



# Topics

## Vastgoedbezit, geen pottenkijkers

april 2022

---

*'Anonimiteit is een van de belangrijkste trends van de afgelopen jaren'*

---

Vermogende particulieren stappen steeds vaker in vastgoed. Daarnaast hebben vermogenden vastgoed dat van hun familiebedrijf is, of objecten of stukken grond die al generaties lang in de familie zijn. Steeds meer vermogenden willen het feit dat ze eigenaar zijn het liefst afschermen voor nieuwsgierige mensen. Bovendien willen ze het bezit graag in de familie houden. Zeker als het al generatieslang familiebezit is. Nienke Bollen partner bij Providence Capital sprak met Willemijn Schreuder over deze wensen.

Willemijn Schreuder is binnen het notariskantoor Holdinga Matthijssen Kraak een echte vastgoedspecialist. Zij houdt zich onder meer bezig met gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling, financiering en zekerheden, adviseren in koop en ontwikkelovereenkomsten en splitsing in appartementsrechten, en het vestigen van beperkte rechten (erfpacht, en opstal).

### **Wat vragen de burens voor hun huis?**

'Anonimiteit is een van de belangrijkste trends van de afgelopen jaren', zegt Willemijn Schreuder. 'Er is tegenwoordig zoveel informatie online te vinden over privépersonen. Voor de hand liggende websites als Funda en zoekmachines als Google geven veel informatie bloot over mensen hun privéleven.

---

*'Het opzetten van een stichting is nog steeds een voor de hand liggende stap'*

---

*Hoe houd ik de aankoop van dit vastgoed zo low profile als mogelijk is in de praktijk* van Schreuder een vaak terugkerende vraag van haar cliënten. 'De meeste vermogenden zitten niet op pottenkijkers te wachten. Het gaat dan niet om dingen fiscaal in het geniep te doen. Integendeel. Cliënten willen niet dat hun omgeving handelingen kan herleiden. Ook zijn mensen met een bedrijf beducht voor risico's als een enorm pand wordt aan- of verkocht. Uiteindelijk is er ook een groep die toch wat huiverig is voor criminelen die het internet afschuimen op zoek naar een "prooi".

Met de komst van het UBO-register is er eigenlijk geen echte privacy meer in Nederland. Maar het is nog steeds mogelijk om een privacystructuur op te zetten en zo de eigendom van vastgoed minder zichtbaar te maken voor de buitenwereld, in ieder geval in het Kadaster. Het opzetten van een stichting is nog steeds een voor de hand liggende stap. De eigendom van het vastgoedobject is dan niet meer te vinden

onder de familienaam. Daarbij is het natuurlijk belangrijk dat de bestuurders van de stichting niet te linken zijn aan de familie. Natuurlijk moet de uiteindelijke eigenaar van de stichting (de UBO) wel weer worden ingeschreven in het UBO-register. Kort gezegd is een UBO een natuurlijk persoon die (in)direct meer dan 25% economisch belang in een organisatie houdt, dan wel de zeggenschap heeft in die organisatie.'

## Voordelen

Daarnaast ziet Schreuder nog een aantal redenen waarom vastgoed in een stichting onderbrengen voordelen oplevert voor de cliënt. 'Eigenaren van commercieel en residentieel vastgoed, of mensen die een groot stuk grond bezitten willen er verder bijvoorbeeld zeker van zijn dat het bezit binnen de familie blijft. Ze vinden het belangrijk dat op deze manier de eigendom van generatie op generatie overgaat. Zeker als het om eigendom gaat dat al lang binnen de familie is. Het beheer en bewaren van vastgoed ligt bij de stichting die daarvoor is opgericht.'

## Binnen de familie

De stichting wordt dan gebruikt om de zeggenschap te regelen. Schreuder: 'Dit komt vooral veel voor bij familiebedrijven en grotere families. Een stichting zorgt dan enerzijds dat gegevens over de achterliggende eigenaren niet eenvoudig te vinden zijn en anderzijds houdt het het vermogen bij elkaar. Zeker bij vastgoed waarvan het de bedoeling is dat het binnen de familie blijft, kan de wens om de eigendom bij elkaar te houden na een aantal overlijdens ingewikkelde situaties opleveren. Bij vastgoed dat is ondergebracht in een stichting is dit niet het geval. De stichting is en blijft de enige eigenaar. Het feit dat de certificaten eventueel in het bezit zijn van meerdere familieleden, maakt niet uit.'

---

*'Het gaat om menselijke vragen'*

---



*Willemijn Schreuder*

## Menselijke vragen

'Juridisch is het oprichten van een stichting en het eigendom daarin brengen niet zo ingewikkeld', zegt Schreuder. 'Wat ik veel belangrijker vind, is dat mensen stilstaan bij allerlei situaties die in de toekomst kunnen gebeuren. Ik ken zoveel voorbeelden waarbij privépersonen niet overzagen wat de uiteindelijke gevolgen zouden zijn en hen dat op enig moment alleen maar in de weg zat. Wat doe je als je onverhoopt uit elkaar gaat? Hoe eenvoudig is het wanneer jij je eigendom toch weer in privé wilt nemen? Wat gebeurt er bij overlijden?'

Veel notarissen claimen hun cliënten te ontzorgen. Willemijn Schreuder heeft daar een helder beeld bij. ‘Voor mij zit dat ontzorgen in juridische vraagstukken terugbrengen naar menselijke (levens)vragen. Iedereen kan iets regelen, zoals het in het wetboek staat. Maar stel dat je een Nederlands echtscheidingsconvenant hebt, waarbij vastgoed in Portugal naar de man moet, terwijl het eigendom op de vrouw staat. Dan stelt het de gemiddelde notaris wel voor een probleem, omdat het vastgoed niet geleverd kan worden naar Nederlands recht. Ons kantoor netwerk stelt ons in staat cliënten door te verwijzen naar een expert die weet hoe het in Portugal werkt, op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan de levering in Portugal. Dit is overigens echt geen exotisch voorbeeld. Er zijn genoeg mensen met vastgoed op allerlei plekken verspreid over heel de wereld.’

## Euforie

‘Wat we ook veel zien’, zegt Schreuder ‘zijn ouders die voor hun studerende kinderen een pand kopen. Zo’n situatie heeft iets feestelijks. Het voelt voor de familie alsof het gezin een dependance opent in Leiden, Groningen, Amsterdam of een andere studentenstad. Maar in die euforie spelen eenvoudige levensvragen, die ver weg lijken, ook een rol. Eén van de twee kinderen krijgt een partner en wil het hele huis betrekken. Of één van de twee verhuist. Hoe nu verder met het leeggekomen appartement?’ Wordt ieder kind wel gelijk bedeed?

## Vervelende situaties

In het verlengde van nadenken over wat te doen bij allerlei eventualiteiten is het opstellen van een familiestatuuut volgens Willemijn Schreuder verstandig. ‘Vroeg of laat komt een familie, zeker met een familiebedrijf, voor lastige keuzes te staan. Hoe houd je de familie betrokken bij de onderneming? Of hoe gaat de onderneming verder zonder de familie? Wie speelt welke rol? Het zijn even eenvoudige als ingewikkelde vragen. Iedereen kan zich situaties voorstellen, waarin de belangen van de familie en het bedrijf botsen. Of situaties waarin een deel van de familie vastgoed of grond wil verkopen, maar een ander deel gehecht is om alles bij elkaar te houden. Zo’n lastige situatie in harmonie met elkaar oplossen is natuurlijk wat iedereen het liefste wil. Het gezamenlijk opstellen van een familiestatuuut is een goed middel om het gesprek op gang te krijgen en op gang te houden. Juist op het moment dat alles nog pais en vree is. Family offices en notarissen werken daar vaak in samen. Door nu over dilemma’s na te denken en daar open met elkaar over te spreken voorkomen families vervelende situaties in de toekomst. En die harmonie bewaren is veel belangrijker, dan welk juridisch detail dan ook.’

### Disclaimer

Informatie die op in deze nieuwsbrief wordt aangeboden, mag niet worden gebruikt als vervanging voor enige vorm van advies. Beslissingen op basis van deze informatie zijn voor eigen rekening en risico. Hoewel Providence Capital NV ernaar streeft om correcte, volledige en actuele informatie uit betrouwbare bronnen te verstrekken, biedt Providence Capital NV expliciet noch impliciet geen garantie dat de op of via deze nieuwsbrief aangeboden informatie juist, volledig of up-to-date is. Providence Capital NV schrijft deze internetsite vanuit Nederlands perspectief en garandeert daarom niet dat de aangeboden informatie ook geschikt of beschikbaar is voor gebruik in andere landen.