

Den Haag, 18 februari 2022

Geachte heer De Jonge,

Namens de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) wil ik u graag wijzen op een verandering in het opzoeken van publiekrechtelijke beperkingen met veel impact op het dagelijkse werk van de notaris. In de huidige situatie onder het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) zijn publiekrechtelijke beperkingen (waaronder bijvoorbeeld een aanwijzing als gemeentelijk of provinciaal monument) eenvoudig in te zien via de Basisregistratie Kadaster (BRK), te weten via één zoekopdracht op kadastraal perceelniveau. Vanaf de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen een substantieel aantal publiekrechtelijke beperkingen vanuit de BRK worden overgeheveld naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Een notaris is hierdoor genoodzaakt om naast het BRK ook het DSO te raadplegen. Het DSO kent in vergelijking met het BRK een andere zoeksystematiek op verschillende niveaus. Dit maakt het 'rechercheren' in vergelijking met de BRK complexer.

In de huidige situatie vraagt een notarieel medewerker – veelal geautomatiseerd – de relevante informatie op uit de BRK, op basis van een enkel kadastraal perceelnummer. Na invoering van het DSO, zullen notarieel medewerkers genoodzaakt zijn om één of meerdere omgevingsplannen op verschillende niveaus door te nemen om te bepalen welke informatie relevant is. Het voorwerk krijgt hierdoor een meer juridisch inhoudelijk karakter, omdat een inhoudelijk oordeel benodigd is. Dit zal er naar alle waarschijnlijkheid toe leiden dat de dossierbehandelaar zelf, de (kandidaat-)notaris, deze werkzaamheden zal dienen te verrichten. Bovendien zal dit onderzoek bij alle transacties en adviesdossiers moeten plaatsvinden, omdat niet meer op voorhand duidelijk is óf er beperkingen van toepassing zijn. In de huidige situatie valt dat af te leiden uit het kadastrale uittreksel uit de BRK. Als de doorzochte informatie geen gegevens bevat over de betreffende onroerende zaken, zal in de meeste gevallen bij het betrokken overheidsorgaan geverifieerd moeten worden of de juiste conclusies zijn getrokken. Dat levert extra correspondentie op tussen het notariaat en overheidsorganen.

Gevolg hiervan is dat akten voor consumenten zomaar twee keer zo duur zouden kunnen worden. Daarom stelt de KNB een oplossing voor en een eventuele overbrugging, indien de voorgestelde oplossing niet tijdig kan worden gerealiseerd.

1. Oplossing

Leg wettelijk vast dat regels apart geannoteerd moeten worden. Op deze manier is het voor het Kadaster mogelijk om gegevens op eenvoudige wijze aanvullend op te nemen in de BRK, waardoor ze in één zoekopdracht via de BRK kunnen worden gevonden. Het gaat dan om de regels in het omgevingsplan die betrekking hebben op: a. beperkingen die voorheen uit hoofde van de bijlage behorende bij het Aanwijzingsbesluit Wkpb geregistreerd waren in de BRK, maar na de inwerkingtreding Omgevingswet overgeheveld zijn naar het DSO; en b. beperkingen die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het DSO (nieuw) worden geregistreerd die inhoudelijk overeenkomen met voormalige Wkpb-besluiten.

2. Eventuele overbrugging (tijdelijke voorziening)

Mocht het niet lukken om de Omgevingswet vóór haar beoogde inwerkingtreding op bovenstaand punt te wijzigen, zou in een tussenoplossing moeten worden voorzien, zodat de kenbaarheid van de beperkingen ononderbroken wordt geborgd. Gedacht kan worden om deze voorlopig dubbel te (blijven) registreren en bij te werken, én in de BRK én in het DSO.

Wij willen u graag wijzen op een ministeriële toezegging: Bij de behandeling van de Wijziging van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen in de Tweede Kamer op 13 november 2019 gaf minister van Veldhoven-van der Meer aan een koppeling tussen het DSO en de BRK bij het ontwikkelen van het DSO te willen regelen. Helaas is deze koppeling niet tot stand gekomen, en geeft het ministerie nu aan dat er geen juridische ruimte is om dit te realiseren. De KNB zou graag alsnog een dergelijke koppeling zien.

Daarnaast wil ik het volgende onder uw aandacht brengen. Bij de beantwoording van vragen van Eerste Kamerleden over de Omgevingswet van 26 januari jl. heeft u aangegeven dat u de conclusie van de KNB over de stijgende aktekosten te voorbarig vindt. U motiveert dit onder meer door aan te geven dat de notaris ook onder de huidige wetgeving in meerdere systemen onderzoek doet. Deze redenering is inderdaad juist. Een notaris doet bijvoorbeeld naast het onderzoek in de BRK ook onderzoek in het Centraal Insolventieregister en het Handelsregister. Echter het onderzoek naar de status van een onroerende zaak doet de notaris op grond van zijn beroepsregels in de BRK. Een notaris rechercheert namelijk niet standaard op bestemmingsplaninformatie, maar uitsluitend wanneer de omstandigheden van het geval hiertoe aanleiding geven.

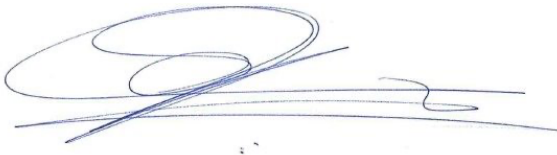
U geeft bij de beantwoording van vermelde Kamervragen aan dat met de document-viewer binnen het DSO gezocht en gefilterd kan worden op onderwerp en dat ook per kadastraal perceel de daar geldende regels kunnen worden getoond. De recent aan de KNB getoonde demo van het DSO heeft deze mogelijkheden echter niet laten zien. Het is de KNB nog steeds niet duidelijk of je binnen het DSO met slechts één zoekopdracht op kadastraal perceelniveau de voormalige publiekrechtelijke beperkingen kunt inzien of dat daar meer zoekopdrachten op verschillende niveaus voor nodig zijn. Ook is er geen duidelijkheid over de onderliggende besluitvorming en of deze direct is in te zien.

Ongeacht het feit of de document-viewer de door u beschreven mogelijkheden biedt, heeft de invoering van de Omgevingswet tot gevolg dat de notaris – zoals hierboven ook al is aangeduid - in alle situaties genoodzaakt is om twee systemen (het BRK en het DSO) te doorzoeken. Dat hierdoor de kosten van notariële akten zullen oplopen, is dan ook zeker geen voorbarige conclusie.

Zoals u uit het bovenstaande kunt opmaken, maakt de KNB zich ernstige zorgen om deze ontwikkelingen en de gevolgen voor de betaalbaarheid van notariële akten in de toekomst. Wij willen u dan ook vragen de door ons voorgestelde oplossingen in overweging te nemen. Voor een gedegen overgang bij de invoering van de omgevingswet acht te KNB het wenselijk dat er uiterlijk deze zomer een werkbare oplossing is gevonden. Uiteraard is de KNB graag bereid onze bevindingen en ons standpunt nader toe te lichten.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet, hoogachtend,



Annerie M.J.M. Ploumen

Voorzitter KNB