



Voorlopige kadastrale grenzen
maken einde aan deelpercelen

Zelf grenzen trekken bevalt goed

Met 'voorlopige kadastrale grenzen' maakt het Kadaster een einde aan deelpercelen. Notarissen, makelaars en andere geaccrediteerde gebruikers mogen zelf grenzen trekken en krijgen sneller zicht op de eigendomsverhoudingen en eventuele bezwaren. Hoewel het soms misgaat met afrekenen, zijn zij enthousiast over de nieuwe manier van splitsen of samenvoegen die in 2015 voor alle percelen gaat gelden.

TEKST Lex van Almelo | BEELD okapi / Truus van Gog

Ik reed er vanochtend nog langs. Er was weer een kind aangereden. Op diezelfde plaats zijn ook al doden gevallen', zegt Jeroen Rieff. Als notaris in Bergen rijdt hij bijna dagelijks langs het fietspad dat aan weerskanten van de N271 ligt. Er wordt hard gereden op de N271, die onder andere het Noord-Limburgse Bergen, Afferden en Heijen met elkaar verbindt. Door het fietspad aan een kant van de weg te leggen en te verbreden, hoeven fietsers minder vaak een gevaarlijke oversteek te maken. Voor de verbreding moet de provincie tientallen percelen grond verwerven. Rieff is daar voorlopig nog mee bezig. Door dit project heeft Rieff veel ervaring opgedaan met de voorlopige kadastrale grenzen, ofwel: de nieuwe manier om percelen te splitsen en de nieuwe grenzen te bepalen. Dat splitsen verloopt dankzij de webapplicatie SPLITS van het Kadaster 'best prettig', zegt Rieff. Op enkele 'kinderziekten' na dan.

SPLITS

'Afgelopen maand is 60 procent van de mutaties in percelen aangeleverd via SPLITS en 40 procent op de oude manier als deelperceel', zegt Barbara Wünsch. Zij is adviseur Voorlopige Kadastrale Grenzen bij het Kadaster. 80 procent van het notariaat heeft al een cursus gehad om met de webapplicatie en de voorlopige kadastrale grenzen te leren werken. Als alles goed gaat, kunnen notarissen vanaf 2015 mutaties alleen nog maar doorgeven op de 'voorlopige' manier.

Die methode komt erop neer dat partijen de notaris – of de makelaar – vertellen waar de nieuwe grens van het perceel moet lopen en wat de oppervlakte is van het verkochte deelperceel. Na te zijn ingelogd, geeft de notaris zo nauwkeurig mogelijk aan waar de nieuwe grenzen komen te liggen. Als de coördinaten bekend zijn, kan de grens worden aangegeven door de cijfers in te voeren. Maar de notaris kan de grens ook zelf tekenen met de muis. Er ontstaan dan twee nieuwe percelen, waarvan de oppervlakte zichtbaar wordt door

met de muis op het vlak te gaan staan. Als de notaris tevreden is over de grens kan hij het plaatje met de vers getrokken oranjebruine grens opslaan als pdf- of gml-bestand en verzenden. De administratieve grenzen die het Kadaster zelf heeft getekend, zijn blauw. Na de verzending krijgt de notaris, als het goed is, binnen vijf minuten per e-mail een bevestiging van de 'order'. Daarin staan twee nieuwe nummers voor de twee percelen. De ingetekende grens wordt zwart als het Kadaster die heeft geverifieerd. De grens staat juridisch vast als die ter plaatse is ingemeten, al dan niet in aanwezigheid van de betrokken partijen.

BETROUWBAARHEID

In Duitsland mag de burger meer uitgaan van de registratie. Gedeelten van percelen kunnen daar niet worden overgedragen en de overdrachtsakte kan alleen worden gepasseerd als de grenzen zijn ingemeten. Daardoor duurt het langer voordat de overdracht rond is. Ook in Frankrijk moet je al snel een halfjaar wachten totdat de grenzen zijn ingemeten en de overdracht rond is, weet Barbara Wünsch uit ervaring.

De grote winst van de voorlopige grenzen is dus in eerste instantie snelheid. Maar dat is niet het voornaamste doel. De overstap naar de voorlopige kadastrale grenzen is



vooral ingegeven door de behoefte aan betrouwbaarheid, zegt Wünsch.

Bij de traditionele aanpak kun je niet zien wie van welk deel eigenaar is als je stuit op een deelperceel. Door alle percelen voortaan een eigen nummer te geven, is meteen duidelijk wie de eigenaar is en kun je ook zien in hoeverre het perceel is bezwaard met bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid. Barbara Wünsch: 'Het voorkomt onduidelijkheid en verkleint de kans dat iemand meer dan 100 procent van een perceel verkoopt.'

PUZZELSTUKJES

Uit de SPLITS-cursussen blijkt dat sommige notarissen het 'eng' vinden om zelf een grens te trekken, zegt Wünsch. Want als het niet klopt, moeten zij de akte rectificeren. Of de notaris de voorlopige grens juist heeft ingetekend, blijkt pas als de landmeter de grens exact inneemt. Daar gaat soms enige tijd overheen. Zeker als er pas gemeten kan worden als de nieuwbouw er staat.

Jeroen Rieff: 'Wij proberen mensen vooral zelf de maten te laten doorgeven en verwerken deze in SPLITS. Ik ga niet zelf met de rolmaat op pad. Ik heb nog niet meegemaakt dat een correctie nodig was omdat de mensen een meetfout hebben gemaakt. Tot nu toe klopt het altijd.'

John Wijnmaalen, notaris bij Dirkzwager: 'Bij een nieuwbouwproject ga je helemaal af op wat de grondeigenaren zeggen. Je kunt niet van tachtig woningen alle tekeningen opvragen om te controleren welk deelperceel al dan niet al is overgedragen. Ik maak dan duidelijke afspraken met de cliënt over het aanleveren van de informatie in bijvoorbeeld een excel- of gml-bestand.'

Wijnmaalen is 'wel enthousiast' over de voorlopige grenzen. Hij is betrokken bij grote nieuwbouwprojecten op Vinex-locaties, waarbij vaak deelpercelen worden verkocht. 'Soms kun je alleen een overzicht krijgen van wat er al is overgedragen als je alle puzzelstukjes bij elkaar legt. Dat is nu niet meer nodig.'

Marcel Geus, notaris bij Actus notarissen, deed al enkele jaren mee met de pilot en heeft goede ervaringen met de nieuwe werkwijze. 'Er is goed nagedacht over de procedure en de samenwerking met het Kadaster verloopt over het algemeen goed.'

Stephan de Witte, nieuwbouwspecialist bij Westland Partners Notarissen en Advocaten, vindt het prima als het systeem in 2015 verplicht wordt voor alle deelpercelen.

'Bij simpele splitsingen werkt het echt heel snel. Een nieuwe rechte grens is zo vastgesteld. Maar soms hebben deelpercelen lastige vormen

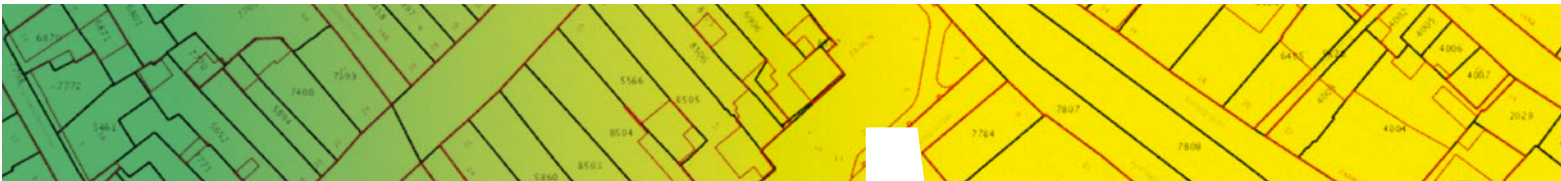
en komen partijen met complexe grenzen. Een nieuwe ronde kadastrale grens in een bocht aanbrengen, is bijvoorbeeld bewerkelijker met de muis. Barbara Wünsch: 'Dan moet je gewoon een heleboel puntjes zetten.'

KOSTENVOORDEEL

Stephan de Witte is zeer te spreken over de lagere kosten. Met name voor klanten die bijvoorbeeld een strook 'snippergroen' bij hun tuin kopen. Als de oppervlakte kleiner is dan 100 vierkante meter en de waarde lager dan 5.000 euro rekent SPLITS daarvoor 90 euro, terwijl de overdracht van een deelperceel 1.200 euro kost. Bij percelen met voorlopige kadastrale grenzen die groter en duurder zijn dan de snippers komt er 785 euro aan verificatiekosten bij. Ook dan heeft de koper nog altijd een interessant kostenvoordeel als de notaris 'SPLITS't.

De Witte: 'Het is een enorme kostenbesparing en je kunt je als notaris onderscheiden door te kijken of je dat voordeel voor de cliënt kunt behalen. Maar het moet wel kunnen, soms zijn er toch extra meetkosten nodig.'





‘Bij simpele splitsingen werkt het echt heel snel. Een nieuwe rechte grens is zo vastgesteld’



AFREKENING

Notarissen kwamen in de praktijk nogal eens voor verrassingen te staan als het Kadaster de rekening stuurde. Bij de verzending van het bestand met de voorlopige grenzen geeft SPLITS in een pop-up-venster aan hoe vaak het Kadaster het tarief voor perceelsplitsing in rekening brengt ‘na verwerking van uw verzoek’.

Jeroen Rieff: ‘Maar dat is slechts een indicatie. De gebruikers hebben allemaal een cursus gehad, maar de medewerkers van het Kadaster bleken niet allemaal op de hoogte van de SPLITS-tariefregels. Onlangs wilde een grondeigenaar één perceel in twee delen splitsen om aan twee verschillende personen te verkopen. De twee nieuwe percelen werden geleverd in één akte en in de omschrijving stond dat het om hetzelfde ordernummer ging. Het Kadaster zou dan maar één keer het tarief in rekening moeten brengen. Toch kreeg ik een rekening van tweemaal 785 euro. Volgens het Kadaster omdat ik niet in de akte had vermeld dat het om een aaneengesloten geheel ging. Het te veel betaalde zou pas worden gerestitueerd als ik een aanvullend stuk opmaakte waarin dat alsnog wordt aangegeven. Dat heb ik niet gedaan omdat – zo geeft het Kadaster ook toe – duidelijk is dat je dan volgens de regels maar eenmaal het tarief hoeft te betalen.

Deze zaak loopt nog, maar zal ongetwijfeld worden opgelost. Inmiddels ondervinden wij overigens veel minder moeilijkheden, dus ik denk dat het aanloopproblemen zijn geweest. Maar ik zou het wel wenselijk vinden dat de notaris voor dit soort gevallen duidelijke instructies krijgt.’

Ook Stephan de Witte en John Wijnmaalen zijn op problemen gestuit bij de afrekening. De Witte: ‘Eén keer 785 euro voorschieten en terugvragen dat gaat nog. Maar bij 12 mille wordt het toch wel veel.’ John Wijnmaalen: ‘Ik kan wel precies in de akte gaan zetten wat de cliënt moet betalen, maar wat moet die met die informatie? Ik zou het liefst zien dat ik op voorhand duidelijkheid krijg over het tarief.’

HELPDESK

Ook Rieff wil graag al voor het indienen van de aanvraag weten wat de kosten van de aanvraag zijn en de kosten als de akte eenmaal is gepasseerd. Als de meningen dan verschillen, kan dat al voor het passeren van de akte worden afgestemd. ‘Dan heb je achteraf geen gedoe meer over de nota’s en daarbij zijn zowel het notariaat als het Kadaster gebaat.’

Barbara Wünsch. ‘Wij zijn druk bezig de informatie te rubriceren voor de verschillende doelgroepen en proberen in SPLITS nog een help-icoontje te maken. Het kan nog wat

klantvriendelijker – dat is een continu proces. Er is al een helpdesk die assisteert bij het trekken van lijnen. Wij kunnen nu nog niet toezeggen dat het tarief vooraf al geheel duidelijk is. Maar ook het Kadaster wil graag duidelijkheid vooraf en werkt eraan dit technisch voor elkaar te krijgen. Na implementatie zou van elk perceel het tarief vooraf automatisch berekend kunnen worden.’ ■



Meer weten over de SPLITS-applicatie? Kijk op de website van het Kadaster voor meer informatie. Ook op YouTube staat een filmpje hierover: ‘Kadaster Splits - 1 Webapplicatie Splits en hoofdmenu’.

