

Eindelijk weer lucht voor de notaris

DOOR FEMKE STROUCKEN

Er zijn van die momenten waarop je als vastgoedprofessional even achter je oren krabt en denkt: 'Moet dit nou echt zo moeilijk?' De afgelopen tijd was het UBO-register zo'n hoofdpijndossier. Notarissen liepen vast in een web van regels, privacy-bezwaren en ontoegankelijke registers. Maar nu is er weer licht aan het einde van de tunnel: het UBO-register bij de Kamer van Koophandel (KvK) gaat weer open voor notarissen, dankzij de Wetswijziging beperking toegang UBO-registers (die op 15 juli grotendeels in werking is getreden).

Het idee achter het UBO (Ultimate Beneficial Owner)-register is prachtig. Transparantie, het tegengaan van witwassen, weten wie er écht achter een bv of stichting zit – wie kan daar nu tegen zijn? Maar zoals zo vaak met goede bedoelingen, liep de praktijk uit de hand. Als gevolg van een uitspraak van het Europese Hof van Justitie heeft de toenmalige minister van Financiën de KvK gevraagd tijdelijk geen informatieverstrekingen uit het register meer te verzorgen en was het UBO-register sinds november 2022 niet meer openbaar.

Notarissen moesten ineens allerlei capriolen uithalen om te achterhalen wie de uiteindelijke belanghebbende was bij een vastgoedtransactie. Het gevolg? Vertragen, frustratie en een hoop extra werk dat niemand leuk vindt.

In de vastgoedwereld draait alles om vertrouwen. Je wilt weten met wie je zaken doet. De notaris is daarin een onmisbare schakel: de poortwachter die controleert,



Privacy is belangrijk, maar het is goed dat er nu weer ruimte komt voor gezond verstand

toetst en waarborgt dat alles volgens de regels verloopt. Maar zonder toegang tot het UBO-register werd die taak bijna onuitvoerbaar. Het is alsof je een slotenmaker vraagt een deur te openen, maar hem zijn gereedschapskist afpakt.

Nu het UBO-register binnenkort weer toegankelijk is voor notarissen, kan er eindelijk weer gewerkt worden zoals het hoort. Geen omwegen meer, geen eindeloze mailwisselingen met cliënten of de KvK, maar gewoon: inloggen, controleren, en door. Dat klinkt misschien als een detail, maar in de praktijk scheelt het uren werk en bergen frustratie. En het zorgt ervoor dat vastgoedtransacties weer sneller en betrouwbaarder kunnen worden afgehandeld.

Wat mij betreft is dit een overwinning voor de hele sector. Want laten we eerlijk zijn: vastgoed is al ingewikkeld genoeg. We hebben behoefte aan duidelijkheid, aan regels die werken en aan registers die hun functie vervullen.

Als ik terugkijk op de afgelopen tijd, zie ik vooral veel onnodige rompslomp. Het is goed dat er nu weer ruimte komt voor gezond verstand. Natuurlijk, privacy is belangrijk. Maar laten we niet vergeten dat transparantie en vertrouwen de fundamenten zijn van onze sector. De notaris kan weer doen waar hij goed in is: zorgen dat alles klopt, zonder onnodige hindernissen.

Kritische noot daarbij blijft dat de gegevens in het register wel grotendeels zijn gebaseerd op zelfrapportage door ondernemingen. Het UBO-register is een hulpmiddel, geen garantie, en verificatie via aanvullende bronnen blijft essentieel.

De heropening van het UBO-register voor notarissen is geen wereldschokkend nieuws, maar voor iedereen die dagelijks met vastgoedtransacties te maken heeft, voelt het als een verademing. En dat is precies wat we nodig hebben in deze warme zomer.

Femke Stroucken is partner/notaris bij CMS