

# Vacature nr. 28.218: Registrator Gemeentelijke Publiekrechtelijke Beperkingen

## Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken (WKBP) en de gevolgen voor de gemeentelijke administratieve organisatie en informatievoorziening

Door:

Káto Vierbergen-Schuit,  
adviseur Doxis

**Bij koop of verkoop is het heel belangrijk om te weten welke beperkingen op een perceel rusten en wat bijvoorbeeld de buurman mag opslaan of bouwen op zijn perceel.**

Op 25 april 2002 is een wetsvoorstel met algemene stem aangenomen door de Tweede Kamer, dat het registreren verplicht stelt van: het in het leven roepen, wijzigen of intrekken van alle publiekrechtelijke overheidsbeperkingen op onroerende zaken (percelen, gebouwen). De schriftelijke voorbereiding van de wetgevingsprocedure van de Eerste Kamer is in volle gang. De afkondiging en inwerkingtreding wordt in de loop van 2004 verwacht. Voor de gemeentelijke administratieve organisatie betekent dit, dat ze de verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot het besluitvormingsproces rond de verschillende publiekrechtelijke beperkingen goed in beeld moeten brengen. Gemeenten worden namelijk verplicht zelf een systematische registratie op te zetten van alle door hen opgelegde publiekrechtelijke beperkingen. Dit register wordt dan via een rechtstreekse dataverbinding toegankelijk gemaakt voor het Kadaster en haar klanten.



### Gemeentelijke Administratieve Organisatie en Informatievoorziening

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot het besluitvormingsproces rond de verschillende publiekrechtelijke beperkingen moeten eerst inzichtelijk gemaakt worden. Ook het intrekken van besluiten en het op de hoogte stellen van betrokkenen van die instellingsbesluiten, hoort bij dit proces. Verschillende beperkingen worden vaak door verschillende afdelingen voorbereid. Ook zal de informatiestroom naar de werkprocessen waarin het beheer van die beperkingen is geborgd (wegenlegger, herplantplicht) onder de loep gelegd moeten worden. De documentaire informatievoorziening zal een hybride register samen moeten stellen. Dit bestaat voor een deel uit een openbaar toegankelijk papieren register van brondocumenten, waarin alle officiële beperkingenbesluiten zijn opgenomen. Het andere deel is het geautomatiseerde register. Dit register stelt dan alle gegevens juist, volledig en actueel beschikbaar via een directe dataverbinding met het Kadaster. Zo kunnen

notarissen, makelaars, particulieren en bedrijven bij het Kadaster de gegevens over de publiekrechtelijke beperkingen raadplegen en relateren aan de privaatrechtelijke beperkingen.

### Privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen

Het Burgerlijk Wetboek en de Kadasterwet regelen dat de privaatrechtelijke beperkingen uniform geregistreerd en centraal raadpleegbaar zijn. Persoonlijke en zakelijke privaatrechtelijke beperkingen zoals huur en pacht of erfdienstbaarheden, zijn nu al opgenomen in de registers bij het Kadaster.

Publiekrechtelijke overheidsbeperkingen zijn echter nog niet op die manier beschikbaar of raadpleegbaar. Op dit moment worden die gegevens op vele plaatsen bewaard en beheerd door verschillende bestuursorganen, zoals ruim 500 gemeenten, 60 waterschappen, 12 provincies, verschillende ministeries, rijksdiensten en zelfstandige bestuursorganen. Zij leggen beperkingen op onroerende zaken, zoals het aanmerken als



beschermd stads- of dorpsgezicht, aanwijzing als drinkwaterwingebied, verplichting tot bodemsanering of plaatsing op de rijksmonumentenlijst. Zij hebben de gegevens daarover op verschillende manieren geregistreerd, ontsluiten ze op verschillende manieren en verstrekken ze onder uiteenlopende voorwaarden aan belanghebbenden. Hun administratieve procedures, de wijze van archivering en de huidige registraties zijn bovendien niet opgezet om de inhoud van de publiekrechtelijke beperking te ontsluiten ten behoeve van derden.

### **Inzicht in publiekrechtelijke beperkingen**

Een groot deel van de gemeenten is op dit moment zelf niet in staat om, binnen redelijke termijn, alle beperkingsbesluiten met betrekking tot hun wijken en stadsdelen te verzamelen voor intern gebruik. Inzicht in de publiekrechtelijke beperkingen is voor gemeenten belangrijk voor bijvoorbeeld de waardebeoordeling van onroerende zaken. De administratieve procedures en registraties bij verschillende bestuursorganen schieten op dit moment echter tekort om met (rechts)zekerheid te kunnen stellen welke beperkingen gelden, door welke bestuursorganen ze opgelegd zijn en voor welke percelen ze wel of niet gelden. Wanneer een burger of bedrijf om deze informatie vraagt, krijgt hij deze daarom vaak mondeling verstrekt, zodat er geen rechten aan ontleend kunnen worden. Hierdoor is de informatie voor particulieren

en bedrijven moeilijk toegankelijk. Vaak zijn ze niet op de hoogte welke bestuursorganen allemaal beperkingen kunnen en mogen opleggen. Om te voorkomen dat er met een verkeerde voorstelling van zaken gehandeld wordt, verplicht Art 7:15 van het Burgerlijk Wetboek de verkoper om het verkochte vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen in eigendom over te dragen. Of de publiekrechtelijke beperkingen hier ook onder vallen, daar zijn de meningen over verdeeld. De makelaar en de notaris weten het register van het Kadaster wel te raadplegen, maar daarin staan de publiekrechtelijke beperkingen niet vastgelegd.

### **Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken, nr. 28.218**

Deze wet stelt de registratie van publiekrechtelijke beperkingenbesluiten verplicht in twee afzonderlijke registers: één voor Rijk, provincies en waterschappen, die bij het Kadaster ondergebracht wordt en één voor gemeenten, die door iedere gemeente zelf beheerd wordt. Deze laatste wordt via een rechtstreekse dataverbinding toegankelijk gemaakt voor het Kadaster en haar klanten. Hierdoor wordt het voor burgers, bedrijven, notarissen en makelaars mogelijk om een totaalbeeld te vormen van enerzijds de privaatrechtelijke beperkingen op onroerende zaken (huur, pacht, erfdienstbaarheden) en anderzijds de publiekrechtelijke overheidsbeperkingen op die

onroerende zaken (bestemming, gebruik, beheer, belasting).

### **Uniforme registers vergroten de rechtszekerheid**

Het wetsvoorstel is opgesteld om uiteindelijk te komen tot één uniform register. Alle bestuursorganen worden verplicht om deel te nemen, zodat het volledig is. Een volledig register geeft rechtszekerheid voor de eigenaren van percelen en gebouwen over het bestaan van publiekrechtelijke beperkingen. Doordat overheidsbesluiten beter geregistreerd worden en de registraties gestroomlijnd worden, zijn bestuursorganen beter in staat om na te gaan, wat door hen zelf en anderen is opgelegd. Dit verbetert het optreden en handhaven, het bevordert de uitwisseling van informatie en zorgt voor efficiëntie en afstemming van beleid.

Rijk, provincies en waterschappen gaan één registerstelsel van publiekrechtelijke overheidsbeperkingen opstellen. Dit register wordt beheerd door het Kadaster. De brondocumenten echter worden nog wel beheerd door de verschillende bestuursorganen.

Gemeenten worden verplicht zelf een systematische registratie op te zetten van publiekrechtelijke beperkingen. De beperkingen die de gemeenten op mogen leggen, hebben vaak een kortere looptijd. Een grote overdracht van informatie tussen de gemeente en het Kadaster zou een groot risico op misslagen en vergissingen en daarmee op schadeclaims betekenen. Het beheren van de beperkingenadministratie valt daarom, na invoering van deze wet, onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Hierdoor wordt de gemeente aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of onvolledige informatieverstrekking!

### **Nationale Informatie Infrastructuur**

Deze registratiestelsels van publiekrechtelijke beperkingen moeten vervolgens weer aansluiten op andere registraties. Door telkens authentieke registraties van basisgegevens vast te leggen, wordt een nationale informatie infrastructuur opgezet. Via opgenomen kadastrale aanduiding kan de informatie worden uitgebreid en gekoppeld met andere (o.a. geografische) registraties. Dit biedt mogelijkheden voor ruimtelijke analyses om bijvoorbeeld tegenstrijdigheden in ruimtelijke ontwikkelingen in beeld te brengen. Door het opzetten van die nationale infrastructuur kan informatie en kennis uitgewisseld worden binnen en tussen organisaties. Zo kunnen efficiëntievoordelen worden behaald tussen bestuursorganen, door in de voorbereidingen al onderling af te stemmen. Het overheidshandelen wordt hiermee efficiënter en transparanter. Dit bevordert de participatie van burgers in overheidsbesluitvorming. Er ontstaan mogelijkheden voor controle en toezicht op de uitvoering van publieke taken.

### **De Beperkingenadministratie? Afdeling Informatievoorziening, tweede deur links!**

De Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken is een raamwet en heeft ongeveer twintig artikelen, waarin de hoofdlijnen voor het registratiestelsel en de registratiemethodiek uiteengezet worden. Een invoeringswet waarin het overgangsrecht is opgenomen volgt

nog. De uitvoeringstechnische regels en procedurele invullingen via AMBV's of ministeriële regelingen moeten er straks voor gaan zorgen dat de beperkingenadministratie van de grond komt. De verschillende bestuursorganen en vooral de gemeenten kunnen er nu al voor gaan zorgen, dat die beperkingenadministratie dan ook goed functioneert.