

## BAARNS BESLAG PROCEDURE



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

Beste Lezer,

Als u mijn vorige column niet gelezen heeft, denkt u misschien dat ik u het recept voor een deegmengsel ga geven, maar dat is niet zo. De Baarns Beslag Procedure is de naam voor een vast protocol dat een notaris moet volgen als geld eerder moet worden uitbetaald dan volgens de normale regels mag.

Zo mag de notaris bij de verkoop van een woning de koopprijs pas uitbetalen als het Kadaster de akte van levering heeft verwerkt. Het Kadaster mag hier maximaal 4 werkdagen over doen. Het komt vaak voor dat uw oude woning bij de notaris van de koper wordt overgedragen, terwijl u op dezelfde dag bij uw eigen notaris uw nieuwe woning moet betalen. Formeel krijgt u uw overwaarde dus pas na die 4 dagen en zou u dus nog niet uw nieuwe huis kunnen inrichten. U zou dus voor die periode moeten gaan logeren bij familie of in een hotel.

Maar ook als u een hypotheekakte tekent bij uw eigen notaris, terwijl het geld nodig is om op dezelfde dag bij een project-notaris de prijs van uw nieuwbouwwoning te betalen, speelt dit formele probleem. En dat was waar ik de vorige keer over schreef.

Om dit te voorkomen bestaat er een uitzondering op de algemene regel. Maar alleen als de notarissen zich aan het protocol van de Baarns Beslag Procedure houden. Zij bevestigen dat aan elkaar in speciaal hiervoor door de Koninklijke Notariële

Beroepsorganisatie (KNB) opgestelde formulieren. Deze moeten zij beide tekenen en aan elkaar sturen.

Daardoor verplicht uw notaris zich om het geld dat hij of zij op de dag van ondertekening krijgt van de notaris die uw kopers hebben uitgekozen, niet uit te betalen voordat alles rond is. Daarmee wordt dan onder meer bedoeld dat pas als de akte van levering van uw oude huis volledig verwerkt is door het Kadaster, uw notaris het geld mag gebruiken om uw aankoop te betalen.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is het juist de project-notaris die dit afspreekt met uw notaris. Uw notaris laat u namelijk de hypotheekakte tekenen en boekt dan het geld over naar de andere notaris. Er zijn overigens wel argumenten te bedenken waarom in deze situatie de Baarns Beslag Procedure niet noodzakelijk is, maar vaak kiezen de notarissen er voor om deze toch te volgen zodat iedereen weet wat de onderlinge afspraken zijn.

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.

