

*‘Er gaat niet genoeg mis bij grensbepalingen om het aan te pakken’*

Jaap Zevenbergen

# De notaris als landmeter

**Wat kun je als (kandidaat-)notaris leren van een professor vastgoedeconomie, executie- en beslagrecht, internationaal goederenrecht of fiscaal concernrecht? Veel! De kennis op universiteiten is eindeloos. Voor deze rubriek praten wij elk nummer met een andere hoogleraar. We maken een rondje door het land met de vraag: 'Wat kan het notariaat van u leren?' Deze keer een lesje registratierecht van Jaap Zevenbergen.**

TEKST Jessica Hendriks | BEELD Eric Brinkhorst

**E**en regierol. Dat heeft de Nederlandse notaris als het gaat om grondoverdracht. Dat is bijzonder. In veel andere landen is dit niet zo. In sommige gevallen ligt die rol niet eens bij een jurist, maar bij een beëdigd landmeter. In Denemarken bijvoorbeeld. Daar hebben ze geen notarissen, maar is er wel een prima rechtsverkeer. Bij ons is het goed geregeld, maar daar ook. Het is interessant om te zien dat het op andere manieren ook kan werken. Dat we in Nederland de dienst voor het Kadaster en de openbare registers onder één dak hebben zitten en we daarvoor eigenlijk alleen de term Kadaster gebruiken, is uniek. In veel landen valt dat onder twee ministeries. En zijn er dus ook veel afstemmingsproblemen: data wordt niet gedeeld en papieren moeten naar beide ministeries worden gestuurd. Dubbel werk dus. Zonder samenwerking snapt de jurist eigenlijk niet wat de landmeter doet en de landmeter niet wat de jurist doet. In Nederland snappen we het ook maar gedeeltelijk. Maar omdat het op één plek gebeurt en daar mensen zitten die wel beide kanten begrijpen, gaat het meestal goed.'

## SINDS 1920

'Ik ben zowel landmeter als jurist. Op de faculteit ben ik de enige vakinhoudelijke jurist. Ik geef vooral college aan studenten uit ontwikkelingslanden. Daar zijn grondoverdracht en -registratie vaak slecht geregeld.

Er zijn landen die al sinds 1920 dezelfde koloniale wet gebruiken. Er is dus echt een urgentie om mensen goed op te leiden. Ik ga tijdens mijn colleges in op het verschil tussen aktereregistratie en rechtenregistratie en ik behandel aandachtspunten in wetgeving. Mijn studenten zijn zelden juristen, ze komen meer uit de "kaarthoek", tegenwoordig meestal geomatics genoemd. Ik probeer ze altijd bij te brengen dat systemen alleen werken als ze die twee disciplines goed integreren.'

## NIET ZO CONFLICTUEUS

'Onze notarissen denken weleens te gemakkelijk over een grensomschrijving in een akte. Ze gaan het veld niet in om het te controleren. Meestal nemen ze de grensbepaling gewoon over uit het koopcontract. En dat zet later iemand van het Kadaster op de kaart. Heel lijdelijk. Als die omschrijving niet helemaal klopt met de werkelijkheid, kom je daar pas achter als het te laat is. Vaak gaat het wel goed. We zijn in Nederland niet zo conflictueus. Dat is meteen het probleem: er gaat niet genoeg mis om het issue aan te pakken. Verbeteringen in het proces kosten tijd en geld. De notaris kan nu namens partijen al voor de overdracht een landmeter van het Kadaster inschakelen. Maar ze zijn het niet gewend, dus doen ze het niet. Terwijl het voor het rechtsverkeer toch eigenlijk een hele verbetering is.'

## BETER DAN DE REST

'En toch zie ik hier een belangrijke taak voor de notaris. Je kunt een grondregistratie verdelen in vier delen: iemand die de input rond perceelvorming genereert, de mensen die de input rond de transacties genereren, de notarissen, en dan heb je voor beide aspecten degene die

dat registreert. In Nederland zitten die registraties bij elkaar. Het generen van input door het notariaat is goed geregeld, maar die input rond perceelvorming niet. Hoe mooi zou het zijn als het notariaat die rol ook op zich neemt? Wat mij de afgelopen tien jaar heeft verbaasd, is dat niemand binnen het notariaat dat heeft opgepikt. Je kunt je voorstellen dat een paar grotere notariskantoren iemand met landmeetkundige kennis in huis nemen en die grensbepalingen net wat beter gaan doen dan de rest.'

## BEËDIGD LANDMETER

'Notarissen mogen nu de voorlopige grens ook zelf online in het systeem zetten. Als ze dat heel goed zouden doen – en deskundigen het veld in sturen om ervoor te zorgen dat de grensomschrijving klopt – zou een deel van die rol bij het notariaat komen. Je kunt er natuurlijk ook een apart beroep voor creëren, zoals in andere landen. Die hebben dan een beëdigd landmeter, zo ook in België, Duitsland, Frankrijk en Denemarken. Die zogenoemde *land inspector* vormt echt de percelen. Dat mist bij ons. Ons systeem is wat dat betreft misschien een beetje houtje-touwtje, maar dat het meestal allemaal wel goed gaat, is te danken aan notariaat en Kadaster en de samenwerking tussen beide partijen. Chapeau.' ■

**WIE** Jaap Zevenbergen  
**WAT** Registratierecht  
**WAAR** Universiteit Twente  
**LES** 'Heb meer gevoel voor de gevolgen van onjuiste grensbepalingen'

