



Auto's hebben een kenteken, personen een burgerservicenummer en adressen en gebouwen een BAG-identificatienummer. Dat klinkt eenvoudig, maar voor de notaris wordt het er niet gemakkelijker op.

TEKST Wilma van Hoeflaken | BEELD Truus van Gog

**D**oor alle adressen en gebouwen een uniek identificatienummer te geven, kun je in de ketens gemakkelijker communiceren. Gemeenten, politie, hulpdiensten, inspectiediensten, maar ook notarissen en makelaars, iedereen weet dankzij dat unieke identificatienummer om welk adres of gebouw het gaat', zegt Norbert Schmelzer, plaatsvervangend projectleider BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). Hij beschouwt de BAG als een logisch vervolg op eerdere registratiesystemen. 'Om gemakkelijker te communiceren en misverstanden te voorkomen, hebben alle burgers een burgerservicenummer. Daar hangt een aantal kenmerken aan. Hetzelfde doen we met bedrijven in het Handelsregister en met auto's in het kentekenregister. Door alle adressen en gebouwen te voorzien van een BAG-identificatienummer creëer je eenduidigheid.'

#### TIJD EN MOEITE

Alle bestuursorganen zijn vanaf 1 juli verplicht om BAG-gegevens te gebruiken. Het notariaat wordt aangemerkt als publiekrechtelijk bestuursorgaan, dus ook notarissen moeten voor wat betreft hun publiekrechtelijke taken werken met de BAG. De afgelopen maanden hebben gemeenten de BAG gevuld met gegevens over hun grondgebied. Het Kadaster beheert de BAG. De BAG is een onderdeel van het stelsel van basisregistraties. De gedachte hierachter is dat de overheid haar dienstverlening kan verbeteren door gegevens over onder andere personen en adressen te delen. Veel gegevens hoeven dan nog maar één keer opgevraagd te worden. Dit bespaart burgers en bedrijven tijd en moeite. Ook dragen basisregistraties bij aan fraudebestrijding, openbare orde en veiligheid en kostenbesparing. 'Ook voor het notariaat is de BAG een verbetering,'

vindt Schmelzer, 'Niet alleen voor notarissen, maar ook voor hun klanten. De BAG geeft rechtszekerheid.'

#### KADASTRALE PERCEEL

Notaris Dick Batenburg, al vijftien jaar lid van de Commissie Materieoverleg tussen Kadaster en Notariaat van de KNB, denkt daar anders over. 'De BAG is een publiekrechtelijke regeling op basis waarvan adressen en gebouwen een identificatienummer krijgen. Maar voor de notaris is het kadastrale perceel het uitgangspunt. Die omschrijving volgen wij en wij schrijven wat partijen overeengekomen zijn. Dat hoeft niet te corresponderen met de BAG.'

Batenburg illustreert het probleem met een eenvoudig voorbeeld. 'Neem een hoekhuis, zoals dit woonhuis met schuur, garage en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Ranonkellaan 15 (woonhuis) en Wingerd 10a (garage). Als deze beide adressen als zodanig voorkomen in de BAG is de situatie simpel. Maar stel dat het adres Ranonkellaan 15 wel voorkomt in de BAG-registratie, maar het adres Wingerd 10a ontbreekt. Wat moet ik dan doen? Mag ik dan het adres Wingerd 10a wel in mijn omschrijving noemen, terwijl we per 1 juli alleen maar BAG-conforme adressen mogen gebruiken?' Het is ook denkbaar dat Ranonkellaan 15 wel als zodanig voorkomt in de BAG-registratie, maar Wingerd 10a niet. Volgens de BAG-registratie is het Wingerd 10, maar partijen beweren dat het 10a is. Batenburg: 'Ervan uitgaande dat er een bordje met Wingerd 10a aan de gevel zit, zou ik het in mijn omschrijving niet Wingerd 10 moeten noemen, maar 10a. Maar dat is niet het BAG-conforme adres.'

#### GEEN FOUTEN

'In de BAG staan geen fouten. Gemeenten hebben de adressen bedacht, de adresbesluiten gemaakt en de BAG gevuld', zegt Schmelzer. 'Later in de verwerking kunnen er wel fouten worden gemaakt. Bijvoorbeeld als de

## ‘Voor de notaris is het kadastrale perceel

uitgangspunt. Die hoeft niet te corresponderen met de BAG’



makelaar correct Janssenstraat schrijft met dubbel-s, maar de typiste vergeet een s. De notaris schrijft het adres vervolgens in de akte ook met een enkele s. Het Kadaster volgt de notaris, dus dan staat er een fout in de Basisregistratie Kadaster. Maar de gegevens in de BAG kloppen. Notarissen willen volgens de Basisregistratie Kadaster blijven werken. Dat kan. Dan moet het Kadaster de BAG-gegevens daarin opnemen. Dan gebruikt de notaris de BAG indirect. Dat is prima.’ Schmelzer merkt op dat de BAG overigens nu al beschikbaar is voor afnemers. ‘Het opzoeken van een identificatienummer of een adres, inclusief de juiste schrijfwijze, is een fluitje van een cent.’ Volgens hem zal het voorbeeld dat notaris Batenburg geeft, niet meer in de BAG voorkomen. ‘Alle panden die dat nog niet hadden, hebben nu een adres en een nummer gekregen, dus ook die garage. Ook alle bijgebouwen staan in de BAG, inclusief de geografische coördinaten. Deze gegevens zouden kunnen worden gekoppeld aan de kadastrale kaart, zodat duidelijk is welke panden zich op welk perceel bevinden.’

### KINDERZIEKTES

Momenteel werkt het Kadaster aan de koppeling van de Basisregistratie Kadaster (BRK) aan de BAG. De koppeling zou voor 1 juli tot stand moeten komen, omdat notarissen immers vanaf dat moment verplicht zijn de BAG-gegevens te gebruiken. Maar pas sinds 8 april zijn de gegevens van alle Nederlandse gemeenten in de BAG opgenomen. Bij het Kadaster wordt hard gewerkt. ‘Op dit moment vergelijken we de BAG-gegevens van vijf gemeenten met de BRK-gegevens’, zegt Jacques Vos, bewaarder bij het Kadaster. ‘Als de gegevens met elkaar overeenstemmen, verwacht ik niet dat de koppeling erg lang op zich laat wachten. In onze registratie zullen we aangeven wanneer een BRK-gegeven BAG-conform is. Wijk de informatie volgens de notariële akte echter af, dan zal naast de huidige adresgegevens in de BRK ook het BAG-adres worden vermeld. Eerder is ten aanzien van de gegevens in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) voor dezelfde oplossing gekozen.’

Om ervoor te zorgen dat het notariaat per 1 juli toch aan zijn wettelijke verplichting kan voldoen, maakt het Kadaster een koppeltabel, zodat de notaris kan zien of de BRK-informatie BAG-conform is. ‘Dat is een praktische

oplossing’, aldus Vos. ‘Als de gegevens van elkaar afwijken, zou ik de notaris adviseren beide gegevens in de akte op te nemen. Dat gebeurde ook bij de GBA-koppeling.’

Vos beschouwt de huidige problemen als kinderziektes. ‘De BRK blijft voor notarissen de meest logische zoekingang. Als de koppeling met de BAG eenmaal is gerealiseerd, heeft de notaris in één overzicht alle benodigde informatie.’

### BEHELPEN

In de BRK worden percelen omschreven en staan de namen van de rechthebbenden, zoals de eigenaar en eventueel de vruchtgebruiker. Ook gegevens over de hypotheek en een eventueel beslag worden vermeld. In de BAG staan adressen en gebouwen, informatie over die gebouwen, zoals bouwjaar, oppervlakte en gebruiksdoel, plus de coördinaten, zodat er geen twijfel is over de geografische ligging. ‘Dat hoeft niet te corresponderen met elkaar’, zegt Batenburg. ‘Partijen kunnen een perceel gekocht hebben dat twee BAG-registraties heeft, of slechts een stukje van een BAG-registratie. Stel dat ik een pand overdraag op een bepaald adres en dat de bebouwing net iets over de grens staat, op een andere BAG-registratie. Achteraf kijkt iemand naar de BAG en zegt: “Het staat over de grens, daar ga ik rechten aan ontleneren.” Terwijl koper en verkoper dat nooit bedoeld hebben.’ Volgens Batenburg zou het helpen als de BAG-gebouwen, waarvan kaarten bestaan, ingetekend zijn op het kadastrale perceel. ‘Maar als die onderliggende tekening er niet is, tasten we in het duister.’ Batenburg pleit voor uitstel van de wettelijke verplichting om de BAG-gegevens per 1 juli te gebruiken. ‘Het notariaat is hiermee pas twee maanden geleden geconfronteerd. We kunnen de consequenties niet overzien en met die koppeltabel van het Kadaster is het toch behelpen.’

### NIET DE BEDOELING

Overigens kan Batenburg zich goed voorstellen dat de BAG bij overheden, hulpdiensten en milieu-inspecties in een duidelijke behoefte voorziet. ‘Bij de behandeling van het wetsvoorstel-BAG is gezegd dat de BAG alleen gebruikt zou worden voor publiekrechtelijke doeleinden. Maar nu wordt de BAG ook privaatrechtelijk toegepast. Dat kan een doorwerking hebben tussen partijen, die niet de bedoeling was. Notarissen hebben een civielrechtelijke praktijk en zij hebben te maken met het Burgerlijk Wetboek. Voor notarissen geldt bij de overdracht de omschrijving van de partijen zelf, ondersteund door kadastrale gegevens.’ Hoe lost hij dat zelf op per 1 juli? ‘Dat weet ik nog niet’, zegt Batenburg. ‘Misschien door in de akte een zin op te nemen als: “Bij de bepaling van het verkochte heeft de aanduiding in de BAG-registratie tussen partijen geen rol gespeeld. Hieraan kunnen hieromtrent tussen partijen dan ook geen rechten ontleend worden.”’ Volgens het ministerie van I&M kunnen de notaris-kantoren binnenkort een brief met meer uitleg over de BAG verwachten. ■

