



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Verleden, heden en toekomst van de Wkpb

Huijgen, W.G.; Roes, B.H.J.

Citation

Huijgen, W. G., & Roes, B. H. J. (2020). Verleden, heden en toekomst van de Wkpb. *Wpnr: Weekblad Voor Privaatrecht, Notariaat En Registratie*, 2020(7301), 782-788. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/138284>

Version: Not Applicable (or Unknown)

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/138284>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Verleden, heden en toekomst van de Wkpb

1. Inleiding

Allereerst menen wij er goed aan te doen door erop te wijzen dat ten aanzien van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (hierna: Wkpb) wat betreft onze hiernavolgende bijdrage drie relevante tijdsperioden kunnen worden onderscheiden:

- a) de wet zoals die gegolden heeft van 1 juli 2007 tot en met 31 maart 2020 (het verleden), hierna ook te noemen Wkpb (oud);
- b) de wet zoals die thans geldt met ingang van 1 april 2020 tot en met 31 december 2021¹ (het heden), hierna ook te noemen de huidige Wkpb;
- c) de wet zoals die zal gelden met ingang van 1 januari 2022 (de toekomst), hierna ook te noemen toekomstige Wkpb.

De achtergrond van al deze wijzigingen van de Wkpb in een kort tijdsbestek is de naderende invoering van de Omgevingswet. Ten gevolge daarvan zal de huidige Wkpb gedeeltelijk komen te vervallen. Met de invoering van die nieuwe Omgevingswet zullen immers tal van bijzondere bestuursrechtelijke wetten – zoals bij voorbeeld de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Belemmeringenwet Privaatrecht (BP) – worden ingetrokken en vervangen door nieuwe regelgeving.² De bestaande publiekrechtelijke lasten op grond van die wetten, zoals het Wvg besluit en een gedoogplicht uit hoofde van de BP, zullen voortaan hun vernieuwde grondslag vinden in de Omgevingswet en de daarop gebaseerde amvb's. Voor de kenbaarheid van dergelijke besluiten is van de aanvang van het 'project' Omgevingswet gedacht aan een register omgevingsdocumenten dat zou moeten worden gezien als een opvolger van het huidige www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit register maakt onderdeel uit van het zogenaamde Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De tot 1 april 2020 geldende Wkpb registratie en zo'n DSO zijn echter naar hun aard nogal verschillend. Wij wijzen er in dit verband op dat bij de thans bij het notariaat bekende Wkpb registratie de informatie ten aanzien van publiekrechtelijke beperkingen gekoppeld is aan kadastrale percelen terwijl dat in de DSO niet het geval is. Een ander verschil is dat gebruikers van de bestaande informatie inzake publiekrechtelijke lasten en beperkingen zoals kenbaar uit de Basisregistratie Kadaster (BRK)

¹ Wij gaan in onze bijdrage uit van in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2022, zie brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 mei 2020 aan de voorzitter van de Tweede Kamer, kenmerk 2020-0000238632.

² Zie daarover nader H.C.W.M. Moesker en P.M.J. de Haan, 'De normenpiramide van de Omgevingswet en het bouwen', elders in dit themanummer.

daarvoor betalen, terwijl de informatie op grond van de DSO open data zijn waarvoor niet hoeft te worden betaald. Om de informatie te verwerken en up to date te houden worden echter wel kosten gemaakt door overheidslichamen. Ten slotte is het wenselijk geacht dat sommige belangrijke publiekrechtelijke beperkingen – zoals het Wvg besluit – voorzien worden van een tijdregistratie terwijl zo'n tijdregistratie bij de DSO in beginsel niet aan de orde is.

Bij het vorenstaande komt nog dat het tot 1 april 2020 geldende stelsel van registratie en ontsluiting van publiekrechtelijke beperkingen via de Wkpb niet optimaal is omdat het een *duaal* systeem betreft. Immers, enerzijds hebben de Nederlandse gemeenten een eigen register voor hun publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van registergoederen die vervolgens geregistreerd worden in de Landelijke Voorziening Wkpb. Deze Landelijke Voorziening Wkpb wordt in samenhang met de BRK ontsloten via de informatiekanalen van het Kadaster, zoals Kadaster online. Maar de daaraan ten grondslag liggende besluiten zijn niet rechtstreeks raadpleegbaar via het Kadaster. Anderzijds schrijven andere overheden dan de Nederlandse gemeenten – zoals de Staat, provincies en waterschappen – hun Wkpb-besluiten rechtstreeks in in de openbare registers van het Kadaster en zijn die als zodanig voor de burger ook rechtstreeks raadpleegbaar aldaar. Een tweede nadeel van de Wkpb (oud) was dat publiekrechtelijke besluiten slechts geregistreerd konden worden op basis van hun kadastrale aanduiding terwijl dat in de DSO ook op basis van geo-coördinaten kan. De tot 1 april 2020 geldende Wkpb registratie kon onnodig complicerend zijn indien feitelijke ontwikkelingen – zoals bij voorbeeld bij bodemverontreiniging – een andere vorm van registratie wenselijk maakte³.

2. Kern van wetsvoorstel 35284

De hierboven in de inleiding gesignaleerde knelpunten van het systeem van registratie van de tot 1 april 2020 geldende Wkpb heeft ervoor gezorgd dat in het najaar van 2019 een wetsvoorstel 35284 tot wijziging van de Wkpb bij de Tweede Kamer is ingediend. Dat wetsvoorstel is recent – per 1 april 2020 – in werking getreden.⁴ De daarmee gerealiseerde herziening van de Wkpb kent drie kernpunten.⁵ Allereerst wordt het duale stelsel van inschrijving van beperkingenbesluiten beëindigd. Dit betekent dat gemeenten vanaf 1 januari

³ Zie daarover Evaluatie Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Kamerstukken II, 33323, nr 1

⁴ Zie Stb. 2020, 60.

⁵ Zie daarover MvT, Kamerstukken II, 35284, nr. 3, p. 3 e.v.

2021 niet langer een eigen register van hun publiekrechtelijke beperkingen zullen kennen. Alle bestaande en nieuwe publiekrechtelijke Wkpb-besluiten ten aanzien van registergoederen zullen worden geregistreerd in de openbare registers en ook de bijbehorende brondocumenten zullen via die registers centraal raadpleegbaar zijn. Dit betekent derhalve ook dat alle gemeentelijke beperkingenbesluiten die thans (nog) in de desbetreffende gemeentelijke registers zijn ingeschreven zullen moeten zijn ‘omgehangen’ naar de openbare registers. Dit ‘omhangen’ dient in beginsel – op 1 januari 2021 voltooid te zijn, zo is bepaald in artikel IV van de Wijzigingswet Wkpb.⁶ Oorspronkelijk was deze datum gekoppeld aan de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar doordat de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is gaan schuiven -terwijl de datum van artikel IV van de Wijzigingswet Wkpb vaststaat- is dit uit elkaar gaan lopen. Wij komen daar hieronder nog op terug.

De essentialia van de stukken die in de openbare registers zijn ingeschreven, zullen geregistreerd worden in de BRK. Het inschrijvingstijdstip van deze stukken zal ook in de BRK worden vermeld, net zoals dit bij privaatrechtelijke rechtshandelingen plaatsvindt. De werkwijze voor andere overheden dan de Nederlandse gemeenten – zoals de Staat, provincies en waterschappen - verandert niet.

In de tweede plaats zullen voortaan publiekrechtelijke beperkingen niet meer uitsluitend worden geregistreerd ten aanzien van kadastrale objecten (de unieke objectidentificatie uit de Basis Registratie Kadaster; BRK). Om de rechtszekerheid en de kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen verder te verbeteren zullen die beperkingen ook kunnen worden geregistreerd ten aanzien van objecten waarop zij daadwerkelijk rusten. In dit verband mogen de overheden ook gebruikmaken van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) of van handmatig getekende contouren.⁷ Voorbeelden van praktische toepasbaarheid van registratie op grond van andere basisregistraties dan de BRK of op grond van handmatige contouren kunnen de volgende zijn. Zo kan een sluiting van een horecabedrijf op grond van de Opiumwet ook worden geregistreerd op basis van een feitelijk adres (BAG)⁸, een monumentale brug als zodanig worden geregistreerd op grond van de BGT en als laatste voorbeeld een ernstige vorm van bodemverontreiniging worden geregistreerd op grond van een handmatig getekende contour die zich uitspreidt over meerdere percelen.

⁶ Zie Staatsblad 2020, 60.

⁷ Zie art. 15 lid 1 Wkpb alsmede de artikelen 2 en 3 van de nieuwe Regeling kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Rkpb) Staatscourant 23 maart 2020, nr 17059.

⁸ Welke is gerelateerd aan het objectidentificatienummer in de BAG.

Als sprake is van een publiekrechtelijke beperking die is gekoppeld aan een objectidentificatie uit de BAG, de BGT, of een handmatig getekende contour, dan zal bij het opvragen van informatie automatisch een koppeling plaatsvinden met de kadastrale percelen waarop deze objecten gelegen zijn. Hierdoor worden in een bericht in Kadaster online, alle ingeschreven publiekrechtelijke beperking -ongeacht hun objectidentificatie- getoond.

Een laatste en reeds lang bestaande wens⁹ bij allen die betrokken zijn bij de registratie van publiekrechtelijke beperkingen was de wens om de zogenaamde vier dagen termijn te verkorten.¹⁰ Kort samengevat vindt deze termijn indirect mede zijn grondslag in de Awb. Aldaar geldt immers de – vanuit bestuursrecht gezien logische – regel dat een overheidsbesluit niet in werking treedt voordat het besluit is bekendgemaakt.¹¹ De datum van bekendmaking van het besluit is derhalve de datum van inwerkingtreden ervan. Vervolgens bepaalt de Wkpb in art. 15 lid 2 dat een Wkpb-besluit uiterlijk wordt ingeschreven vier dagen na zijn bekendmaking. De per 1 april 2020 gewijzigde Wkpb brengt hierin geen wijziging. De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel geeft aan dat een verkorting van die termijn niet haalbaar is gebleken. Zowel de bronhouders van de beperkingen, zoals gemeenten, als het Kadaster hebben enige tijd nodig om een genomen beperkingenbesluit administratief te verwerken.¹² Op dit ongewijzigde uitgangspunt wordt echter één uitzondering gemaakt en wel voor de registratie van gemeentelijke voorkeursrechten (Wvg). In dat geval wordt voortaan het moment van registratie van het voorkeursrecht volgens de vernieuwde Wkpb *wel* het moment van inwerkingtreden. In de nieuwe *Omgevingswet* is derhalve bepaald dat het tijdstip van inschrijving van het voorkeursrechtbesluit in de openbare registers tevens het tijdstip van inwerkingtreding van het besluit is.¹³ Hier speelt de eerder genoemde vierdagentermijn van het huidige art. 15 lid 2 Wkpb geen rol meer. Bovendien is de aanleverapplicatie van publiekrechtelijke beperkingen aan de BRK zo ontwikkeld, dat het voorkeursrechtbesluit direct na ontvangst automatisch gesignaleerd zal zijn op de in het besluit genoemde kadastrale percelen. Daarmee gaat een lang gekoesterde wens vanuit de notariële praktijk in vervulling. Dit in combinatie met het feit dat de inschrijvingstijdstippen van gemeentelijke voorkeursrechten voortaan kenbaar zijn in de BRK, zal er bij de inwerkingtreding van de

⁹ Zie daarover reeds B.F. Preller, De Wet voorkeursrecht gemeenten wederom op de helling, WPNR 2008/6749, p. 277 e.v..

¹⁰ Zie daarover Nota n.a.v. het verslag, Kamerstukken II, 35284, nr. 6, p. 3 e.v.

¹¹ Zie daarover art. 3:40 Awb.

¹² Zie MvT, Kamerstukken II, 35284, nr. 3, p. 4 en art. 15 lid 2 Wkpb.

¹³ Zie het voorgestelde art. 16:82a Omgevingswet en daarover MvT, Kamerstukken II, 35284, nr. 3, p. 9 alsmede J.P. Mus, De notariële voetverklaring in de Wet voorkeursrecht gemeenten en in de komende Omgevingswet, elders in dit themanummer, sub 2.

nieuwe Omgevingswet toe leiden dat de betere kenbaarheid van voorkeursrechten die gevraagd werd in het amendement-Wiegman,¹⁴ gerealiseerd zal zijn.

Zolang als de *Omgevingswet* nog niet in werking is getreden zal voor inwerkingtreding van een Wvg-besluit publicatie in de Staatscourant echter beslissend blijven.

Tevens is van belang dat de huidige wet een overgangsperiode kent van – in beginsel – negen maanden. Hiermee wordt bedoeld dat de Nederlandse gemeenten gedurende negen maanden vanaf het inwerkingtreden van de huidige Wkpb per 1 april 2020 de gelegenheid krijgen om de transitie van de gemeentelijke registraties naar het Kadaster te realiseren. Deze overgang vindt zoveel mogelijk ‘achter de schermen’ plaats.¹⁵ De gemeenten zullen hun gegevens inzake beperkingenbesluiten via een administratief proces bij het Kadaster aanleveren. Het Kadaster zorgt er vervolgens voor dat deze besluiten ambtshalve worden ingeschreven. Deze operatie moet in beginsel zijn voltooid voordat de Omgevingswet in werking treedt. Het Kadaster zal op zijn website een actuele lijst van gemeenten bijhouden die hun bestaande beperkingenregistraties hebben overgebracht naar het Kadaster.

De bepalingen van de vernieuwde Wkpb gelden voor een gemeente pas nádat ze de transitie naar de BRK heeft gemaakt. Artikel IV van de Wijzigingswet Wkpb bepaalt immers uitdrukkelijk dat de bepalingen van de Wkpb (oud) van toepassing blijven op de beperkingenbesluiten tot het tijdstip waarop de mededeling dat de transitie is voltooid op de website van het Kadaster gepubliceerd is (artikel 17a, tweede lid, Wkpb). Maar: dit geldt uiterlijk tot 1 januari 2021 omdat dan ingevolge artikel IV lid 2 de bepalingen van de nieuwe Wkpb sowieso voor gemeenten zullen gelden. Kortom: dan moet de transitie voltooid zijn.

Zolang de gemeente nog onder het ‘oude’ regime werkt, worden de gegevens ontsloten via de Landelijke Voorziening Wkpb en moeten brondocumenten bij de gemeente zelf worden opgevraagd. De datum waarop een gemeente overgaat, kan derhalve relevant zijn voor de notariële praktijk. Op een bericht in Kadaster online is goed te zien dat een gemeente volgens het “nieuwe” regime werkt: Onder ‘Aantekeningen’ is het blok ‘Landelijke Voorziening’ dan niet langer opgenomen.

Mocht de hier bedoelde transitie van beperkingenbesluiten van een gemeente naar het Kadaster *niet* vóór 1 januari 2021 zijn voltooid dan zullen die publiekrechtelijke beperkingen niet goed kenbaar zijn met alle risico’s van dien. Aangezien de desbetreffende gemeente zijn

¹⁴ Zie Amendement van 16 februari 2010, Kamerstukken II, 31285, nr. 15.

¹⁵ Zie MvT, Kamerstukken II, 35284, nr. 3, p. 6.

wettelijke plicht tot tijdige aanlevering dan niet is nagekomen kan die gemeente aansprakelijk zijn voor de gevolgen daarvan.¹⁶

Voor andere overheden dan de Nederlandse gemeenten – zoals de Staat, provincies en waterschappen, vindt ook een transitie plaats. Maar deze is uitsluitend technisch van aard en is niet relevant voor de notariële praktijk. De overgang van deze overheden zal naar verwachting in het najaar plaatsvinden.

Tenslotte is ook de wijze van authenticatie, van ter inschrijving aan te bieden stukken met publiekrechtelijke beperkingen gewijzigd.

Het elektronisch inschrijven van documenten in de openbare registers van het Kadaster kende tot aan de inwerkingtreding van de vernieuwde Wkpb, in alle gevallen een authenticatieprocedure waarbij een gekwalificeerde elektronische handtekening op persoonsniveau werd vereist. Artikel 7 e van de Kadasterwet bepaalde expliciet dat sprake moest zijn van een handtekening als bedoeld in artikel 3, onderdeel 12, van de Eidas verordening (EU).¹⁷ In de Memorie van Toelichting bij de vernieuwde WKPB is aangegeven dat voor beperkingenbesluiten van bestuursorganen zo'n zware authenticatieprocedure niet nodig wordt gevonden. Als motivering is aangegeven dat het hier besluiten betreft die al in werking zijn getreden op grond van de bekendmaking overeenkomstig artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de aanlevering van beperkingenbesluiten aan het Kadaster is daarom een lichtere authenticatieprocedure op organisatieniveau toereikend. Deze «lichtere» authenticatieprocedure heeft zijn grondslag gevonden in het nieuwe elfde lid van artikel 11b van de Kadasterwet, wat aangeeft dat de authenticatie op een andere wijze, bij ministeriële regeling te bepalen, plaatsvindt.

De hier bedoelde ministeriële regeling is in artikel 9 van de Regeling kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Rkpb). Dit artikel bepaalt dat de authenticatie voortaan plaatsvindt door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten.

Het Kadaster gebruikt hiervoor eHerkenning, een middel dat valt onder het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten.¹⁸ Binnen eHerkenning is een passend authenticatieniveau

¹⁶ Zie Nota n.a.l.v. het verslag, Kamerstukken II, 35284, nr. 6, p. 3.

¹⁷ Verordening (EU) nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van richtlijn 1999/93/EG (PbEU 2014, L 257)

¹⁸ Instellingsbesluit besturing elektronische toegangsdiensten, besluit van de Minister van Economische Zaken van 15 april 2015, nr. WJZ/15023462 (Stcrt. 2015, 10829).

gekozen. Vanwege de mogelijke juridische en/of bestuurlijke impact van publiekrechtelijke beperkingen, wordt het authenticatieniveau «substantieel» gehanteerd, maar wel op basis van toegang op organisatieniveau. Dit houdt in dat een bronhouder zich op organisatieniveau identificeert, en niet op het niveau van een individuele medewerker.

3. De notaris en zijn rechercheplicht inzake publiekrechtelijke beperkingen

Indien de overgangperiode zoals hierboven vermeld sub 2 (slot) is voltooid en de Omgevingswet in werking is getreden zal de recherche door het notariaat naar publiekrechtelijke beperkingen op drie wijzen zijn vereenvoudigd.

Door de beëindiging van het duale stelsel van de huidige Wkpb zal het notariaat door recherche in de BRK ten aanzien van beperkingenbesluiten van *alle* overheden met één druk op de knop ook de *inhoud* van alle – eveneens van de gemeentelijke – beperkingenbesluiten voortaan kunnen raadplegen.

In de tweede plaats zal wat betreft de Wvg-besluiten de realtime registratie zoals die kenbaar is via Kadasteronline (KOL) beslissend zijn voor de inwerkingtreding van dat besluit. Het notariaat hoeft derhalve niet langer na te zoeken via Staatscouranten¹⁹ wanneer de desbetreffende besluiten zijn bekendgemaakt en daarmee ook in werking zijn getreden.

In de derde plaats zal na invoering van de Omgevingswet en de daarmee samenhangende DSO als het goed is een geïntegreerde ontsluiting van alle publiekrechtelijke beperkingen van beide registraties (DSO en BRK) zijn bereikt. Enerzijds zou dit ertoe moeten leiden dat op grond van een voorziene koppeling van DSO en BRK ook via de DSO publiekrechtelijke beperkingen vanuit de BRK kunnen worden opgevraagd (los van kadastrale percelen).

Anderzijds zal het Kadaster er dan voor zorgen dat voor kadastrale outputproducten (het KOL-bericht dat op niveau van kadastrale objecten kenbaar maakt welke beperkingen erop rusten) gebruik kan worden gemaakt van beperkingenbesluiten uit de DSO. Kortom, het notariaat zou dan met één druk op de knop alle publiekrechtelijke beperkingen per kadastraal object uit beide registraties moeten kunnen verkrijgen. Dat is nu evenwel nog toekomstmuziek.

4. De mededelingsplicht van de verkoper ex art. 7:15 BW inzake publiekrechtelijke beperkingen

¹⁹ Zoals die kenbaar zijn via KNB-intranet.

Art. 7:15 lid 1 BW bepaalt dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. De mededelingsplicht van de verkoper inzake publiekrechtelijke beperkingen in het licht van de naderende Omgevingswet kwam al eerder aan bod in een bijdrage van de eerste ondergetekende in WPNR 2018/7179.²⁰ Waar het ons hier om te doen is, betreft het feit dat met de verbeterde kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen zoals hierboven sub 3 geschetst een verkoper – en onder omstandigheden ook diens notaris of makelaar²¹ – die de desbetreffende recherche nalaat (nog) eerder aansprakelijk zal zijn op grond van het schenden van zijn in art. 7:15 BW geregelde mededelingsplicht. Daarbij geldt wel dat volgens de huidige jurisprudentie die mededelingsplicht van de verkoper beperkt is tot die ‘bijzondere’ publiekrechtelijke lasten of beperkingen die hun grondslag vinden in een specifiek tot (de rechtsvoorganger(s) van) de verkoper van het desbetreffende registergoed gerichte besluit. De Hoge Raad besliste immers in het Portsight arrest²² dat het redelijk is om de aansprakelijkheid van de verkoper uit hoofde van art. 7:15 BW te beperken tot de risico’s voortvloeiende uit publiekrechtelijke beperkingen die hem of zijn rechtsvoorganger(s) op grond van het bepaalde in art. 3:41 Awb in beginsel door toezending of uitreiking bekend zijn gemaakt. Van dergelijke besluiten kan hij geacht worden op de hoogte te zijn, en de koper niet, zodat sprake is van een ongelijkwaardige informatiepositie.²³

Voor beperkingen die voortvloeien uit besluiten die niet specifiek tot een rechthebbende op een registergoed zijn gericht en op meer algemene wijze bekend worden gemaakt, zoals in een – al dan niet van overheidswege – uitgegeven nieuwsblad of huis-aan-huisblad dan wel op elektronische wijze geldt dan dat sprake is van een gelijkwaardige informatiepositie tussen verkoper en koper.²⁴ In dit kader valt bijvoorbeeld te denken aan beperkingen die

²⁰ Zie W.G. Huijgen, art. 7:15 BW en de nieuwe Omgevingswet, WPNR 7 2018/7179 p. 65 e.v.

²¹ Dat zal met name het geval zijn indien – kort gezegd – gesteld kan worden dat de desbetreffende notaris of makelaar door het nalaten van de hier bedoelde recherche zijn zorgplicht heeft geschonden.

²² HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159, NJ 2016, 76 m.nt. JH.

²³ Zie in het bijzonder rechtsoverweging 3.6.3 van het arrest HR 30 januari 2015.: “Kennelijk bestaat naar het oordeel van de wetgever slechts voldoende rechtvaardiging om de verkoper te belasten met de in art. 7:15 BW bedoelde verplichtingen, indien de lasten of beperkingen de verkochte zaak in het bijzonder betreffen. In de regel kan immers ervan worden uitgegaan dat de verkoper (beter dan de koper) op de hoogte is van specifiek op de door hem verkochte zaak betrekking hebbende lasten en beperkingen. Publiekrechtelijke lasten of beperkingen die niet specifiek op de verkochte zaak betrekking hebben, zullen daarentegen in de regel niet beter kenbaar zijn voor de verkoper dan voor de koper.”

²⁴ Zie daarover art. 3:42 Awb.

voortvloeien uit bestemmingsplannen.²⁵ Wij menen dat ook nadat de vernieuwde Wkpb in werking is getreden alsmede ook de Omgevingswet en de daarmee samenhangende DSO de bestaande jurisprudentie van de Hoge Raad op grond van art. 7:15 BW uitgangspunt zal blijven voor wat betreft de aansprakelijkheid van de verkoper voor publiekrechtelijke lasten en beperkingen.

Daaraan voegen wij echter toe dat indien de DSO – als opvolger van www.ruimtelijkeplannen.nl – eenmaal perfect functioneert en uiterst laagdrempelig kosteloos voor de burger toegankelijk is en met een druk op de knop *alle* publiekrechtelijke beperkingen per registergoed c.q. adres dan wel gebouwd object kenbaar zijn,²⁶ zowel uit BRK als DSO. niet uitgesloten zal zijn dat in toekomstige jurisprudentie van de civiele rechter in bijzondere gevallen eerder dan nu het geval is onder omstandigheden een onderzoeksplicht van de koper zal worden aangenomen. Immers, de vernieuwde BRK en DSO waarborgen in feite dat een meer gelijkwaardige informatiepositie tussen verkoper en koper ontstaat.

Men zou in dit verband bij voorbeeld kunnen denken aan de situatie dat een bijzondere publiekrechtelijke beperking berust op een reeds tot vele rechtsvoorgangers van de huidige verkoper terug gericht besluit. Zo'n verkoper – die overigens wel alle andere lasten en beperkingen heeft opgegeven aan koper – realiseert zich onder bijzondere omstandigheden wellicht in het geheel niet dat er nog een oude publiekrechtelijke beperking – zoals bij voorbeeld een gedoogplicht – op zijn onroerende zaak rust, terwijl een koper (dan wel diens makelaar of notaris) die zich oriënteert ten aanzien van de aankoop met één druk op de knop die beperking in de registers kan vinden. Hoe deze jurisprudentie zich precies zal ontwikkelen valt echter op dit moment nog niet te overzien.

5. De Wkpb na de invoering van de Omgevingswet

Bij invoering van de Omgevingswet, zal naast de Omgevingswet zelf, ook lagere regelgeving geïmplementeerd worden. De voortgang van het totstandkomingsproces van deze regelgeving is te volgen via www.omgevingsportaal.nl. Zo zullen vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en een ministeriële regeling worden geïmplementeerd²⁷. Thans zijn bovendien nog

²⁵ Zie HR 16 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2884 en daarover W.G. Huijgen, Mededelingsplicht uit hoofde van art. 7:15 BW geldt niet langer ter zake van een bestemmingsplan, JBN 2017/28.

²⁶ Zie daarover hetgeen door ons hierboven vermeld werd sub 3 (slot).

²⁷ Het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingsregeling.

onderhanden de vier Aanvullingswetten op de Omgevingswet²⁸ en de invoeringsregelgeving²⁹.

Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal een nieuwe situatie ontstaan die van invloed is op de publiekrechtelijke beperkingen die in het kader van de Wkpb kenbaar worden gemaakt. Zo zal een substantieel aantal beperkingenbesluiten -ongeveer de helft- hun wettelijke grondslag in de Omgevingswet krijgen.

Dit wil echter niet zeggen dat al deze besluiten dan direct zichtbaar zijn in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), omdat dat afhankelijk is van de vraag in hoeverre een specifiek besluit is voorzien van de juiste standaarden en daadwerkelijk ontsloten kan worden. Volgens het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet, zou in een nieuw artikel 22.4 Omgevingswet worden opgenomen dat aan de verplichting tot vaststelling van een omgevingsplan pas op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip hoeft te worden voldaan. Om de kenbaarheid te borgen moeten deze beperkingenbesluiten met hun nieuwe grondslag in de Omgevingswet, in de tussentijd nog wel aangewezen blijven in het Aanwijzingsbesluit Wkpb. Deze omzetting gebeurt bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet.

In feite betekent dit dat er bij inwerkingtreding van de Omgevingswet een onderverdeling te maken is in drie categorieën van publiekrechtelijke beperkingen:

1. Beperkingen met een grondslag in de Omgevingswet, direct of op termijn kenbaar via het DSO.
2. Beperkingen met een grondslag in de Omgevingswet, kenbaar via de BRK
3. Beperkingen met een grondslag in de Wkpb, kenbaar via de BRK.

Het gaat in het kader van deze bijdrage te ver om de voorbeelden van deze categorieën integraal op te nemen, daarom zullen we volstaan met het noemen van enkele voorbeelden.

Ad 1: Beperkingen met een grondslag in de Omgevingswet, direct of op termijn kenbaar via het DSO

Een voorbeeld van de eerste categorie zijn de monumenten van provincies en gemeenten. De bescherming van deze categorie monumenten zal niet meer plaatshebben via een aanwijzing op grond van artikel 145 Provinciewet en artikel 149 Gemeentewet. In plaats daarvan zal dit

²⁸ De Aanvullingswet Natuur, de Aanvullingswet Grondeigendom, de Aanvullingswet Geluid en de Aanvullingswet Bodem

²⁹ De Invoeringswet Omgevingswet en het Invoeringsbesluit Omgevingswet

plaatshebben via de functieaanduiding als provinciaal of gemeentelijk monument in het omgevingsplan.³⁰

Ook de beperkingen in de zin van de Wet natuurbescherming zullen hun grondslag in de Wkpb verliezen. Daarvoor in de plaats krijgen ze een grondslag in de Omgevingswet. Een voorbeeld hiervan is de aanwijzing van Natura 2000 gebieden die voortaan hun grondslag zullen vinden in artikel 2.44 eerste lid Omgevingswet.

Het voorgaande geldt evenzeer voor beperkingen in de zin van de Wet bodembescherming, zoals een saneringsplicht van vervuilde grond. Deze vinden voortaan hun grondslag in de artikelen 3.1 en 3.2 Omgevingswet.

Voor deze categorie beperkingenbesluiten geldt steeds dat indien en voor zover ze niet direct via het DSO ontsloten kunnen worden, ze tot die tijd aangewezen zullen zijn op grond van het Aanwijzingsbesluit Wkpb en daarmee nog tijdelijk kenbaar zullen zijn via de BRK.

Ad 2: Beperkingen met een grondslag in de Omgevingswet, kenbaar via de BRK

Het voorkeursrechtbesluit van gemeenten dat voorheen zijn grondslag kende in de Wet voorkeursrecht gemeenten, zal zijn nieuwe grondslag vinden in artikel 9.1 Omgevingswet. In artikel 9.3 is een rechtstreekse inschrijfplicht in de openbare registers geregeld (en dit voorkeursrechtbesluit zal dus kenbaar zijn via de BRK). Deze inschrijving geldt -zoals hiervoor aangegeven- als constitutief vereiste voor het ontstaan van het voorkeursrecht.

Ad 3 Beperkingen met een grondslag in de Wkpb, kenbaar via de BRK.

Het besluit van de burgemeester tot oplegging van een last onder bestuursdwang, indien dat besluit strekt tot sluiting van het betreffende object, blijft geregeld in artikel 13b van de Opiumwet. Dit besluit blijft buiten de reikwijdte van de Omgevingswet en blijft opgenomen in het Aanwijzingsbesluit Wkpb. Hiermee is de kenbaarheid via de BRK gewaarborgd. Rijksmonumenten houden hun grondslag in de Erfgoedwet, en een afschrift van een inschrijving van de Minister van OCW van een als rijksmonument aangewezen monument blijft in de definitie van artikel 2 sub b Wkpb vallen onder de definitie van een beperkingenbesluit. De Erfgoedwet bepaalt bovendien in artikel 3.6 dat ingeval het afschrift in het rijksmonumentenregister niet gelijklopend is aan het afschrift in de openbare registers,

³⁰ Zie artikel 4.1 en 4.3 sub h Omgevingswet

het afschrift in de openbare registers doorslaggevend is voor de vraag of een object wordt aangemerkt als rijksmonument.

Voorgaande onderverdeling impliceert dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet de publiekrechtelijke beperkingen wederom op twee plaatsen te vinden zijn: in de openbare registers/BRK en in het DSO. Voor een goede kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen vormt dit een risico dat moet worden weggenomen. Daarom zal het essentieel zijn dat de integrale kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen ook in de toekomst is gewaarborgd. In de Memorie van Toelichting bij de Wkpb³¹ is dit onderkend en is aangegeven dat de ambitie bestaat te voorzien in een geïntegreerde ontsluiting van alle publiekrechtelijke beperkingen vanuit beide registraties. Dit betekent dat wie via de BRK inzage doet, ook de voor het object relevante publiekrechtelijke beperkingen die in het DSO zijn opgenomen te zien krijgt, en vice versa. De wijze waarop dit plaats vindt, is niet in de wet geregeld. Hiervoor zal een separate oplossing gevonden moeten worden.

6. Besluit

Met de wijziging van de Wkpb per 1 april 2020 is een belangrijke stap gezet in het beter kenbaar maken van overheidsbesluiten die van belang zijn voor eigenaren en potentiële kopers van onroerende zaken. De knelpunten die onder de oude wet ervaren werden zijn opgelost: met name de betere ontsluiting van gemeentelijke besluiten -waaronder het voorkeursrechtbesluit met tijdregistratie -en de mogelijkheid voor gemeenten om specifieker aan te geven wat het werkingsgebied is van een beperkingenbesluit. Hoewel de mededelingsplicht van verkoper op basis van artikel 7:15 BW blijft bestaan, is niet uitgesloten dat de publicatieplicht van beperkingenbesluiten in de openbare registers onder omstandigheden ook tot een onderzoeksplicht van de potentiële koper kan leiden. In de toekomstige Omgevingswet wordt een substantieel aantal besluiten overgeheveld vanuit de BRK naar het DSO. Om aan de doelstelling van een betere kenbaarheid van overheidsbesluiten te voldoen, is het essentieel dat gewaarborgd is dat -ook al verschillen de bronnen van waaruit informatie wordt verstrekt- het integrale beeld van relevante beperkingen per onroerende zaak beschikbaar blijft.

W.G. Huijgen*

B.H.J. Roes**

³¹ Zie daarover MvT, Kamerstukken II, 35284, nr. 3, p. 8 .

* W.G. Huijgen is hoogleraar Notarieel recht aan de Universiteit Leiden.

** B.H.J. Roes is hoofdbewaarder bij het Kadaster.