

Bestuur en Strategie
Strategie en Beleid

Post/retouradres
Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

Geachte heer, mevrouw,

Datum
16 mei 2016

Onderwerp
Reactie internetconsultatie Aanvullingswet
bodem en Aanvullingswet Geluid

Behandeld door
Dr. mr. B.A.M. Janssen

Contactgegevens
T (088) 183 30 73
barbra.janssen@kadaster.nl

Blad
1 van 3

Naar aanleiding van de internetconsultaties inzake de Aanvullingswet bodem en de Aanvullingswet Geluid wil de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, hierna: het Kadaster, als volgt reageren.

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat informatie over de fysieke leefomgeving online toegankelijk dient te zijn aangezien deze informatie een belangrijke basis is voor beleidsontwikkeling en besluitvorming. Onderdeel van deze informatie is de informatie over de geldende rechtstoestand die gebruikt

Bezoekadres
Hofstraat 110,
7311 KZ Apeldoorn

Datum
16 mei 2016

Onderwerp
Reactie internetconsultatie
Aanvullingswet bodem en Aanvullingswet
Geluid

Blad
2 van 3

kan worden voor de aanvraag en voorbereiding van besluiten, voor het uitvoeren van activiteiten waarvoor geen besluit vereist is en voor het *vaststellen van de rechtstoestand bij verkoop van onroerende zaken*.

Het Kadaster onderstreept dit laatste volledig. Essentieel is dat voor de juiste totstandkoming van een vastgoedtransactie de informatie hieromtrent volledig is. Dit is af te leiden uit artikel 15 van boek 7 BW. Dit artikel gaat uit van een mededelingsplicht van de verkoper ter zake van alle bijzondere lasten en beperkingen en dit geldt zowel voor privaat- als publiekrechtelijke beperkingen die de onroerende zaak in het bijzonder treffen. De Hoge Raad heeft in het z.g. Portsightarrest verduidelijkt wanneer publiekrechtelijke lasten en beperkingen de verkochte onroerende zaak *in het bijzonder* treffen. De Hoge Raad overweegt (onder 3.6.4.) hierover:

'Gelet op het voorgaande, en voorts met het oog op de rechtszekerheid en de hanteerbaarheid van art. 7:15 lid 1 BW, moet daarom aangenomen worden dat slechts sprake is van een 'bijzondere' publiekrechtelijke last of beperking, indien deze haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot (een rechtsvoorganger van) de rechthebbende van de desbetreffende zaak gericht besluit.'

Derhalve zullen met name de publiekrechtelijke lasten of beperkingen die hun grondslag vinden in een beschikking (artikel 3, eerste lid, Awb) bijzonder zijn en onder het bereik van artikel 15 van boek 7 BW vallen. Lasten of beperkingen die berusten op een bestemmingsplan (of straks: een omgevingsplan) zullen derhalve niet als bijzondere beperkingen in de zin van genoemd artikel worden aangemerkt.

Aangezien een beschikking aan de verkoper zal moeten worden medegedeeld, zal deze doorgaans beter op de hoogte zijn van opgelegde bijzondere publiekrechtelijke lasten of beperkingen dan de kopende partij. Doordat inmiddels veel publiekrechtelijke lasten of beperkingen door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen dan wel op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) via de basisregistratie kadaster kenbaar zijn voor derden, is de informatiepositie van de kopende partij flink verbeterd.

Hoewel een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat informatie over de fysieke leefomgeving online toegankelijk dient te zijn, voorziet het Kadaster mogelijke knelpunten bij de privaatrechtelijke aspecten van een vastgoedtransactie in relatie tot (het digitale stelsel van) de Omgevingswet. Uit de toelichting op de Aanvullingswet bodem volgt bijvoorbeeld dat eventuele nazorgverplichtingen en gebruiksbeperkingen ook onder het regime van de Omgevingswet geregistreerd dienen te worden. De wijze van registratie onder de Omgevingswet is echter nog *een onderwerp dat in ontwikkeling is en verder vormgegeven zal worden in de uitvoeringsregelgeving*. Uit de toelichting op de Aanvullingswet geluid volgt dat besluiten tot vaststelling of wijziging van een geluidproductieplafond als omgevingsdocumenten worden aangemerkt waarmee *het belang van de kenbaarheid van de geluidproductieplafonds wordt benadrukt*. De aanwijzing tot omgevingsdocumenten leidt ertoe dat deze aan een ieder elektronisch beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening omgevingsdocumenten.

Gelet op het hiervoor gemelde (en door het Kadaster cursief weergegeven), wil het Kadaster graag in deze consultatieronde het volgende aan het ministerie voorleggen:

Datum
16 mei 2016

Onderwerp
Reactie internetconsultatie
Aanvullingswet bodem en Aanvullingswet
Geluid

Blad
3 van 3

1. Vanuit het perspectief van de vastgoedpraktijk is het wenselijk dat de registratie en kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen in de Aanvullingswetten grond en geluid (maar ook in de Aanvullingswet grondeigendom) niet individueel c.q. per wet, maar in samenhang worden gezien en dat dit zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld. Het Kadaster vraagt zich hierbij overigens af of aspecten van registratie en kenbaarheid enkel in de uitvoeringsregelgeving kan worden geregeld of dat een grondslag op wetsniveau noodzakelijk is.
2. Het Kadaster ondersteunt het idee om omgevingsdocumenten zoals omgevingsvisies, programma's, omgevingsplannen, verordeningen en projectbesluiten via de landelijke voorziening omgevingsdocumenten kenbaar te maken. Het Kadaster meent dat de kenbaarheid van besluiten van algemene strekking (zoals het omgevingsplan) prima te realiseren is door middel van genoemde voorziening. Het Kadaster vraagt het ministerie echter nadrukkelijk om de idee van registratie en kenbaarheid van individueel gerichte besluiten (bijv. de publiekrechtelijke beperkingen die bij beschikking worden opgelegd) in/via de landelijke voorziening omgevingsdocumenten te heroverwegen met inachtneming van de privaatrechtelijke consequenties die het overbrengen van bepaalde beperkingen uit de openbare registers voor registergoederen c.q. uit de basisregistratie kadaster naar de landelijke voorziening omgevingsdocumenten met zich mee brengt. Het Kadaster vraagt nadrukkelijk aandacht voor de gevolgen die het ontkoppelen van bepaalde beperkingen uit de openbare registers of de basisregistratie kadaster hebben voor de derdenwerking van deze beperkingen in het vastgoedverkeer.

Uiteraard is het Kadaster bereid om bovengenoemde punten nader toe te lichten indien dit gewenst is.

Met vriendelijke groet,

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers