

N.

# Valkuilen in het convenant: de notaris aan het woord



vereniging van  
mediators in het  
notariaat

# Valkuilen in het convenant

PERSONEN- EN FAMILIERECHT

# Mr Jacobine Haksteen

- Kandidaat notaris in maatschap bij Notariskantoor Megchelsen & Haksteen in Elburg. Netwerk notarissen
- Mediator/scheidingsbemiddelaar
- Docent vaardigheden beroepsopleiding KNB
- Docent Netwerk notarissen

# De notaris en het convenant (algemeen)

## **De notaris en het convenant**

### Notaris-mediators

- stellen convenanten op, bijv. echtscheidingsconvenanten
- stellen verdelingsakten op, op basis van convenanten en passeren deze akten.

Deze verdelingsakten worden met name gemaakt bij verdeling van onroerend goed. Bij scheidingen is dit meestal de (voormalige) echtelijke woning.

Door het opstellen van verdelingsakten (op basis van convenanten) zien notarissen ook veel convenanten van andere mediators.

# Knelpunten in de convenanten

## **Vanuit notarieel perspectief:**

1. Uitvoer/uitleg van huwelijkse-/partnerschaps voorwaarden/samenlevingscontracten
2. “vergeten” erfenissen
3. “vergeten” schenkingen

# Knelpunten in de convenanten

Type partners in scheidingen:

## **Huwelijk/Geregistreerd partners**

- Algehele gemeenschap van goederen (huwelijk/gp voor 1 januari 2018)
- Beperkte gemeenschap van goederen (huwelijk/ gp in 2018 of later)
- Huwelijkse voorwaarden/partnerschapsvoorwaarden

## **Samenwoners**

- Met of zonder samenlevingscontract

# Knelpunten in de convenanten

## **Gemeenschappen**

Bijzondere gemeenschappen (boek 1 BW):

- Gehuwden voor 2018, art 1:94 BW (oud)
- Gehuwden vanaf 2018, art 1:94 BW (nieuw)
- Geregistreerd partners voor 2018
- Geregistreerd partners vanaf 2018

Voor geregistreerd partners geldt de schakelbepaling van art 1:80b BW

Eenvoudige gemeenschap (titel 3.7)

- samenwoners

# Knelpunten in de convenanten

- Gehuwd/GP zonder huwelijkse-/partnerschapsvoorwaarden

## **Voor 1 januari 2018:**

Algehele gemeenschap van goederen, alles gezamenlijk (zowel inbreng t.t.v. het huwelijk/gp als alles wat tijdens het huwelijk/gp verkregen is) behalve:

- schenkingen en/of erfenissen verkregen onder uitsluitingsclausule



# Knelpunten in de convenanten

Gehuwd/GP zonder huwelijkse-/partnerschapsvoorwaarden

## **Vanaf 1 januari 2018:**

Beperkte gemeenschap van goederen

- eigen inbreng blijft privé
- gemeenschappelijke eigendom wordt/blijft gemeenschappelijk 50/50%
- verkrijgingen tijdens huwelijk/gp worden gemeenschappelijk
- schenkingen en erfenissen blijven privé

# Knelpunten in de convenanten

## **Huwelijkse voorwaarden/partnerschapsvoorwaarden**

- meestal niet uitgevoerd
- geen administratie bijgehouden, partijen weten vaak niet waarom ze huw/partnerschapsvwd gemaakt hebben
- vaak hebben ze wel een idee hoe ze willen verdelen/verrekenen

Oplossen met een vaststellingsovereenkomst

# Knelpunten in de convenanten

## **Vergeten of niet verdeelde erfenissen**

### CASUS

Jaap en Petra (gehuwd in 2004 zonder huw vwd) in 2016 gescheiden.

In 2008 overlijdt de vader van Jaap, had vruchtgebruik testament (zonder uitsluitingsclausule). Moeder is in echtelijke koopwoning blijven wonen, geen erfdelen uitgekeerd.

In scheidingsconvenant (2016) wordt opgenomen dat erfenissen en schenkingen bij de erfgenaam/begiftigde blijven. Verder geen uitvoering.

In 2024 overlijdt de moeder van Jaap, de woning van zijn ouders wordt verkocht. De notaris vraagt Jaap naar het scheidingsconvenant en meldt dat Petra moet meewerken. Het erfdeel van Jaap is in de huwelijksgemeenschap gevallen. Jaap is in 2008 mede-eigenaar geworden van de woning van zijn ouders en deelt hij mee in de waardeestijging (tussen 2008 en 2024). Dit geldt dus ook voor het aandeel van Petra.

Door de ontbinding van de huwelijksgemeenschap moeten beide partijen meewerken aan de levering. Als Jaap en Petra nog getrouwd waren had Jaap alleen kunnen leveren.

# Knelpunten in de convenanten

## **Misverstanden bij erfenissen en schenkingen**

1. je bent pas erfgenaam als de erfenis uitgekeerd is
2. bij langstlevende testamenten zijn kinderen (nog) geen erfgenaam.
3. Schenkingen op papier tellen niet mee.

langstlevende testament is een verzamelnaam voor diverse soorten testamenten met verschillende uitwerkingen

# Knelpunten in de convenanten

Bij vruchtgebruiktestamenten worden kinderen mede-eigenaar van hun erfdeel, dus ook het huis van hun ouders.

Bij de ouderlijke boedelverdeling (art 1167 Oud BW) wordt de gehele nalatenschap toegedeeld aan de langstlevende ouder en krijgen de kinderen een vordering in geld. Een vergelijkbaar systeem kent de wettelijke verdeling.

# Knelpunten in de convenanten

Niet uitgekeerde erfdelen of schenkingen?

Vraag naar de onderliggende stukken zoals verklaringen van erfrecht, verdelingsakten, schenkingsakten of ander stukken.

## **Tot slot:**

Vraag advies aan een deskundige zoals de notaris

**Ernstig misverstand:** De notaris is (te) duur, dus we gaan het zelf doen. Herstel achteraf is altijd veel duurder en vooral heel pijnlijk voor partijen.



vereniging van  
mediators in het  
notariaat

# Valkuilen in convenant bij registergoederen

Mr Danielle van Iperen-Roepers

Notaris en MfN mediator

Ellens & Lentze, Notariaat en Mediation Den Haag

# Registergoed vergeten

Dit gebeurt regelmatig dan je denkt

- Parkeerplaatsen: soms met een eigen WOZ-waarde en los verkoopbaar of gezien als onderdeel van de woning, soms niet mee gewaardeerd
- Vakantiewoning (ook in buitenland)
- Bedrijfspand van een partner (wordt gezien als onderdeel van het bedrijf en vergeten of bij een VOF)
- Kleine perceeltjes grond (tuin/pad), later aangekocht snippergroen

*TIP:*

*- vraag alle notariële aktes op bij partijen*

*- vraag de notaris die door partijen wordt aangewezen in het convenant voor de verdeling of verkoop of hij alvast in kadaster kan kijken of het compleet is*



# Polissen van levensverzekering

- Kapitaalverzekeringen/Spaarrekeningen/levensverzekeringen gekoppeld aan de hypotheek
- Opgebouwde bedragen verrekenen in overwaarde
- Polissen toebedelen aan partij die huis overneemt of ieder zet eigen polis voort?
- Peilwaarde voor de waarde verrekening afspreken of is dit de datum verdeling bij notaris

## *TIP:*

*De hypotheekbank beoordeelt de voortzettende partner als nieuwe debiteur en zal zoveel mogelijk zekerheid willen. Als het qua inkomen lastig is om hypotheek te krijgen kunnen polissen de doorslag geven. Deel dan dus niet ieder zijn eigen polis toe.*

# De woning was er al voor het huwelijk

## Situatie:

De woning en de hypotheek staan op naam van de man en hij blijft er ook wonen en blijft ook betalen. Voor het kadaster verandert er niets en voor de hypotheekbank ook niet.

Gehuwd voor/na 2018? Huwelijkse voorwaarden ja/nee?

Als gemeenschap van goederen van toepassing is, zijn zowel huis als hypotheek gemeenschappelijk geworden:

- Er moet een **verdelingsakte** bij de notaris worden gemaakt.
- De **hypotheekbank** moet bevestigen dat zij zich niet zullen verhalen op de andere partij.

## *TIP:*

*Regel je dit niet, dan kan de bank zich op grond van artikel 1:102 BW deels verhalen op de andere partner als de man na de echtscheiding niet betaalt of met de Noorderzon is vertrokken.*

# Toedeling van de woning en hypotheek blijkt na echtscheiding toch niet mogelijk

## Situatie:

In het convenant staat opgenomen dat man de woning krijgt toebedeeld. 2 jaar later krijgt notaris opdracht de akte van verdeling voor te bereiden waarbij de vrouw de woning overneemt.

## Situatie:

De vrouw neemt de woning over van de man uiterlijk op 31 december 2023 en zal hem bij de verdeling 50.000 uitkeren. Tot die datum delen man en vrouw de kosten van de woning op dezelfde wijze als tijdens het huwelijk. De datum blijkt niet haalbaar en wordt 1 juli 2024.

## Problemen:

Hoe wordt omgegaan met de woonlasten van beide partijen tot het moment van verdeling?  
Welke waarde wordt gehanteerd? Datum verdeling is bepalend voor de waarde. Waardering nog actueel?

## *TIP:*

- neem verschillende scenario's en termijnen op.*
- regel zoveel mogelijk de kosten voor die periodes.*

# Waardering voor de WOZ-waarde/onderling overleg

In onderling overleg waarderen. Scheelt een taxatierapport en kosten!

Bij een verdeling is het belangrijk om te weten **waar je afstand van doet**. Blijkt een waarde later veel hoger (of lager) dan kan dit benadeling van een van de partners inhouden. Zeker als de woning binnen afzienbare tijd alsnog wordt verkocht en de verkrijgende partner winst maakt.

TIP:

Neem op dat ze de waardering aanvaarden te hunnen bate of schade en hebben afgezien van een taxatie.

Meerwaardeclausules kunnen ook, maar zijn manipuleerbaar.

# Waardering voor de WOZ-waarde/onderling overleg

WOZ-waarde is de ondergrens. Verdelen onder de WOZ-waarde houdt een schenking in.

- Verdelen voor de WOZ-waarde kan een keuze zijn als dat de enige manier is waardoor een van de partijen de woning kan blijven bewonen en de hypotheek voortzetten.
- Of willen partijen geen overbedeling vaststellen en de woning wordt gewaardeerd voor de restant hypotheekschuld rekening houdende met de polissen.

TIP:

Over het algemeen zijn banken niet blij met een lagere waarde van hun verhaalsobject. Zij kunnen dan vragen om een extra aflossing of niet meewerken aan het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.

# Verdeling met gesloten beurzen

## Situatie:

Er wordt verdeeld met gesloten beurzen. Maar uit de optelsom van de (WOZ)waarde van de woning en de restant hypotheekschuld lijkt er toch wel degelijk een (grote) overbedeling te zijn.

Bij navraag blijkt dat een partij al lang vertrokken is uit de woning of nooit heeft meebetaald aan de hypotheek en daarom de afwezigheid van een overbedeling wordt aangenomen.

## Probleem:

Partijen moeten kunnen aantonen op moment dat de Fiscus hun akte van verdeling als steekproef beoordeelt dat er niet een schenking is besloten in de verdeling van de woning.

## TIP:

- Is achterstallig onderhoud de reden? Neem het op.
- Is er een natuurlijke verbintenis de ander in de woning te laten (bijv. met de kinderen)? Neem het op.
- Zorg dat er een duidelijke paragraaf is waaruit blijkt dat alles meegenomen er geen sprake is van over- of onderbedeling.

# Verdeling staat keurig in convenant maar gebeurt niet

## Situatie:

De woning is toebedeeld aan de man maar de verdeling heeft nooit plaatsgevonden. Jaren later wil hij de woning verkopen en heeft dan de medewerking van de vrouw nodig.

## Scenario's

- De vrouw werkt gewoon mee
- De vrouw wil alsnog meegenieten van de overwaarde
- De vrouw is overleden (je hebt haar erfgenamen nodig)
- De vrouw is naar het buitenland vertrokken en je hebt geen contact meer
- De vrouw weigert mee te werken (naar de rechter om vervangende machtiging te vragen of benoeming van onzijdig persoon)
- De man is inmiddels hertrouwd en gescheiden (2 exen die moeten meewerken)
- De man is overleden en zijn erfgenamen hebben het convenant niet
- Etc.

# Verdeling staat keurig in convenant maar gebeurt niet

Hou partijen erbij:

- Wijs ze op belang van de verdeling.
- Neem in het convenant op welke notaris de verdeling gaat voorbereiden.
- Neem in het convenant een onherroepelijke volmacht aan de notaris op om namens de vertrekkende partij te tekenen.
- Stuur partijen al tijdens de mediation naar de bank om te kijken of ze de hypotheek alleen kunnen voortzetten.
- Doe aan aftersales: check na 6 maanden wat de stand van zaken is met de woning en eventueel andere afspraken uit het convenant.



# Berekening overwaarde

Uit een convenant:

Situatie:

De taxatiewaarde is 460.000. De WOZ waarde is 340.000.

30.000 eigen geld X voor achterstallig onderhoud, dakterras en renovatie

15.000 eigen geld Y voor aanschaf keuken

- *De overwaarde is  $460.000 - 340.000 = 120.000$*
- *30.000 heeft 80.000 overwaarde opgeleverd, dit komt toe aan X*
- *$120.000 - 80.000$  overwaarde X = 40.000 of 20.000 elk.*
- *$20.000 - 15.000$  keuken = 5.000 betaalt X aan Y*
- *5.000 euro is nodig voor kosten afwikkeling echtscheiding/verdeling/hypotheek omzetten etc.*
- *De heer X ontvangt 15.000 euro.*

# Berekening overwaarde

## WAT MOET JE MEENEMEN BIJ BEREKENING OVERWAARDE (en niet gedaan in de casus)

- De restant hypotheekschuld
- De eventuele waarde van polissen
- Waardering eigen inbreng X (i.c. beleggingsleer toegepast)
- Waardering eigen inbreng Y (i.c. nominaliteitsleer toegepast)
- Herkomst eigen geld. Bijvoorbeeld schenking met uitsluitingsclausule?
- Overige geldleningen
- Extra aflossingen gedaan op de hypotheek door een partij.

## WAAR KAN JE REKENING MEEHOUDEN?

Verbouw en renovatie gedaan door een partij zelf in de avonduren al dan niet met materialen van werk.

Woning is voordelig gekocht van familie van een van de partijen.

# Berekening overwaarde

## Mogelijke uitkomst casus (nominaliteitsleer)

$460.000 - 340.000$  hypotheek =  $120.000$  overwaarde of  $60.000$  ieder

X heeft vordering op Y van  $15.000$

Y heeft een vordering X van  $7.500$

X ontvangt  $67.500$

Y ontvangt  $52.500$

## Mogelijke uitkomst casus (beleggingsleer eenvoudig)

Koopsom was  $340.000$  en hypotheek  $340.000$  verbouwingkosten  $45.000$  totaal  $385.000$

X heeft hiervan  $170.000 + 30.000 = 200.000$  betaald

Y heeft hiervan  $170.000 + 15.000 = 185.000$  betaald

Bijdrage X 52% en Y 48%

X ontvangt 52% van  $120.000$  of  $62.400$

Y ontvangt 48% van  $120.000$  of  $57.600$



vereniging van  
mediators in het  
notariaat

# Ondernemers en scheiding

aandachtspunten bij het opstellen van een  
convenant

Froukje Daamen

# 1. De verdeling van de gemeenschap

- Kan ik wel in het woon/werk pand blijven?
- De bank mag bij echtscheiding afwijken van de strenge hypotheeknormen, zolang ze een gefundeerd oordeel heeft.
- Belangrijk: vergeet de verdeling niet!

## 2. Waarde van de onderneming

- Laat een objectieve bedrijfswaardering uitvoeren door een Register Valuator
- Bespreek welke waarderingmethode wordt gebruikt.
- Stel een duidelijke peildatum vast.
- Welke waarde heeft het bedrijf bij scheiding van samenwerkende partners?

# 3. Huwelijksgoederenregime

- Wat staat er in de huwelijkse voorwaarden?
  - Gemeenschap van goederen
  - Huwelijkse voorwaarden
- Controleer afspraken over uitsluiting of verrekening.
- Wat was de intentie bij het aangaan van het huwelijk?

## 4. Partneralimentatie

- Baseer de alimentatie op een realistische berekening van het ondernemersinkomen.
- Houd rekening met fluctuerend inkomen.
- Overweeg afspraken over middeling of herziening.



## 5. Pensioen in eigen beheer

- Controleer opgebouwde pensioenrechten.
- Maak afspraken over verevening of conversie van pensioenrechten.

## 6. Continuïteit van de onderneming

- Zorg ervoor dat de onderneming kan blijven voortbestaan.
- De onderneming als bron van inkomen.
- Overweeg een uitkoopregeling (bijv. betalingsregeling of externe financiering).

# 7. Schulden en garanties

- Controleer zakelijke schulden die impact kunnen hebben.
- Bespreek persoonlijke borgstellingen of garanties.

## 8. Fiscale aspecten

- In overleg kan je alles afspreken
- Komt de verdeling wel in grote lijnen overeen met hetgeen de partners hebben afgesproken in de huwelijkse voorwaarden?
- Houd rekening met fiscale implicaties (bijv. schenk- of inkomstenbelasting).
- Houd rekening met toeslagen.

## 9. Zakelijke partners en afspraken

- Controleer aandeelhoudersovereenkomsten.
- Bespreek de impact op lopende contracten en zakelijke relaties.

# 10. Kinderen en bedrijfsopvolging

- Stel een ouderschapsplan op en maak duidelijke afspraken.
- Overweeg de langetermijnplanning voor bedrijfsopvolging.

# 11. Juridische begeleiding

- Schakel een ervaren advocaat, fiscalist of notaris in.
- Houd rekening met kennis a-symmetrie en zaken die met het oog op scheiding vooraf door een van de partners al geregeld zijn
- Zorg voor begeleiding bij juridische en fiscale valkuilen.

# Valkuilen in het convenant: de notaris aan het woord