

Reactie op internetconsultatie Wet stelsel kredietregistratie

Apeldoorn, juli 2023

Met deze notitie reageert het Kadaster op de internetconsultatie Wet stelsel kredietregistratie. Wij hebben geen bezwaren tegen een wettelijke verankering van het stelsel van kredietregistratie, maar vinden dat een aantal zaken moet worden verduidelijkt: de relatie tussen de kredietregistratie en de wettelijke registratie van hypotheek bij het Kadaster, en de positie van de kredietregistratie in het stelsel van basisregistraties. Op deze twee punten gaan we hieronder verder in.

1. Registratie van hypotheek

Het Kadaster registreert van al het vastgoed (grond en gebouwen) in Nederland wie welke rechten heeft. Deze gegevens worden bijgehouden in de Basisregistratie Kadaster. Ook schepen en luchtvaartuigen gelden als registergoederen waarvan de rechten worden geregistreerd. Een belangrijk onderdeel van deze registratie is de registratie van hypotheek. Wij vinden het van belang om in het kader van de Wet stelsel kredietregistratie de relatie met de registratie van hypotheek bij het Kadaster toe te lichten. Er is een aantal verschillen tussen onze hypotheekregistratie en de kredietregistratie bij BKR:

1. Het doel van de registratie bij het Kadaster is een financier inzicht te geven in hypotheek die op een object gevestigd zijn, om te voorkomen dat dit voor een te hoge som in onderpand wordt genomen. Een hypotheek is een zakelijk recht, dat ongeacht de persoon van de eigenaar op een object blijft bestaan totdat het wordt geroyeerd. Daarom moeten belanghebbenden en het notariaat bekend kunnen zijn met hypotheek en beslagen op een kadastraal object, zodat deze voor overdracht kunnen worden geroyeerd en het object vrij van hypotheek en beslagen kan worden opgeleverd. De registratie bij BKR is een registratie op persoon, niet op object, bedoeld om mensen te beschermen tegen overkreditering en kredietverstrekkers inzicht te geven in kredietwaardigheid. Het BKR registreert de lening, niet het zakelijk recht.
2. In de hypotheekregistratie van het Kadaster staat het bedrag van de hypothecaire inschrijving (het maximaal te lenen bedrag), maar dit is in veel gevallen hoger dan de daadwerkelijke lening. Het leningsbedrag, de aflossing en eventuele achterstanden of restschuld zijn in de Kadastrale registratie niet bekend.
3. De registratie bij het Kadaster is wettelijk verplicht en per definitie volledig: een hypotheek is wettelijk gezien pas een hypotheek als deze in het openbare register is ingeschreven. De registratie bij BKR is facultatief (de kredietverstrekker beslist om het krediet te registreren) en een mogelijk toekomstige registratie van hypothecaire kredieten start per ingangsdatum zonder terugwerkende kracht, dus zal niet volledig zijn. OOK leningen van buitenlandse geldverstrekkers en particulieren zullen ontbreken.
4. De hypotheekregistratie van het Kadaster is openbaar. De registratie bij BKR is alleen toegankelijk voor aangesloten kredietinstellingen.

Op dit moment functioneren de stelsels van goederenrechtelijke registratie en kredietregistratie min of meer onafhankelijk van elkaar, omdat een hypothecair krediet pas wordt geregistreerd als er een betalingsachterstand is. In 2022 heeft BKR plannen gepubliceerd om hypothecaire leningen bij hun totstandkoming te gaan registreren, wat deze stelsels dichter bij elkaar zou brengen. Hierdoor zou onduidelijkheid kunnen ontstaan over de volledigheid en juistheid van registraties. Een raadpleger van de registratie bij BKR zou er bijvoorbeeld van uit kunnen gaan dat die registratie compleet is en een hypothecaire lening verstrekken, terwijl al een hypotheek gevestigd is die niet bij BKR geregistreerd was. Wij zijn geen tegenstander van het registreren van hypothecaire kredieten bij BKR, maar zijn van mening dat daarin duidelijker de relatie moet worden gelegd met de registratie bij het Kadaster. Zorg ervoor dat een hypothecair krediet bij BKR alleen als zodanig kan worden geregistreerd als er een hypotheek bij het Kadaster

is ingeschreven. En maak in de communicatie duidelijk onderscheid tussen een registratie van zakelijke rechten (per object) en een registratie van leningen (per persoon).

2. Stelsel van basisregistraties

De Basisregistratie Kadaster, waarvan de hypotheekregistratie deel uitmaakt, is onderdeel van het wettelijke stelsel van basisregistraties. Voor dat stelsel geldt een aantal vaste regels voor governance, beheer en gebruik, zoals periodieke kwaliteitscontroles en verplicht gebruik binnen de overheid. Het is in het huidige wetsvoorstel niet duidelijk wat de relatie is tussen het stelsel van kredietregistratie en het stelsel van basisregistraties. Dat roept een aantal vragen op, zoals:

- Hoe wordt de governance op de inhoud, kwaliteit en toegankelijkheid van de kredietregistratie vormgegeven?
- Krijgt het stelsel van kredietregistratie ook koppelingen met basisregistraties (Personen, Handelsregister, Kadaster)?
- In hoeverre geldt voor BKR bij het beheer van de kredietregistratie een verplicht gebruik van de basisregistraties?

Wij stellen voor dat deze onderwerpen in de toelichting bij het wetsvoorstel (en eventueel onderliggende regelgeving) worden verduidelijkt.