

Korte lijnen in de vastgoedpraktijk

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en het Kadaster hebben hun reguliere inhoudelijke overleg in een nieuwe vorm gegoten. Dit overleg heeft voortaan vooral een praktische insteek. Concrete vraagstukken en nieuwe ontwikkelingen worden vertaald in goed, werkbaar beleid. Het doel? Een soepele samenwerking op de werkvloer. Begin juli vond het eerste ‘overleg nieuwe stijl’ plaats.

TEKST Dorine van Kesteren | BEELD Plaatwerk Fotografen

Als er een organisatie is waarmee notarissen bijna dagelijks contact hebben, dan is het wel het Kadaster. Niet gek dus dat de twee partijen al jaren geleden een structureel overleg in het leven hebben geroepen. ‘Zowel het notariaat als het Kadaster willen investeren in een goede samenwerking op de werkvloer. In de bestaande overlegstructuur kwam dit aspect echter onvoldoende uit de verf. Het nieuwe overleg heeft vooral een praktische insteek. Op de agenda staan vraagstukken waarbij het notariaat en het Kadaster als partners in de vastgoedketen zijn betrokken. Ons doel is om individuele, concrete casus te vertalen naar sturing en beleid’, aldus Jolanda Storm, adviseur juridische zaken & procesoptimalisatie bij de KNB. Het is de bedoeling dat het overleg vier keer per jaar gaat plaatsvinden. Aanwezig hierbij zijn medewerkers van het Kadaster en vertegenwoordigers van de KNB, Netwerk Notarissen, de Vereniging Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN) en de Vereniging voor Notariële Registergoederen Specialisten (NRS). De nieuwe naam van het overleg is dan ook KERN: Kadaster En Representanten Notariaat. Storm: ‘Daarnaast gaan we in overleg met de Bond van Medewerkers in het Notariaat, om te kijken of zij ook een deelnemer naar voren schuiven. Notarisklerken hebben in de praktijk immers ook heel veel te maken met het Kadaster.’

‘Het is soms wel een zoekplaatje voor de notaris’

HANDELSREGISTER

Een van de agendapunten bij het eerste overleg was de koppeling tussen de Basisregistratie Kadaster (BRK) en het Handelsregister. In het verleden heeft het Kadaster nogal eens notariële akten ingeschreven waarin een naam of zetel van een rechtspersoon werd vermeld die enigszins afweek van de gegevens in het Handelsregister. Het gevolg: dubbelingen in het Kadastrale systeem. ‘Als de notaris twijfelt over de juistheid van de gegevens van het Handelsregister, is het voor de BRK belangrijk dat de notaris een terugmelding doet aan het Handelsregister en daarvan melding maakt in de akte’, zei Ruben Roes, als hoofdbewaarder bij het Kadaster bij het overleg aanwezig. ‘Het is soms wel een zoekplaatje voor de notaris’, reageerde Jurre Boonstra van Netwerk Notarissen. ‘Denk bijvoorbeeld aan de situatie dat bv X wordt omgedoopt in bv Y, maar de ondernemer later weer een nieuwe bv X opricht.’

HUISNUMMERBESLUIT

Daarna kwam de koppeling tussen de BRK en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van de gemeenten aan de orde. Met

name bij de splitsing in appartementen ontstaan hier weleens problemen, omdat er dan (nog) geen adressen zijn die zijn vermeld in de BAG. Roes: ‘Ons verzoek is om, als de gemeente op het moment van het passeren van de splitsingsakte al een huisnummerbesluit heeft genomen, het juiste adres op te nemen in de akte.’ Boonstra: ‘Huisnummerbesluiten zijn voor een notaris vaak moeilijk te traceren en te lezen.’ Storm: ‘Is het misschien een idee om gezamenlijk de gemeenten te benaderen met het verzoek om te zorgen voor een toegankelijker informatievoorziening op dit gebied?’

PRAKTIJKKWESTIES

De praktijkkwesties vormden een apart agendapunt. Deze waren van tevoren aangeleverd door notarissen in het land. Zo vroeg een notaris zich af waarom het soms wel twee jaar duurt voordat het Kadaster een nieuwe perceelgrens heeft ingemeten, bijvoorbeeld in het geval dat een cliënt een stuk tuin overdraagt aan de buurman. Roes: ‘Daar werken wij aan. Het Kadaster heeft de afgelopen jaren 120 nieuwe landmeters opgeleid en de technische processen rondom de meting en de verwerking worden momenteel geoptimaliseerd.’ Zijn collega Jacques Vos: ‘In vergelijking met het buitenland is ons systeem flexibel. In Duitsland mag iemand bijvoorbeeld niet eens overdragen zolang er nog niet definitief is ingemeten.’

Ook de tarieven van het Kadaster kwamen ter tafel. Daarover had Petra Kortlever, namens de VASN de spreekbuis van het agrarische notariaat, een duidelijke opvatting. ‘In mijn praktijk worden vaak percelen snippergroen overgedragen die groter zijn dan 100 vierkante meter, maar kleiner dan 200 vierkante meter. Dat betekent dat cliënten voor het grens-

correctietarief in de hogere prijs categorie terecht komen: ze betalen dan niet 90, maar ineens 600 euro. Kunnen jullie daar niet iets aan doen?' Dat is het verschil tussen landelijk en stedelijk gebied, reageerde Yvonne Heijkants, manager juridische bewaring en landinrichting bij het Kadaster. 'Restpercelen en snippergroen zijn in landelijk gebied groter dan in stedelijk gebied. Het onderscheid tussen die gebieden is lastig te definiëren, maar we nemen dit signaal mee.'

WAARDEVOL

De deelnemers waren zonder uitzondering enthousiast over de nieuwe vorm van het overleg. 'Het is in ons belang om het beleid van het Kadaster goed af te stemmen met het notariaat, maar dat kunnen we natuurlijk niet met meer dan achthonderd individuele kantoren doen. Dit overleg is hiervoor een prachtig instrument. Ook omdat we hier allerlei signalen uit de praktijk ontvangen', zei Roes. Heijkants: 'Over en weer de standpunten toelichten, *face to face*, is heel waardevol.' Vos: 'Het notariaat en het Kadaster werken

nauw samen om de inhoud van de openbare registers en de BRK zo volledig en accuraat mogelijk te laten zijn. We creëren hier korte lijnen en een breed platform.' Boonstra: 'Hier kunnen we de praktijkvragen bespreken die vaker voorkomen en met elkaar aan een oplossing werken.' Kortlever: 'Erg nuttig om zo bij elkaar aan tafel te zitten. Ik ben blij met de afspraken die we kunnen maken.'

Hoe zien zij de toekomst van het KERN-overleg? Is dit in de ideale wereld niet meer nodig, omdat de samenwerking tussen notariaat en Kadaster dan vanzelf vlekkeloos verloopt? 'Nee, dan is het nog steeds nodig. Ons werkggebied verandert immers voortdurend door de ontwikkelingen in wet- en regelgeving, technologie en jurisprudentie. In de ideale wereld zou het overleg wel wat korter duren', lacht Storm, die net daarvoor heeft voorgesteld om voor het volgende overleg een halfuur langer te reserveren vanwege de tijd die het kost om de uitgebreide agenda te behandelen. Vos: 'In de ideale wereld blijven we juist altijd overleggen.' ■

PRAKTIJKINBRENG LEVEREN?

Wilt u ook een probleem of vraagstuk uit de praktijk op de agenda zetten van het KERN-overleg? Of hebt u vragen aan het Kadaster? Geef dit dan door aan de KNB via kadaster@knb.nl. Notarissen die zijn aangesloten bij Netwerk Notarissen, VASN of NRS kunnen hun bespreekpunten ook doorgeven aan deze organisaties. Over het verloop wordt u geïnformeerd via NotarisNet of het intranet van Netwerk Notarissen, de VASN of NRS. Daar is een verslag van ieder overleg te lezen. Het volgende overleg staat gepland op 25 september.

