

Wijziging Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen

Alles bij een loket

Alle informatie over publiekrechtelijke beperkingen vindbaar op één plek: bij het Kadaster. En geen verplichting meer om beperkingen uitsluitend te registreren op Kadastrale aanduiding. Dat zijn de twee hoofdpunten van de vernieuwing van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, die waarschijnlijk ingaat op 1 januari 2020. Vier vragen over de wetswijziging.

TEKST Dorine van Kesteren | BEELD Truus van Gog

1 HOE IS HET NU?

Twee gescheiden systemen, ofwel een duaal stelsel. Gemeenten hadden een eigen register voor hun publiekrechtelijke beperkingen; Rijk, provincies en waterschappen gebruikten de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het gevolg was dat notarissen, makelaars en de kopers en eigenaren van onroerend goed bij verschillende instanties moesten aankloppen.

Een risico voor de rechtszekerheid, aldus Ad van der Meer, projectleider Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) bij het Kadaster. 'Het is essentieel dat belanghebbenden een volledig overzicht hebben van de publiekrechtelijke beperkingen die rusten op een stuk grond of gebouw. Wat mag wel en niet? Is een woning een beschermd monument, heeft de gemeente een voorkeursrecht op een stuk grond gevestigd of is een pand onbewoonbaar verklaard? Dit inzicht is van belang voor het rechtsverkeer: beperkingen kunnen immers de waarde van een onroerende zaak beïnvloeden. En twee loketten betekent dat er altijd weleens zaken tussen wal en schip vallen.'

MISVERSTANDEN

Dit duale registratiesysteem was ook niet erg prettig werkbaar voor het notariaat, een belangrijke gebruiker van de Wkpb. Dirk de Klerk, opdrachtgever voor de wetswijziging en de ICT-operatie bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK): 'Notarissen konden de gemeentelijke besluiten die ten grondslag lagen aan een beperking niet via het Kadaster raadplegen. Daarvoor moesten zij de betrokken gemeente bellen, uitzoeken welke ambtenaar erover ging en welk besluit het precies betrof, met alle potentiële misverstanden van dien. Dit kon het notariële rechercheproces behoorlijk ophouden.'

Het tweede knelpunt was de verplichting voor overheden om hun publiekrechtelijke beperkingen te registreren op basis van een Kadastrale aanduiding. Van der Meer: 'Maar beperkingen houden zich niet altijd aan Kadastrale

grenzen. Bodemverontreiniging bijvoorbeeld gaat over meerdere percelen heen. En de monumentenstatus van een historische brug die onderdeel is van een gracht, is ook moeilijk te vertalen naar een enkel Kadastraal perceel.'

2 HOE WORDT HET?

Hoog tijd dus voor vernieuwing van de Wkpb, die dateert uit 2007. De projectstuurgroep 'Wkpb Beter Kenbaar', waaraan ook de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) deelneemt, is al sinds eind 2016 bezig met verbetering van de wet. Maar nu is de kogel door de kerk: minister Ollongren van BZK wil alle bestaande en nieuwe publiekrechtelijke beperkingen vanaf 1 januari 2020 onderbrengen in de BRK, evenals de onderliggende (gemeentelijke) documenten. Of, zoals zij in de Memorie van Toelichting schrijft: 'Het huidige stelsel is weliswaar bruikbaar, maar in het licht van de dienstverlening, volledigheid,



Rechtelijke beperkingen

...ten om bijvoorbeeld achterstallig
...it vermeldt aan welke regels u zich
...n het gemeentelijke
...entelijke beperkingenbesluiten

...pand of stuk grond. Waar kan

Na het raadplegen van één bron hebben notarissen straks kennis van het gehele plaatje

betrouwbaarheid en rechtszekerheid kan en moet het veel beter.' Hiermee wordt eindelijk uitvoering gegeven aan het amendement van Tweede Kamerlid Wiegman van de Christen-Unie uit 2010, waaraan de KNB een grote bijdrage heeft geleverd.

Het centrale beperkingenregister is straks op twee manieren toegankelijk: via de internet-applicatie Kadaster Online (KOL) of via Kadastrale kaarten waarop alle beperkingen zijn vermeld. 'In een KOL-bericht zien gebruikers na het intypen van het nummer van het Kadastrale perceel welke beperkingen erop rusten. Zij kunnen dan meteen doorklikken naar alle onderliggende besluiten. Het mooie van de Kadastrale kaart is dat deze een beeld geeft van de buurt als geheel. Want wat gebeurt er met de waarde van een woning als drie panden in de straat zijn dichtgetimmerd wegens drugshandel? Ik kan me voorstellen dat dit vooral interessant is voor makelaars', zegt Van der Meer.

CONTOUREN

Het nieuwe systeem maakt het verder mogelijk om beperkingen te registreren op de objecten waarop ze daadwerkelijk rusten – en niet meer alleen op het Kadastrale object. Zo mogen overheden ook gebruikmaken van de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG, denk aan een beperking op een woning), de basisregistratie grootschalige topografie (BGT, denk aan een monumentale brug) en handmatig getekende contouren (denk aan milieuverontreiniging). Van der Meer: 'Deze verruiming maakt het mogelijk om veel preciezer aan te sluiten bij de feitelijke situatie.'

3 WAT BETEKENT DIT VOOR HET NOTARIAAT?

Na het raadplegen van één bron hebben notarissen straks kennis van het gehele plaatje, vat De Klerk het kernachtig samen. De opvraagmethode voor het notariaat blijft gelijk; de beroepsgroep zal ook in het nieuwe regime vaak gebruik blijven maken van de KOL-berichten. Met de centrale registratie bij één loket komt een langgekoesterde wens van

de KNB uit, maar een 'real time registratie' voor alle publiekrechtelijke beperkingen zou de ultieme regeling zijn. Hiervoor heeft de organisatie ook gepleit in de consultatiefase van het wetsvoorstel.

De minister heeft echter besloten dat volledige 'real time registratie' – moment van registratie is moment van inwerkingtreding – geen optie is. Voor publiekrechtelijke beperkingen blijft gelden dat de bekendmaking van het besluit de inwerkingtreding bepaalt. De verwerkingstermijn blijft dus geënt op de wettelijk verplichte registratietermijn van vier dagen. Die houdt in dat, nadat een overheid een beperkingenbesluit heeft genomen en bekendgemaakt, zij dit binnen vier dagen moet registreren. Van der Meer: 'Tijdens de voorbereiding van het wetsvoorstel bleek het niet haalbaar om deze termijn in te korten. Dat zit hem in de interne administratieve processen bij de bestuursorganen.' Een uitzondering geldt voor de gemeentelijke voorkeursrechten (Wvg). Daarbij bepaalt het moment van registratie wel het moment van inwerkingtreding. Hierdoor heeft de verplichte registratietermijn van vier dagen geen vertragende invloed: enorme winst voor de (notariële) transactiepraktijk. De Klerk: 'Met deze uitzondering wil men speculatie door grondeigenaren en projectontwikkelaars in de tijd tussen bekendmaking en registratie tegengaan.'

TIEN MINUTEN

Ook het Kadaster heeft enige tijd nodig om een beperkingenbesluit te verwerken. 'Als het besluit is gebaseerd op Kadastrale aanduidingen, kan de registratie vrijwel direct plaatsvinden. Gaat het om BAG, BGT of contouren, dan kan dit enkele uren duren', aldus Van der Meer. In de praktijk zal de inschrijving door het Kadaster toch vaak 'real time' zijn, relateert hij. 'In normale bedrijfsomstandigheden

zijn de meeste publiekrechtelijke beperkingen binnen tien minuten openbaar. Alle mogelijke controles vinden plaats bij de invoer, dus als een ambtenaar van het Rijk, een provincie, gemeente of waterschap eenmaal is aanbeland bij de button "inschrijven", wordt het besluit ook onmiddellijk ingeschreven.'

4 EN HOE ZIET HET TIJDPAD ERUIT?

Het kabinet heeft het wetsvoorstel op 10 september ingediend bij de Tweede Kamer. De bedoeling is dat het op 1 januari 2020 in werking treedt. Is dat niet wat kort dag? De Klerk: 'Het is nog even afwachten hoeveel Kamervragen worden gesteld en hoe complex die zijn, maar we hebben goede hoop dat we het halen.' Op dit moment zijn gemeenten zich aan het voorbereiden, vervolgt hij. 'Wij hebben hun gevraagd hun beperkingenregister goed na te lopen: zijn de juiste identificaties gebruikt, ontbreken er geen brondocumenten? Als een gemeente dat eenmaal heeft gedaan, kan zij straks in één keer over. Het is namelijk niet de bedoeling dat de transitie van een gemeente maanden duurt, omdat dan niet duidelijk is waar de gebruikers de beperkingen kunnen vinden.'

GEEN 'BIG BANG'

Gemeenten maken volgend jaar stuk voor stuk de overstap, er komt geen 'big bang'. Zij krijgen tot december 2020 de tijd om de beperkingenbesluiten vanuit hun eigen register over te brengen naar de BRK. Voor de bestaande beperkingen hoeft het gemeentebestuur geen nieuw besluit te nemen. Het Kadaster zal de aangeleverde informatie binnen maximaal een week verwerken en op zijn website bijhouden welke gemeenten volledig 'over' zijn. 'In het overgangsjaar houden notarissen toegang tot alle informatie, hetzij bij de gemeente, hetzij bij het Kadaster', benadrukt De Klerk. 'Terecht was dit een belangrijke eis van het notariaat. Kortom: continue dienstverlening is gegarandeerd.' ■