



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
T.a.v. de voorzitter van de KNB, mevrouw Annerie M.J.M.
Ploumen
Postbus 16020
2500 BA DEN HAAG

**Directoraat-generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Ruimte en
Leefomgeving

Turfmarkt 147
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000110482

Datum 8 maart 2022
Betreft Beantwoording brief d.d. 18 februari 2022

Geachte mevrouw Ploumen,

Bij brief van 18 februari jl. heeft u mij, in verband met de Omgevingswet, gewezen op de risico's van hogere kosten van eigendomsoverdracht van woningen en een toezegging voor een koppeling tussen het DSO en de basisregistratie van het Kadaster (BRK). U verwijst hierbij ook naar antwoorden die ik over dit onderwerp heb gegeven naar aanleiding van recente Kamervragen.

In deze brief zal ik een toelichting geven waarom ik meen dat van structurele meerkosten bij eigendomsoverdracht geen sprake is. Verder zal ik toelichten dat een aanvullend informatieproduct met een koppeling van het DSO met de BRK of de door u voorgestelde alternatieve oplossing van het tijdelijk dubbel blijven registreren, naar mijn mening niet nodig is.

De structurele meerkosten waar u op doelt, houden verband met het in het Burgerlijk Wetboek neergelegde vereiste dat een verkoper het verkochte vrij van "alle bijzondere lasten en beperkingen" overdraagt, tenzij deze uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard. Als uitvloeisel hiervan worden "bijzondere lasten en beperkingen" expliciet in een koopovereenkomst vermeld.

Met de Omgevingswet zullen enkele van die beperkingen niet langer bij individueel besluit aan een eigenaar worden bekendgemaakt, maar in samenhang met andere onderwerpen in het voor eenieder algemeen toegankelijke en raadpleegbare omgevingsplan worden geregeld. Daarmee vervalt de status van "bijzondere last of beperking" in de zin van het Burgerlijk Wetboek, vervalt de registratie in de BRK en vervalt ook de noodzaak tot vermelding in een notariële akte. Dat betekent dat de notaris de regels die betrekking hebben op de onderwerpen van de voormalige beperkingenbesluiten dus niet uit een omgevingsplan hoeft te rechercheren.

Net als nu bij een bestemmingsplan, zal er slechts in bijzondere omstandigheden een noodzaak bestaan voor de notaris tot het gericht raadplegen van het omgevingsplan. Bijvoorbeeld als er twijfels bestaan over conformiteit, zoals de vraag of een over te dragen woning wel legaal aanwezig is of bestemd is voor permanente bewoning. Van structurele raadpleging is net als momenteel bij het bestemmingsplan dus geen sprake en om die reden zal er evenmin sprake zijn van structurele meerkosten.

Datum

Kenmerk
2022-0000110482

Voor burgers wordt de raadpleegbaarheid beter. Het omgevingsplan is immers goed, compleet, gratis en 24/7 voor eenieder raadpleegbaar. Dat is ook nodig, want het omgevingsplan bevat naast regels over de onderwerpen van de voormalige beperkingenbesluiten nog veel meer regels die voor (woning)eigenaren uiterst relevant zijn en waar deze aan zijn gehouden. De BRK is voor burgers daarentegen slechts op aanvraag raadpleegbaar en hiermee zijn ook nog kosten gemoeid.

In overleg met uw organisatie is eerder ambtelijk aangegeven dat de ambitie bestond om bepaalde informatie uit het DSO te koppelen met de BRK. Deze ambitie is in 2019 door mijn ambtsvoorganger ook verwoord in de wetsgeschiedenis van een toen aanhangig wetsvoorstel tot wijziging van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Deze ambitie sluit op zichzelf genomen aan bij de algemene ambities van het DSO om informatie te ontsluiten. Inmiddels is helaas duidelijk geworden dat het tot stand brengen van een informatieproduct (met het aanbrengen van annotaties) zoals door u wordt voorgesteld, leidt tot extra lasten bij gemeenten. De VNG heeft zich hier overigens eerder al tegen verzet. Bovendien vergt het een wettelijke plicht, die nog gecreëerd zou moeten worden.

Daarbij moet ook vastgesteld worden dat een goede reden ontbreekt voor een specifiek informatieproduct voor de regels over de onderwerpen van de voormalige beperkingenbesluiten, terwijl in het omgevingsplan (en overigens ook in andere regelgeving) nog veel meer onderwerpen zijn geregeld die uiterst relevant kunnen zijn voor een potentiële koper (zoals die over bouw- en gebruikbeperkingen). Zeker nu het niet nodig is om standaard op het omgevingsplan en de daarvan deel uitmakende voormalige beperkingenbesluiten te rechercheren zal ik de eerder geuite ambities niet waarmaken. Bovendien kan tot slot worden gesteld dat als raadpleging van het omgevingsplan al aan de orde is, de notaris zich niet zou moeten baseren op een informatieproduct maar op de authentieke bron, het omgevingsplan zelf.

Ambtelijk zullen de gesprekken met uw organisatie worden voortgezet, waarbij aan de hand van een demo getoond zal worden op welke wijze het omgevingsplan gericht en effectief op (kadastraal) perceelsniveau kan worden geraadpleegd.

Een afschrift van deze brief is op verzoek van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken verstuurd aan de voorzitter van de Tweede Kamer.

Hiermee vertrouw ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge