarneming wordt daar in de praktijk keurig mee omgegaan en baseren de deurwaarders hun tarieven op het Besluit tarieven ambtshandelingen van gerechtsdeurwaarders (Btag). Er wordt niet verlangd om aanvullende bedragen te betalen.



De KBvG en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) hebben natuurlijk rekening te houden met de spelregels ten aanzien van de mededinging. Maar mijns inziens ligt het op de weg van de KNB om actie te nemen in deze kwestie. Er zijn voorbeelden bekend van notarissen die bedragen van meer dan tweehonderd euro voor de enkele afgifte van de grosse rekenen en dan lijkt er geen sprake meer van vergoeding van (on)kosten, maar dringt de gedachte zich op dat het gebrek aan een alternatief te gelde wordt gemaakt. En dat is niet aanvaardbaar.

*Mr. John Wisseborn,
voorzitter van het bestuur van de KBvG*

1 LJN BY4889.

2 Stb. 1891, 125.

Work in progress

Ja het is crisis en nee, dat betekent niet dat het de beroepsgroep van gerechtsdeurwaarders omgekeerd evenredig goed gaat”, zo luidt mijn mantra op borrels en partijen in zakelijke en privésfeer. Om vervolgens een – in mijn ogen interessante – uiteenzetting te geven over het beroep van gerechtsdeurwaarder, waarbij ik dan met name zijn praktische juridische kwaliteiten roem. Ik word nog steeds uitgenodigd voor borrels en partijen.

Over borrels en partijen gesproken: het is vrijwel onopgemerkt voorbij gegaan, maar 1 januari jl. vierden wij ons eerste ‘Haagse lustrum’. Het bureau van de KBvG vestigde zich formeel per 1 januari 2008 in Den Haag. De verhuizing van Baarn naar Den Haag was ingegeven door de wens om de contacten met overheden en politiek aan te halen. De fysieke aanwezigheid in Den Haag draagt daar aan bij. Ook het in dienst nemen van de bureaumedewerkers was een stap van het toenmalige KBvG bestuur in het proces van professionaliseren en het verstevigen van de positie van de KBvG organisatie en daarmee van de beroepsgroep. Ik denk dat we daar behoorlijk in geslaagd zijn, waarmee ik niet wil zeggen dat de vlag uit kan omdat het doel bereikt is: professionaliteit en goede contacten met onze partners vergen onderhoud en daar werken bureau en bestuur dagelijks aan.

De focus van de KBvG heeft de afgelopen jaren gelegen bij het steviger op de kaart zetten van de beroepsgroep. Langzaam maar zeker trekt de mist op en hebben derden door waartoe een gerechtsdeurwaarder dient, welke expertise hij heeft en welke terreinen zijn werkzaamheden allemaal bestrijken. De beroepsgroep, en namens hen de KBvG, heeft er blijk van gegeven dat zij een volwassen maatschappelijk bewustzijn heeft en voldoende zelfvertrouwen om van zich te laten horen.

Belangrijke voorwaarde voor een effectief gezamenlijk en democratisch aangestuurd optreden door de KBvG is de participatie in diezelfde KBvG door haar leden. En ook daar is flink aan de weg getimmerd en is de belangstelling voor de beroepsorganisatie aanmerkelijk verbeterd. Zo staan er nu vier enthousiaste kandidaten klaar om invulling te geven aan de drie bestuursvacatures die in de loop van de komende maanden ontstaan. Dat enthousiasme is belangrijk en ik spreek de hoop uit dat alle kantoororganisaties het belang blijven inzien van het leveren van een (bestuurlijke) bijdrage aan de beroepsorganisatie.

Maar, zoals gezegd, we zijn er nog niet. Het gebeurt nog steeds dat wij geconfronteerd worden met een laten we zeggen ‘niet volledig geïnformeerde partij’, die wij vervolgens trachten te informeren over de werkzaamheden van de deurwaarder. Dat doen we graag, zo werkt het nu eenmaal: als je niet of nauwelijks te maken hebt gehad met een deurwaarder dan kun je ook niet weten wat zijn rol en positie precies is. Het wordt pas echt een uitdaging als je te maken krijgt met vooroordelen, kortzichtigheid en verborgen agenda’s. Soms bekruipt ons het



gevoel dat we wel mee mogen praten in expertmeetings, werkgroepen en wat dies meer zij, maar dat er in feite blindelings een vooraf bepaalde route wordt gelopen. En ook dan is het zaak om professioneel te blijven en je gelijk op een andere manier aan te tonen. Aan ons zal het niet liggen, wij blijven ons werk met enthousiasme doen.

*Mr. Karen M. Weisfelt,
Directeur van de KBvG*

2013

Waarnemingen

Waargenomen	Waarnemer	Plaats	Van	Tot
J.A. van den Bos	M.L.B. Mak	Arnhem	01-08-2009	01-07-2013
Mw. G.G. Breunissen	E.H. Vroegop	Wageningen	01-02-2011	01-06-2013
A.J. Beugeling	E.A. Dragstra	Heerenveen	01-03-2011	01-09-2013
M.P. Harten	W.C.H. Sennef	Den Haag	25-01-2011	25-07-2013
J.D. Kuik	Y. van Dongen	Eindhoven	22-04-2011	01-10-2013
H. Peet	M. van Lingen	Rotterdam	01-02-2011	01-08-2013
R. Pijnacker	W.R. Jongejan	Zeist	05-03-2013	05-09-2013
M.S.C. Roos	W. Kistemaker	Spijkenisse	18-04-2011	01-07-2013
R.P.A. Schuman	Mw. R.P.S. Schuman	Wageningen	01-04-2012	01-10-2013
J.H.L. Sinkiewicz	Mw. J.W.W.M. Boers	Maastricht	01-04-2011	01-10-2013
P. Taal	Y.C.M. van Korven	Eindhoven	22-04-2011	01-10-2013
N.J.M. Tijhuis	Mw. G.B.J. Geerdink	Almelo	01-01-2013	01-07-2013
J.W. Wigt	J.G. van Urk	Leiden	01-04-2012	01-10-2013

Nieuwe leden

O.V. Herweijer	Dordrecht	15 april 2013
----------------	-----------	---------------

Gedefungeerd

G.R. Dijk	Zwolle	15-04-2013
E.M. de Rie	Utrecht	01-05-2013

Beëdigd

J-W Boer	Heerenveen	17-05-2013
----------	------------	------------

Wijziging vestingsplaats

	Was	Is	m.i.v.
A. Agterhuis	Zwolle	Apeldoorn	01-05-2013
Drs. J.G.M. Dekkers	Heemstede	Haarlem	29-04-2013

DE WEG VAN DE MINSTE
WEERSTAND

Mr. Jan de Swart, portefeuillehouder Opleiding binnen het bestuur van de KBvG, sprak op vrijdag 19 april 2013 de afgestudeerden aan de opleiding tot kandidaat-gerechtsdeurwaarders toe. Hieronder is zijn toespraak integraal opgenomen.

Het is inmiddels een gebruik geworden – of dat goed is, laat ik graag aan de toehoorders over – dat ik in mijn toespraak probeer aan te haken bij een historische gebeurtenis en daarbij een vertaalslag probeer te maken naar de huidige tijd of, meer concreet, naar u als afgestudeerden.

Vandaag ga ik met u hebben over David Livingstone. David Livingstone werd in 1813

geboren in de buurt van Glasgow, Schotland. Zoals alle andere kinderen van het dorp werd hij reeds op tienjarige leeftijd tewerkgesteld in de katoenfabrieken voor een veertien uren durende werkdag – van 's morgens zes uur tot 's avonds acht uur. Samen met alle andere kinderen die in deze katoenfabrieken werkten diende hij ook nog de nachtschool te volgen. De meeste kinderen konden door vermoeidheid nauwelijks hun ogen openhouden en sliepen tijdens deze lessen. Maar David concentreerde zich en volgde aandachtig de lessen. Bij zijn thuiskomst studeerde hij verder en leerde zijn lessen tot diep in de nacht.

Maar zelfs door hard en onverzettelijk verder te studeren kon hij zich pas op 23-jarige leeftijd inschrijven bij de medische en theologische faculteit van het Anderson College van Glasgow. In 1838, toen zijn studie voldoende ver gevord-

derd was, solliciteerde hij met succes naar een aanstelling als zendeling in China. Door het uitbreken van de zogenoemde 'Eerste Opiumoorlog' in China kwam daar echter niets van terecht en Livingstone verlegde zijn aandacht naar Afrika, waar hij in 1840 aankwam.

Na diverse kleinere expeditieën vertrok Livingstone in 1852 van Kaapstad naar de Zambezi-rivier op en kwam terecht in wat nu Angola heet. Daar kwam hij voor het eerst in aanraking met de slavenhandel, die in dat gebied nog welig tierde. Na zijn terugkeer in Noord-Botswana volgde hij de Zambezi-rivier, nu stroomafwaarts. In 1855 kwam hij bij een reusachtige waterval, die hij de Victoriawatervallen noemde. Op 10 mei 1856 bereikte hij uiteindelijk Mozambique, waarmee hij als eerste Westering van west naar oost dwars door Afrika was getrokken.

In Engeland werd Livingstone als een held binnengehaald en de Britse regering bekostigde de volgende expeditie van Livingstone. Hij wilde in deze expeditie Zuidoost-Afrika ondermeer openleggen voor de handel, omdat hij daarmee de Arabische slavenhandel in het gebied wilde uitroeien. Na zijn terugkeer in Afrika kreeg Livingstone de nodige tegenslagen te verwerken. Zijn vrouw stierf aan malaria en tijdens de expeditie naar de bron van de Nijl stierven hij en zijn metgezellen bijna de honger dood.

Livingstone bleef zo lang weg dat men zich in Europa en de Verenigde Staten zorgen begon te maken over zijn lot. Eén van de personen die erop uitgestuurd werd om hem te zoeken was de journalist Henry Morton Stanley. Op 10 november 1871 ontmoetten de twee elkaar in Tanzania. Stanley sprak bij de ontmoeting de later legendarische woorden "Dr. Livingstone, I presume?". ("Dr. Livingstone, naar ik mag aannemen?"). Ondanks aandringen van Stanley wilde Livingstone zijn zoektocht naar de oorsprong van de Nijl niet opgeven. Hij stierf tijdens die zoektocht op 1 mei 1873. Zijn twee overgebleven helpers begroeven zijn hart en ingewanden bij een boom en zijn gebalsemde lichaam werd via Zanzibar naar Engeland vervoerd, waar het in de Westminster Abbey werd begraven. Een levende legende was heengegaan.

Uit het verhaal van Livingstone wordt duidelijk dat hij niet koos voor de weg van de minste weerstand. Nee, hij koos voor de uitdaging om iets te ontdekken en tegelijkertijd de wereld een stukje rechtvaardiger te maken. Hij ontdekte tegenslagen en ontberingen, maar zette door.

En zo is het ook met de studie en het ambt van gerechtsdeurwaarder. Waarom niet een eenvoudige studie, maar ploeteren op goederen- en verbintenissenrecht? Waarom doorgezaagd worden over beslag- en executierecht in al haar exotische varianten? Waarom kiezen we niet voor een gewone kantoorbaan, maar staan we aan de deur terwijl de regen de stempels op het exploit doet uitlopen? Waarom met stapels exploten op pad, maar toch zorgdragen dat elk stuk correct wordt betekend? Waarom die bijstandsmoeder toch maar niet ontruimd, maar de ontruiming voor een week geschorst omdat familieleden voor betaling zorg zullen dragen? Waarom niet blind ingaan op de verlangens van een opdrachtgever, maar zelf het gezonde verstand gebruiken? Waarom?

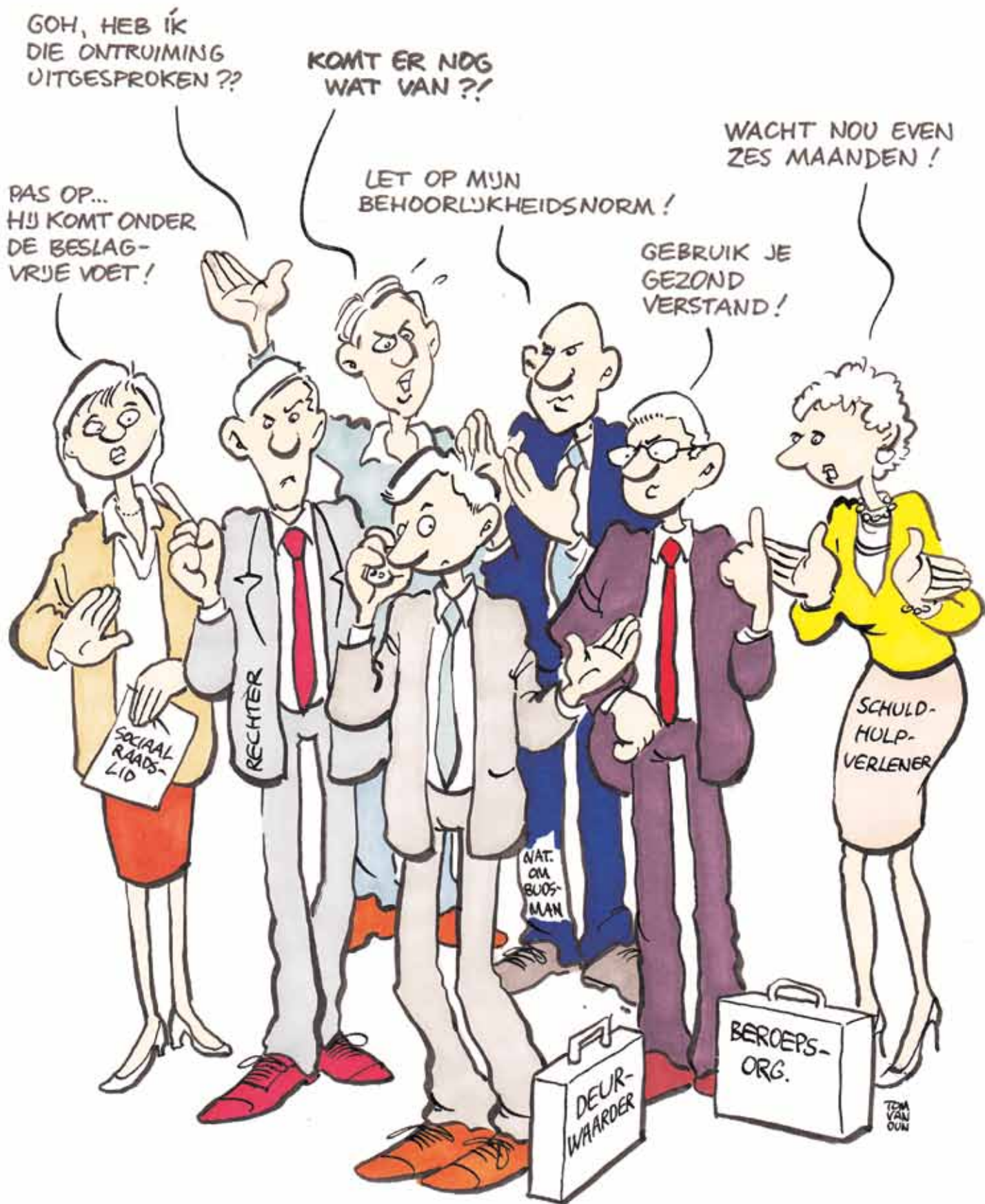
Omdat het een uitdaging is om het doen. Omdat het weliswaar soms veel inspanning kost, maar het ook voldoening geeft. Omdat het iets bijdraagt aan het rechtsbestel, omdat het maakt dat rechterlijke uitspraken niet verworpen tot alleen mooie woorden, maar het recht handen en voeten geeft. Omdat we met mensen omgaan in alle facetten en omstandigheden van het leven. Omdat we vaak zien hoe het niet moet en daarvan kunnen leren, zodat ons eigen leven meer inhoud en glans krijgt. En, zoals John F. Kennedy ooit zei: omdat het een uitdaging is om te doen en vooral een uitdaging om het goed te doen. Ik voeg er zelfs aan toe: omdat het een uitdaging is het goede te doen.

Dames en heren, ik ga afronden met de woorden dat het bestuur van de KBvG trots is op uw prestaties. Ik spreek de hoop en verwachting uit dat u uw stem laat horen op de ressortvergaderingen en de Algemene Ledenvergadering. Dat is belangrijk, want anders dan vele jaren geleden is het deurwaardersambt geen rustig bezit. Gaat het niet over renteberekeningen of

onafhankelijkheid, dan gaat het wel over de mogelijke afschaffing van de dagvaarding of de introductie van een beslagregister. Er worden zaken besproken en beslissingen genomen die ook u rechtstreeks aangaan. Doe daar dan ook actief aan mee. Tot slot nog enkele woorden van deurwaarder Korporaal uit Rotterdam, die op 14 juni 1934 schreef: "en toch mag ik hopen dat gij allen die thans die acte van bekwaamheid na zorgzame studie en ingespannen arbeid verworven hebt, eens gekroond mag worden tot deurwaarder".

Ik heb gezegd.





NIET DOEN ? MAAR SCHAT, DAT IS NIET ZIELIG !

De notariële akte als executorialie titel

In Nederland kunnen niet alleen rechterlijke uitspraken ten uitvoer gelegd worden maar ook de grossen van in Nederland verleden notariële akten. Zowel de wet als de rechtspraak geeft daarvoor enkele formele grenzen.

mr. Jan Dirk van Vlastuin, advocaat bij Bouwman Van Dommelen Advocaten

UITGANGSPUNT

Een vonnis bevat in het algemeen een duidelijke en concrete veroordeling tot het verrichten van een bepaalde handeling of (meestal) tot betaling van een geldbedrag. Een deurwaarder kan een vonnis alleen executeren als het een concrete en voor tenuitvoerlegging vatbare veroordeling bevat. Een vonnis waarbij een koopovereenkomst is ontbonden, levert daarom alleen executorialie titel op tot afgifte van een roerende zaak of tot betaling van schadevergoeding als dat ook is gevorderd en toegewezen. Indien alleen de ontbinding van de overeenkomst is uitgesproken, levert dat geen voor tenuitvoerlegging vatbare executorialie titel op.

Partijen kunnen ervoor kiezen om door hen te maken afspraken niet alleen in een onderhandse overeenkomst op te nemen maar om deze op te nemen in een notariële akte. Een duidelijk voorbeeld daarvan is de overeenkomst van geldlening. Als de schuldenaar niet aan zijn betalingsverplichtingen voldoet, zal de schuldeiser in de meeste gevallen via een rechterlijke procedure nakoming van de gemaakte afspraken vorderen. De schuldeiser verkrijgt op die manier een executorialie titel in de vorm van een vonnis. Dat vonnis kan door een deurwaarder ten uitvoer worden gelegd. De noodzaak van het voeren van een procedure kan worden weggenomen door de afspraken direct notarieel vast te leggen. Zodra de schuldenaar in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, kan de schuldeiser van de notaris een grosse van de notariële akte vragen. Die grosse levert direct een executorialie titel op waardoor zowel tijd als kosten worden bespaard.

Een notaris mag op grond van artikel 50 van de Wet op het notarisambt alleen een grosse afgeven aan iemand die partij is bij die akte. Daarom is het van belang dat geen éenzijdige akte wordt opgesteld maar expliciet een meerzijdige notariële akte.

HYPOTHEEKAKTE

De vestiging van een hypotheekrecht dient op grond van de wet plaats te vinden door inschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Uiteraard levert die notariële akte een executorialie titel op voor de uitwinning van het hypotheekrecht, te weten van het recht om een vordering te verhalen op de aan het hypotheekrecht onderworpen onroerende zaak. In beginsel levert de grosse van een notariële hypotheekakte geen executorialie titel op voor iets anders dan het hypotheekrecht.

In de praktijk is het gebruikelijk dat de hypotheekbank aan de notaris vraagt om niet alleen de vestiging van het hypotheekrecht in een akte op te nemen maar om tegelijk ook een schuldbekentenis voor de verstrekte geldlening in diezelfde akte vast te leggen. We spreken dan van een akte van geldlening met hypotheekstelling. Als op enig moment het hypotheekrecht is uitgewonnen maar via die route niet de volledige vordering is geïncasseerd, levert de notariële akte van geldlening een executorialie titel op voor de restantvordering. Daarmee kan via de deurwaarder executoriaal beslag op inkomen of ander vermogen worden gelegd op dezelfde wijze als uit kracht van een vonnis. De vordering waarvoor beslag gelegd wordt, kan eenvoudig worden vastgesteld. Uit de akte van geldlening blijkt immers wel bedrag ter leen is verstrekt en uit de afrekening van de notaris blijkt welke netto opbrengst daarop in mindering is ontvangen.

Niet iedere bank doet dat echter op de hiervoor genoemde manier. Er zijn banken die ervoor kiezen om in de notariële akte niet de geldlening op te nemen maar om daarin slechts de hypotheekstelling te regelen. In de akte wordt dan vermeld dat het recht van hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid van hetgeen de bank van de hypotheekgever te vorderen heeft of te vorderen zal krijgen. Dat is op zichzelf een geldige hypotheekstelling. De vraag is of dat ook een executorialie titel oplevert voor de restantschuld.

RABOBANK/VISSER

Een notariële akte waarin slechts de hypotheekstelling is vastgelegd en niet de achterliggende geldlening, voldoet niet aan de eisen die normaliter gesteld mogen worden aan een voor ten uitvoer vatbare executoriale titel. De hoogte van het ter leen verstrekte bedrag is immers niet in de akte opgenomen, evenmin al de voorwaarden waaronder deze lening is verstrekt.

De Hoge Raad heeft echter op 26 juni 1992² in het arrest Rabobank/Visser aangegeven dat een akte van hypotheekstelling toch een executoriale titel kan opleveren:

- indien sprake is van een (bestaande of toekomstige) vordering die zijn grondslag vindt in een op het tijdstip van het verlijden van de akte reeds bestaande en in de akte omschreven rechtsverhouding;
- als in de akte niet de grootte van het verschuldigde bedrag is vermeld, is de grosse van de akte toch voor tenuitvoerlegging vatbaar wanneer deze de weg aangeeft langs welke op voor de schuldenaar bindende wijze de grootte van het bedrag kan worden vastgesteld.

Waarschijnlijk heeft de Hoge Raad daarmee tegemoet willen komen aan in de praktijk levende wensen om niet te hoge eisen te stellen aan de executoriale kracht van een notariële akte. In geval van discussie over de hoogte van het exact verschuldigde bedrag, kan immers altijd een executiegeschil aanhangig worden gemaakt. De discussie over de hoogte van het bedrag, zal vrijwel altijd feitelijk van aard zijn en via een simpele rekenom opgelost kunnen worden. Toegegeven moet worden dat het nauwkeurig vaststellen van de hoogte van de vordering en alle voorwaarden bij de aanvang van de lening, niet alle vragen oplost die jaren later – na uitwinning van de onroerende zaak – kunnen rijzen.

Dogmatisch gezien is deze oplossing echter minder fraai. De Hoge Raad geeft de hypotheekbank op deze manier min of meer een blanco executoriale titel die de bank éézijdig zelf mag invullen. In veel hypotheekakten wordt namelijk vermeld dat het hypotheekrecht is verleend tot zekerheid voor betaling van al hetgeen de bank blijkens haar administratie van de schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben (uit welken hoofde ook) tot een nader genoemd maximum bedrag. De administratie van de bank bepaalt op die manier éézijdig de hoogte van het verschuldigde bedrag. Uiteraard is wel tegenbewijs mogelijk.

ACTUELE JURISPRUDENTIE

Momenteel is regelmatig sprake van woningen die zijn belast met een hypothecaire geldlening die hoger is dan de waarde van de woning. We spreken dan van woningen die “onder water staan”. Na verkoop van de woning, heeft de hypotheekbank in veel van die gevallen behoefte aan een executoriale titel voor de restschuld. Vorig jaar heeft een deurwaarder uit Utrecht geweigerd om een akte van hypotheekstelling (zonder schuldbekentenis) te executeren via beslag op inkomen of vermogen van de schuldenaar. Volgens hem biedt de hypotheekakte geen basis voor de executie van de restschuld. Omdat de hypotheekbank die

opvatting niet deelde, heeft de deurwaarder via een zogenaamd deurwaardersrenvooi een executiegeschil aanhangig gemaakt bij de voorzieningenrechter van de (toenmalige) rechtbank Utrecht. De voorzieningenrechter heeft daarover de volgende prejudiciële vraag gesteld aan de Hoge Raad:

“levert de grosse van de tussen partijen opgemaakte notariële hypotheekakte tevens een executoriale titel op in de zin van artikel 430 Rv, voor de na uitwinning van het hypotheekrecht overgebleven restantvorderingen uit hoofde van de overeenkomsten van geldlening die ten tijde van het verlijden van de hypotheekakte reeds bestonden?”

STANDPUNT BANK

De bank voert in die procedure aan dat partijen op de hoogte waren van de achterliggende geldleningen en dat die vorderingen voldoende duidelijk in de hypotheekakte zijn omschreven door de woorden “al hetgeen de bank blijkens haar administratie te vorderen heeft uit hoofde van aan de schuldenaar verstrekte geldleningen”.

ORDEEL HOGE RAAD

De Hoge Raad deelt het standpunt van de bank niet. Op 8 februari 2013 heeft de Hoge Raad in die zaak uitspraak gedaan.³ Gelet op het verstrekkende en ingrijpende karakter van de mogelijkheid om zonder rechterlijke tussenkomst executoriale maatregelen te nemen, acht de Hoge Raad het van belang dat de vordering waarvoor deze bevoegdheid is verleend met voldoende bepaaldheid in de akte is omschreven. Nu in de onderhavige hypotheekakte de rechtsverhouding die tussen partijen bestaan in het geheel niet is vastgelegd, aanvaardt de Hoge Raad deze akte niet als een executoriale titel voor de restantschuld.

CONCLUSIE

De Hoge Raad handhaaft de uitgangspunten die hij eerder in het arrest Rabobank/Visser heeft vastgesteld. Het blijft mogelijk om – zonder dat de notariële akte ook de geldlening bevat – een akte van hypotheekstelling te gebruiken als executoriale titel voor de restantschuld maar alleen indien de rechtsverhouding tussen partijen voldoende duidelijk uit die akte blijkt.

Daardoor blijven voldoende mogelijkheden bestaan voor partijen om zichzelf van een executoriale titel te voorzien. Die mogelijkheid bestaat niet alleen voor hypotheekhouders maar ook voor ieder ander. In de praktijk wordt die route echter weinig gebruikt. Dat is jammer.

² LJN ZC0646 + NJ 1993/449.

³ HR 8 februari 2013, LJN BY4889.



"€ 500.000,- + auto.
Mooi werk."

Flanderijn is een toonaangevende incasso- en gerechtsdeurwaardersorganisatie met vestigingen door heel Nederland. We zijn op zoek naar een **vestigingsmanager Haarlem** en een **vestigingsmanager Almere**. De opdracht is uitdagend: jij en je team gaan ervoor zorgen dat onze klanten hun geld krijgen. Dat kan een bedrag zijn van een paar tientjes, maar ook een claim van € 500.000,-. De mannen of vrouwen die wij zoeken hebben het nodige in huis. Je bent ondernemend, gedreven en commercieel. Je hebt een afgeronde HBO opleiding (bij voorkeur de opleiding tot kandidaat-gerechtsdeurwaarder). Daarnaast heb je minimaal vijf jaar leidinggevende ervaring en juridische en financiële kennis. Wie ons dat kan bieden, geven wij een uitstekend salaris. Plus auto van de zaak. Meer weten? Kijk op werkenbijflanderijn.nl of bel 088 - 209 25 23. **Het gaat om geld én om mensen. Werken bij Flanderijn.**



Flanderijn

Incasso gerechtsdeurwaarders betalingsbeheer

'De ontwikkelingen in de advocatuur zijn uiteenlopend, talrijk en ingrijpend. Dat maakt het nadenken over de toekomst van de advocatuur gecompliceerd, tijdrovend maar vooral heel vitaal. Veel van dat denkwerk heeft Christ'! Dullaert nu gelukkig al voor de advocatuur gedaan!'

Jan Loorbach, Algemeen Deken NOvA

2.0 versie!
Nu verkrijgbaar!

yoga in je toga

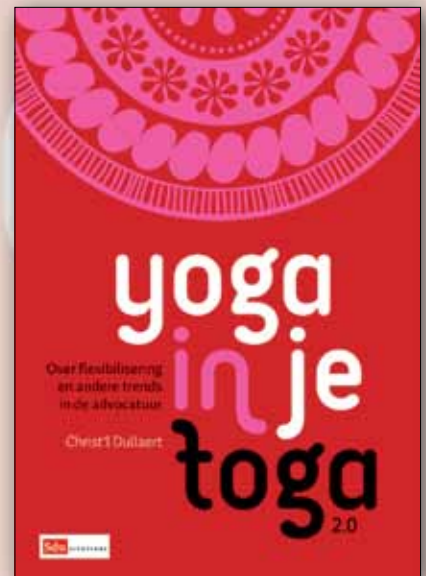
Over flexibilisering en andere trends in de advocatuur

Yoga in je toga geeft een innovatieve, originele en ongebruikelijke visie op de Nederlandse advocatuur. Het boek staat boordevol toekomstperspectieven, trends en tips. Advocaten moeten veel flexibeler worden in de organisatie van hun werk, de samenstelling van het kantoor en creatiever in het aanbieden van hun juridische diensten.

Deze nieuwe druk van het boek is voorzien van een nieuw (2.0) woord vooraf.



Christ'! Dullaert is directeur van Le Tableau BV, een bureau voor interim-advocaten en kandidaat-notarissen, trainingen en advies voor de juridische wereld. Zij studeerde rechten en filosofie, was advocaat en bedrijfsjurist, en woonde een aantal jaren in New York van waaruit ze actief samenwerkte met de Harvard Law School. Zij schrijft columns in *Advocatie en Novocatie*.



ISBN: 978 90 12 38999 0
Prijs: €19,95 (incl. btw)

Bestel via www.sdu.nl of bel (070) 378 98 80.

Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar via de boekhandel

Gratis eBook via
ondernemendeadvocaat.nl

Handboek Mediation

Dé kennisbron voor conflictmanagement

Nieuwe
actuele
editie

De 5^e druk van het *Handboek Mediation* is er.

Als naslagwerk is het een van de meest volledige Nederlandstalige publicaties, met alle relevante en actuele onderwerpen over mediation. Bovendien is het *Handboek Mediation* verplichte literatuur voor de opleiding tot registermediator, en daarmee een must voor beginnende mediators.

Het *Handboek Mediation*, ook voor u!

- Voor beginnende en ervaren mediators.
- Na ruim 3,5 jaar weer een nieuwe actuele editie van het handboek.
- Met de laatste stand van de wetgeving, zoals o.a. de Europese Richtlijn.
- Inclusief online mediation.
- Inclusief mediation in strafzaken.
- Inclusief koppelingen naar o.a. verdiepende artikelen op www.handboek-mediation.nl.
- Verplichte literatuur voor de opleiding tot registermediator.

Samen met het *Zakboek voor de mediator*?

Combineer het *Handboek Mediation* met de nieuwe editie van het *Zakboek voor de mediator* (voorheen *Zakboek Mediation*).

- Antwoorden op al uw praktische vragen rond mediation.
- Inclusief laatste mediationontwikkelingen en -regelgeving.
- Handige checklisten.
- Praktische tips.
- Hét spoorboekje voor de beroepsuitoefening van de mediator.

Ook verkrijgbaar als handig combinatiepakket.



Meer informatie of bestellen:
www.handboek-mediation.nl of www.sdu.nl (070) 378 98 80





Professionele software voor Gerechtsdeurwaarders

Van pré-incasso tot en met gerechtelijke incasso; alle fasen optimaal beheerd. Dát is EuroDossier.

- Software as a service: geen hardware (meer) nodig
- Geschikt voor grote én kleine kantoren
- Volledig geïntegreerde boekhouding
- Elektronische communicatie met externe partijen
- Uw dataveiligheid is gewaarborgd (ISAE 3402 type II)

Neem contact op via **030-608 44 22** voor meer informatie of een vrijblijvende demonstratie.

SCHULDBEWAKING

GERECHTELIJKE INCASSO

MINNELIJKE INCASSO

PRE INCASSO

DEBITEURENBEHEER

FACTURATIE

OFFERTE ORDER

ACCEPTATIE