

‘Notarissen zitten op een scharnierpunt’

Notarissen maken gebruik van de basisregistraties én ze dragen zelf informatie aan. ‘De kwaliteit van notariële akten is bepalend voor de kwaliteit van de keten.’

TEKST Wilma van Hoeflaken | BEELD Truus van Gog

Nederland heeft een goed stelsel van basisregistraties, maar het kan nog beter’, vindt Theo Splithof, senior adviseur Kadaster/procesmanager Basisregistratie Kadaster (BRK). De BRK is een van de basisregistraties. Andere zijn bijvoorbeeld de Basisregistratie Personen (BRP), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en het Handelsregister. Provincies, gemeenten, waterschappen, de Belastingdienst, het UWV, maar ook het notariaat – allemaal gebruiken ze de basisregistraties als bron. De basisregistraties zijn gestandaardiseerd en koppelbaar. ‘Notarissen zitten op een scharnierpunt’, zegt Ruud van Rossem, als programmamanager en beleidscoördinator bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met name verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de basisregistraties. ‘Zij hebben een bijzondere rol, omdat ze gegevens uit de basisregistraties zowel gebruiken als genereren. Ze leggen de relatie tussen onroerende zaken en rechthebbenden. Hoe zorgvuldiger zij te werk gaan, hoe betrouwbaarder de basisregistraties en hoe correcter de vervolprocessen elders in de keten.’

KIK

Het is cruciaal dat informatie uit notariële akten gelinkt kan worden aan de basisregistraties. Neem natuurlijke personen. Het Burgerservicenummer (BSN) is de ‘sleutel’ om natuurlijke personen te traceren in de BRP. Het BSN mag niet vermeld worden in openbare akten. Splithof: ‘Het Kadaster ziet een naam in de akte en moet die naam zien te koppelen aan de BRP. Zonder sleutel is dat foutgevoelig.’ Daarom heeft het Kadaster met het notariaat afgesproken dat notarissen waar mogelijk het BSN meesturen met de akte. Of dit kan, hangt af van de manier waarop de notaris de akte aanlevert. Zo’n 40 procent van de notarissen levert de akte aan op XML-formaat. Dat is

conform de Keten Integratie Kadaster (KIK). Het Kadaster kan deze akten in de systemen verwerken. 'In dat geval kun je het BSN daarbij meesturen', aldus Splithof. De meerderheid van de notarissen levert de akten nog aan als pdf. Dan kan het BSN niet meegestuurd worden. Het Kadaster moet akten die als pdf aangeleverd worden handmatig verwerken. Splithof: 'Wij zien graag dat notarissen gebruikmaken van KIK. Dat is efficiënter en de foutkans is kleiner.' Van Rossem: 'De notaris heeft de zorg om personen uniek herkenbaar aan te leveren aan het Kadaster, zodat er koppelingen gemaakt kunnen worden met andere basisregistraties. Dan blijven personen vindbaar, ook als ze van adres veranderen.' Lastig is het als in de akte personen worden genoemd die niet terug te vinden zijn in de BRP. Dit komt voor bij niet-ingezetenen die niet geregistreerd zijn in het RNI-deel (Registratie niet-ingezetenen) van de BRP. 'Dan is die persoon nergens bekend, behalve in die akte.' Voor een correcte registratie moet ook het adres in de akte kloppen. Als mensen een huis kochten, moesten notarissen in het verleden het 'toekomstig adres' noteren. Als het Kadaster de koppeling met de BRP kan leggen, synchroniseert het systeem de adresgegevens en beschikt het Kadaster altijd over het actuele adres.

MISMATCH

Het Kadaster controleert de gegevens van bedrijven in het Handelsregister. In dit geval is het KvK-nummer de 'sleutel'. Daarom is het belangrijk dat notarissen het KvK-nummer vermelden in de akte. 'Als de koppelingen goed gelegd zijn, kan de historie bewaard blijven', stelt Van Rossem. 'Stel dat een bedrijf eigenaar is van onroerend goed en dat bedrijf verandert van naam. Met de juiste link blijven de actuele gegevens van het bedrijf vindbaar in het Handelsregister.'

Voor bedrijven geldt nog een tweede identificatie, het Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer (RSIN). Het Kadaster registreert het KvK-nummer met een hyperlink. Splithof: 'Als je daarop klikt, kom je bij de bron en kun je ook het RSIN raadplegen. Maar dan moet de "sleutel" dus wel in de akte staan.'

Als bedrijven van naam veranderen of fuseren, is het handig als de notaris de akte van naamswijziging of fusie tegelijkertijd naar de Kamer

van Koophandel en naar het Kadaster stuurt. 'Dan wordt het gelijktijdig aangepast', zegt Splithof. 'Als wij een naamwijziging ontvangen en de Kamer van Koophandel krijgt die naamswijziging pas drie weken later, is er drie weken lang een *mismatch*.'

KADASTRALE AANDUIDING

Het Kadaster zou graag zien dat adressen bij de overdracht standaard in de akte genoemd worden. Splithof: 'Bij de overdracht van een heel complex, bijvoorbeeld van de ene woningstichting aan de andere, noemen notarissen soms alleen de Kadastrale aanduiding. Terwijl bij elk perceeltje een adres hoort. Wij koppelen al die adressen aan de BAG.'

Bij nieuwbouwprojecten komt het soms voor dat de adressen nog niet in de BAG staan. Ook dan is het handig als de notaris de adressen wel noemt. De BRK 'communiceert' met de BAG; zodra het adres in de BAG staat, vindt een koppeling plaats.

Splithof: 'Vermeld in de akte dus niet "het bouwterrein aan de Langelaan", maar noem ook het huisnummer.' Bij splitsing van appartementsrechten komt het geregeld voor dat



de notaris geen adres noemt. 'Een enkele keer is het adres nog niet bekend. Dan houdt het op. Maar als het adres dat gerelateerd is aan het appartementsrecht wel bekend is, is het voor de BRK beter om het te noemen.'

OVERLEDEN EIGENAREN

In de BRK staan 260.000 personen die eigenaar waren van onroerend goed, maar die overleden zijn, zonder dat het Kadaster weet wie de rechthebbenden zijn. 'Het is belangrijk dat notarissen een Verklaring van Erfrecht inschrijven

als die relevant is voor de tenaamstelling van onroerend goed', zegt Splithof. 'Dan weten wij wie de erfgenamen zijn.' In de praktijk kunnen de erfgenamen overgaan tot verdeling, maar die informatie komt vanzelf weer bij het Kadaster terecht. Daar komt immers een notariële akte aan te pas. 'Maar dit betreft meestal slechts een beperkt aantal gevallen. Voor de BRK is het daarom belangrijk dat de Verklaring van Erfrecht ook bekend is.'

GEBRUIKS- EN MELDPLICHT

'Basisregistraties kennen een gebruiksplicht en de notarissen vallen daaronder', zegt Van Rossem. Van notarissen wordt verwacht dat ze bij het opstellen van akten niet alleen iemands identiteitsbewijs controleren, maar ook de BRP en andere basisregistraties raadplegen en de basisgegevens daaruit gebruiken. Als de notaris een *mismatch* constateert, geldt een meldplicht. Soms signaleert het Kadaster dat informatie in een notariële akte niet overeenkomt met bijvoorbeeld informatie uit het Handelsregister. Daar heeft de bv een andere vestigingsplaats dan in de akte. 'Is het dan dezelfde bv of een andere? Is er sprake van malversaties? Het Kadaster vraagt de notaris dan om te onderzoeken of verbetering mogelijk is', vertelt Splithof. 'De vraag is: past de notaris het aan? Verbeter hij de akte? Of was zijn informatie juist, en die van de BRP niet? In dat laatste geval heeft de notaris een meldplicht aan de BRP.'

RUBBISH IN, RUBBISH OUT

'Als notarissen ideeën hebben over hoe het voor hen gemakkelijker gemaakt kan worden om gegevens uit de basisregistraties te gebruiken en mee te leveren, horen we dat graag', zegt Van Rossem. Hij wijst erop dat de informatie in de BRK niet alleen belangrijk is voor de rechtszekerheid, maar een brede overheidsfunctie heeft. 'Zo is het een basis voor onroerendezaakbelasting, grondwaarde-eringen, vergunningen, heffingen, subsidies en handhaving. Fouten in de basisregistraties leiden tot fouten in de uitvoering van publieke taken, variërend van brieven die naar het verkeerde adres worden gestuurd tot onjuiste heffingen.' Splithof zegt: '*Rubbish in is rubbish out*. Ons stelsel is een van de betere in Europa, maar het is nog niet goed genoeg.' ■