

## Krimp en makelaars: Slechte combi ?



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Han Tuttel heeft De Scherpe Pen opgezet om het handelen van makelaars kritisch te volgen, maar wel met een positieve grondhouding. In dat licht moet je ook deze column zien.

In sommige regio's in Nederland is er al sprake van dat de bevolking verouderd en het totaal aantal inwoners zakt. Dit heet Krimp en ook in mijn werkgebied Maastricht krijgen we daar mee te maken, terwijl 25 kilometer verder in Heerlen het fenomeen zich voordoet. Dit heeft natuurlijk gevolgen waar een makelaar in zijn werk mee geconfronteerd wordt. Er komen meer woningen te koop, er zijn minder kopers en het woningaanbod sluit niet aan op de vraag.

Dit is natuurlijk allemaal relatief, want naast meer senioren woningen zal er ook altijd behoefte bestaan aan starterswoningen of woningen voor gezinnen. In Heerlen zie je echt niet alleen ouderen met hun rollators door de winkelstraat lopen, maar ook jonge moeders met de buggy. Maar je zult dus wel vaker aantreffen dat een woning verkocht wordt door de kinderen omdat beide ouders overleden zijn.

Op 1 april jl. had ik twee dossiers waarbij dit speelde. Hierbij waren twee verschillende makelaars betrokken als verkopend makelaar en beiden hadden dezelfde basale "fout" gemaakt, terwijl ze wel goed aangeschreven staan. En daardoor kom ik op mijn vraag of Krimp en makelaars een slechte combinatie is.

Wat speelde er ? Het koopcontract was ondertekend door de kinderen. Moeder was namelijk op hoge leeftijd overleden, terwijl haar man al 15 jaar geleden was gestorven. In de tussentijd was de weduwe in het huis blijven wonen. Beide

makelaars hadden gecontroleerd dat de kinderen de erfgenamen waren van hun moeder, waarbij de ene zo behulpzaam was geweest om een kopie bij te voegen van de Verklaring van Erfrecht. Deze verklaring was opgesteld door de notaris van de familie, maar mijn kantoor was door de koper gekozen om de levering te verzorgen.

Tot nu toe niets bijzonders. Bij de kadastrale recherche bij het Kadaster bleek dat het ene huis helemaal op naam van de overleden vader stond en het andere deels op zijn naam en deels op naam van de weduwe. En dat betekent dat ook de vererving van vader moest worden bekeken. Tenslotte is het de bedoeling dat de koper wel het hele huis overgedragen krijgt en niet alleen het deel van moeder.

Toen ik contact op nam met de betreffende makelaar en de vraag stelde of zij misschien hierover al informatie in het dossier hadden, kreeg ik een reactie waaruit bleek dat ze er niet eens aan gedacht hadden.

Stel dat de overleden man een testament had opgesteld waarin hij niet de langstlevende en/of zijn kinderen tot erfgenaam had benoemd, dan was het verkoopcontract dus niet door alle eigenaren/erfgenamen getekend.

Een andere mogelijkheid is dat de overleden man in zijn testament wel alle kinderen had benoemd, maar dat na zijn dood de emoties in de familie hoog waren opgelopen. Als moeder dan (onder het erfrecht zoals dat sinds 1 januari 2003 geldt) één kind had onterfd, dan zou dit kind op grond van het testament van zijn of haar vader toch mede-eigenaar zijn geworden van de eigendom van vader. Ook dan zou het koopcontract niet door alle eigenaren/erfgenamen zijn getekend.

In de praktijk zal het allemaal wel niet zo'n vaart lopen, maar toch: het komt voor.

Als je reputatie als makelaar je iets waard is, dan voorkom je dat je ooit in zo'n situatie terecht komt. Want hoe leg je aan zowel de koper als de verkoper uit dat je niet hebt opgelet ?

Vraag dus aan de kinderen of ze een Verklaring van Erfrecht hebben van hun moeder én hun vader. Bovendien kun je daarmee ook punten scoren als je de bemiddelingsopdracht nog binnen moet krijgen. Als jij wel doorvraagt en de andere makelaars die uitgenodigd zijn niet, dan geef je duidelijk te kennen dat je meer verstand van zaken hebt en dat je meer kunt dan alleen verkopen. Jij hebt tenslotte niet voor niets de opleiding tot makelaar gedaan en bereid je toch altijd voor op je verplichte jaarlijkse bijscholing.

Maar goed: iedere makelaar die deze site bijhoudt is natuurlijk al kritisch op zichzelf en zijn werk, staat open voor positieve kritiek en vraagt al door. Dus misschien preek ik hier voor eigen parochie ?

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht

Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

