

Registratie telecomnetwerken

‘Er ligt voor kapitalen aan telecomkabels onder de grond’

Bij Het Notarieel in Rijssen hebben de notaris en twee kandidaat-notarissen hun handen vol aan telecomnetwerken. Marina Stokroos: ‘Mensen onderschatten het belang en de waarde hiervan.’

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog

In haar werkkamer springt de wandvullende luchtfoto van Rijssen uit de jaren twintig van de vorige eeuw in het oog. Ze wijst naar een boer die lopend door het Twentse dorp zijn koeien naar grazige weiden voerde. En op de locatie waar destijds de jutefabriek stond, bevindt zich nu haar vestiging van Het Notarieel. Andere tijden.

Marina Stokroos beheerst een *booming* specialisme: het registreren van telecomnetwerken. Het gaat om de registratie van telecomkabels onder de grond die zorgen voor steeds snellere online communicatie. Sinds 2007 is zo'n netwerk een zelfstandig onroerende zaak en moet worden geregistreerd bij het Kadaster, waarmee het eigendom wordt vastgelegd. Dit is van belang als investeerders een telecomnetwerk willen aan- of verkopen of verhypothekeken.

EIGENDOM VASTLEGGEN

In Nederland ligt al bijna twee miljoen kilometer aan telecomkabels onder de grond en er komen elke dag duizenden meters bij. Zowel notarissen als burgers onderschatten de registratie van telecomnetwerken, constateert Stokroos. ‘Als ik vertel wat wij doen, word ik dikwijls aangekeken met een blik van: waar gaat dit over? Maar het belang ervan is enorm.’ Telecommunicatie behoort tot onze basisbehoeften en speelt een steeds grotere rol in het dagelijks leven. Overheden, bedrijven en consumenten hebben een groeiende behoefte aan steeds meer en snellere online communicatie. Denk bijvoorbeeld alleen al aan het 5G-netwerk en de aanleg van glasvezel langs snelwegen voor zelfrijdende auto's. Stokroos: ‘Het is essentieel dat het eigendom

Overheden, bedrijven en consumenten hebben een groeiende behoefte aan steeds meer en snellere online communicatie

van al die netwerken goed wordt vastgelegd, om te voorkomen dat bedrijven over tien jaar ruziën over welk traject wie toebehoort. Bovendien is de financiële waarde ervan gigantisch: het gaat om miljoenen per netwerk.’

AFSLUITDIJK

In 2014 ging Marina Stokroos aan de slag als kandidaat-notaris bij Gertjan IJzerman. Nadat hij te kennen gaf dat hij het notariaat wilde verlaten, besloot zij hem op te volgen. In februari van dit jaar werd ze benoemd tot notaris. Ze is daarmee tevens de eerste vrouwelijke notaris in Rijssen. Vanuit het hele land weten grote en kleinere telecommunicatiebedrijven haar kantoor te vinden. Toen Reggefiber – inmiddels overgenomen door KPN – hier begon, pakte haar voorganger dit onmiddellijk op. ‘Via Reggefiber werd ons specialisme op dit vlak in de wijde omtrek bekend en tegenwoordig werken wij door heel Nederland voor landelijke en lokale telecommunicatiebedrijven.’ Ze werd onder andere ingeschakeld voor het telecomnetwerk op de Afsluitdijk en op een van de eilanden.

DUIZENDEN KILOMETERS

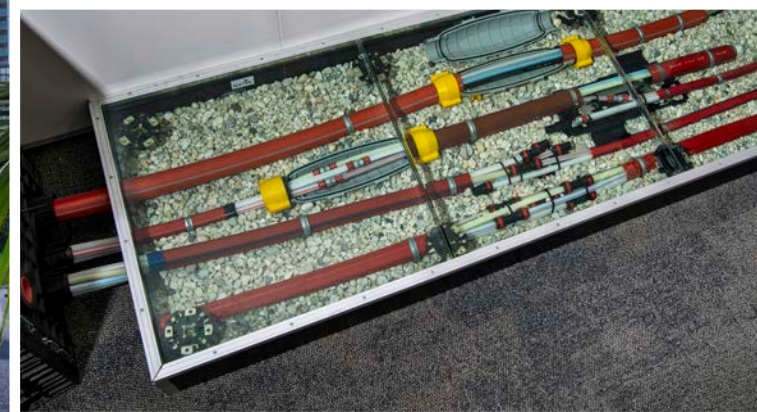
Eurofiber in Maarssen is een grote speler in de wereld van de telecommunicatie en een belangrijke cliënt met wie Stokroos al lang samenwerkt. Het bedrijf legt telecomnetwerken aan en exploiteert die. Het grootste deel van het telecomnetwerk in ons land loopt over een of meerdere van hun netwerken. Als *network council* is Hans van Leeuwen de juridische man voor Eurofiber ten aanzien van de graafrechten. Hij behartigt de belangen van het telecombedrijf bij diverse overheden en is verantwoordelijk voor inschrijvingen in openbare registers van het Kadaster. Dagelijks leggen aannemers in opdracht van het bedrijf nieuwe stukken telecomnetwerk aan, die hij eens in de zoveel tijd via Stokroos laat vastleggen als eigendom van Eurofiber. ‘Dat kan gaan om een tracé van duizenden kilometers.’ Overigens staat deze registratie los van de wettelijke verplichting voor kabeleigenaren om hun telecomnetwerk in te schrijven bij het Kabel Lijnen Informatie Centrum (KLIC). Dit register is er uitsluitend om gevaarlijke situaties en graafschades te voorkomen. Inschrijving hierin betekent niet automatisch dat ook het juridische eigendom van het betreffende telecomnetwerk is vastgelegd, al behoort ook het KLIC tot het Kadaster.

GEDOOGPLICHT

Marina Stokroos mag een telecomnetwerk pas registreren op het moment dat zij ervan overtuigd is dat het ‘bevoegdlijk is aangelegd’. Voor het zover is, moet zij onderzoeken of elke eigenaar van elk perceel waaronder de bewuste kabel loopt hiervoor een vergunning heeft gegeven. Stokroos: ‘Mocht er een ontbreken, dan moet die alsnog worden aangevraagd, al gaat het slechts om enkele meters. Want wanneer we als notariaat dat soort zaken oogluikend toestaan, bieden we geen toegevoegde waarde.’ Een groot deel van haar werk betekent letterlijk controleren: hoe is het netwerk aangelegd?



Hans van Leeuwen en Marina Stokroos bij Eurofiber voor de wand 'Stad van de toekomst' met onder de grond een deel van de telecombekabeling



Een dwarsdoorsnede van een telecomkabel

Nauwgezet volgt ze dat op een grote Kadastrale kaart – op papier – en ziet vaak al snel of er ergens iets bijzonders aan de hand is. Ligt de kabel in gemeentegrond, dan geldt de wettelijke gedoogplicht voor telecomnetwerken. 'Maar zodra het erop lijkt dat een kabel door een perceel loopt van een semi-overheid – zoals Natuurmonumenten of Rijkswaterstaat – of door privégrond, onderzoek ik of daar een vergunning voor is verkregen. Gaat die partij er echt niet mee akkoord, dan kan dat gedeelte van het telecomnetwerk niet worden ingeschreven. Alleen als de kabel er ten behoeve van het perceel zelf ligt, geldt ook voor particulieren de wettelijke gedoogplicht.'

ZWAK PUNT

Stokroos betreurt het dat het Kadaster er indertijd voor heeft gekozen om communicatienetwerken in een aparte Kadastrale registratie onder te brengen. Normaal gesproken geeft de Kadastrale kaart van een perceel alle benodigde informatie weer: wie de eigenaar is, of er een hypotheek op zit, waar de gasleiding loopt en of er een opstal- of beperkt recht op zit. 'Dat telecomnetwerken er niet op worden weergegeven, is een zwak punt. Het kost extra tijd, geld en energie om die registratie apart op te vragen. Soms leidt dit ertoe dat particulieren toestemming voor het trekken van een kabel onder hun perceel weigeren. Ze zijn er

huiverig voor dat enkele overdrachten verder niemand meer weet dat die kabel daar in de grond ligt. En wie is dan aansprakelijk als er schade ontstaat?' Vaak lost zij dit op door een opstalrecht te vestigen op dat betreffende deel van het netwerk, dat daarmee zichtbaar wordt voor buitenstaanders.

WETSVORSTEL VIJFJAARSTERMIJN

Omdat kleinere netwerken vaak worden overgedragen of overgenomen door een grotere partij voegt Het Notarieel ook netwerken samen of update er een, bijvoorbeeld als een nieuwbouwwijk moet worden aangesloten. Soms betreft het een verbinding tussen twee netwerken.

Waar Stokroos steeds vaker tegenaan loopt, zijn problemen met betrekking tot registraties van oudere netwerken. Er geldt een overgangsrecht voor netwerken tot 2007, maar voor de registratie van telecomnetwerken die bijvoorbeeld zijn aangelegd in 2008 en 2009 geldt dezelfde procedure als voor een recent aangelegd netwerk. 'Het is bijna niet te doen om de vergunningen van toentertijd boven water te krijgen, omdat allerlei partijen niet meer weten waar ze die moeten zoeken of ze zelfs niet meer bezitten. Er ligt daarom een wetsvoorstel ter consultatie om niet langer de datum van 1 februari 2007 aan te houden, maar een vijfjaarstermijn in het leven te roepen. Dat zou een goede stap voorwaarts zijn.' ■