

De Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken onder de loep

Naar verwachting treedt de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) op 1 april 2007 in werking. De Wkpb is in het leven geroepen door de wens uit de praktijk om een totaaloverzicht te kunnen krijgen van alle publiekrechtelijke beperkingen die op een onroerende zaak rusten.

Publiekrechtelijke beperkingen zijn bijvoorbeeld een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten, het moeten toestaan van een archeologisch onderzoek, een aanwijzing tot rijksmonument of bijvoorbeeld een kapverbod op grond van de Boswet. Als iemand een onroerende zaak koopt, is het belangrijk om te weten welke beperkingen precies op deze zaak rusten. Op dit moment rust de registratie van deze beperkingen bij veel verschillende instanties. Dat maakt het bijzonder lastig om alle beperkingen die van overheidswege op een zaak rusten in kaart te brengen. Bovendien hoeven veel beperkingen niet te worden ingeschreven in een register¹. Deze beperkingen zijn dus vaak 'onzichtbaar' voor degene die een onroerende zaak koopt, wat tot onaangename verrassingen kan leiden. De Wkpb wil daar verandering in brengen.

De Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken

De Wkpb verplicht gemeentelijke bestuursorganen om publiekrechtelijke beperkingen die rusten op onroerende zaken op te nemen in één gemeentelijke beperkingenregister. Het is dus niet mogelijk om het register op te delen in deelregisters. Ook andere overheden zijn verplicht om beperkingen in een register op te nemen, doch zullen deze niet in het gemeentelijk register maar in een landelijk register worden opgenomen.

Een beperking is volgens de wet "een publiekrechtelijke beperking van de bevoegdheid tot het gebruik van of beschikking over of een schuldplicht van een onroerende zaak of een recht waaraan die zaak is onderworpen". Denk daarbij aan de hiervoor genoemde voorbeelden. In een Algemene Maatregel van Bestuur zullen de beperkingen worden opgenomen die moeten worden geregistreerd, deze zal het 'Beperkingenbesluit' gaan heten. Dit beperkingenbesluit zal in de loop van enkele jaren worden uitgebreid. Een lijst van beperkingen die waarschijnlijk in eerste instantie zullen worden aangewezen, is bij de Memorie van toelichting op de Invoeringswet gevoegd², deze kunt u terugvinden via www.overheid.nl. Ook is op de site van het ministerie van VROM de tekst van het concept aanwijzingsbesluit terug te vinden, kijk daarvoor op www.vrom.nl en kies vervolgens het dossier Wkpb³. Het toekomstige registratiestelsel op grond van de Wkpb kent een negatief stelsel⁴. Dat zal ik uitleggen. Het kan voorkomen dat beperkingen onjuist of onvolledig worden geregistreerd. In een negatief stelsel

¹ Mw. mr. L.A. de Vrey, *Publiekrechtelijke beperkingen en het (ontbreken van) derdenbescherming*, WPNR 28 januari 2006/6651, p. 57.

² Vindplaats: Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, kamerstuknummer 30 608 nr. 3, bijlage 1

³ Overigens is op deze site ook veel praktische informatie te verkrijgen.

⁴ Mr. J.A.M.A. Sluysmans, *De (on)kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen*, Gst. 2002, 7170, p. 469.

heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van de beperking. Als beperkingen dus niet goed of niet volledig staan geregistreerd, zijn ze dus toch rechtsgeldig. Dit geldt ook voor de beperkingen die moeten worden geregistreerd. Degene die het register raadpleegt, kan schade oplopen door een niet juiste of onvolledige registratie. Hij moet er dus van op aan kunnen dat het register juist en volledig is. Daarom stelt de Wkpb de (gemeentelijke) bestuursorganen die beperkingen moet registreren aansprakelijk voor vrijwel alle fouten die worden gemaakt bij de registratie van beperkingen. Hieronder ga ik in op de belangrijkste fouten die daarbij kunnen worden gemaakt.

Bestaande beperkingen te laat inschrijven

Vanaf de datum dat de Wkpb in werking treedt, moeten nieuwe beperkingen geheel volgens de Wkpb worden geregistreerd. Er geldt een overgangsregeling voor beperkingen van vóór die datum. Volgens deze overgangsregeling moeten de geldende beperkingen binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Wkpb zijn geregistreerd, art. 17a Invoeringswet Wkpb. Als de gemeente dat verzuimt, is zij na afloop van die termijn aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het niet (tijdig) registreren op grond van een gewone onrechtmatige daadsactie uit het Burgerlijk Wetboek, art. 17c Invoeringswet Wkpb. De aansprakelijkheid op grond van de Wkpb geldt in dit geval niet. Indien binnen twee jaar de beperking ophoudt van kracht te zijn, hoeft deze beperking niet meer te worden geregistreerd. Zie daarvoor eveneens art. 17a Invoeringswet Wkpb. Afhankelijk van de hoeveelheid bestaande beperkingen binnen gemeenten moet dus op tijd worden begonnen met de registratie.

Niet tijdige registratie of nalaten van nieuwe beperkingen

Beperkingen van ná de inwerkingtreding van Wkpb moeten binnen een bepaalde termijn worden geregistreerd. Indien wordt nagelaten het besluit in te schrijven of bij niet tijdige registratie ervan is de gemeente ex art. 13 Wkpb aansprakelijk voor de schade die hierdoor is veroorzaakt. Artikel 7 Wkpb geeft de belangrijkste termijnen, waarbinnen een beperking moet worden geregistreerd. Een gemeente dient binnen 4 dagen, dit zijn weekdays en geen werkdagen, nadat een beperkend besluit is genomen het besluit te hebben ingeschreven. Deze termijn kan worden verlengd indien dagen vallen op erkende feestdagen of in het weekend. Kijk op grond van art. 2 van de Algemene termijnenwet. Het is daarom belangrijk om zeer zorgvuldig te zijn bij het uitvoeren van deze taken en bijvoorbeeld per geval uit te zoeken binnen welke termijn een beperking moet worden geregistreerd.



Onjuiste of onvolledige registratie of uittreksels

De gemeente is op grond van art. 13 Wkpb eveneens aansprakelijk voor alle schade die wordt veroorzaakt door het onvolledig of onjuist registreren van een beperking. Daarnaast is de gemeente aansprakelijk voor alle (!) verdere vergissingen, verzuimen, vertragingen of andere onregelmatigheden, ontstaan bij het houden, bijhouden, inzage verstrekken en het opmaken van afschriften, uittreksels of verklaringen uit het register. Beperkingen moeten dus met grote nauwkeurigheid worden geregistreerd.

Leges mogelijk?

Voor het inzien van het gemeentelijk beperkingenregister of documenten uit het gemeentelijk beperkingenregister mag geen leges worden geheven. Voor het verstrekken van uittreksels uit het beperkingenregister mag de gemeente wel leges heffen die overigens niet hoger mogen zijn dan de verstrekkingskosten. Hierover volgen nadere aanwijzingen in een Algemene Maatregel van Bestuur en/of ministeriële regeling. Terzijde zij opgemerkt dat de kosten van de "balie-afhandelingen" kunnen worden beperkt door naast het beschikbaar stellen van de informatie aan de balie van het gemeentehuis of het kadaster burgers via het internet toegang tot het register te geven.

Conclusie

Zoals hierboven weergegeven moeten gemeenten een eigen beperkingenregister opzetten. Daarnaast zijn gemeenten aansprakelijk voor fouten die worden gemaakt bij een onvolledig of onjuist beperkingenregister. Het is zaak bijzonder zorgvuldig te zijn bij registratie van beperkingen. Bij iedere beperking moet daarom worden gekeken of deze moet worden geregistreerd en op welke termijn en wijze dit moet gebeuren. Verder moet worden gekeken of behalve het besluit, waarbij de beperking wordt opgelegd, nog andere documenten moeten worden geregistreerd. Dit vereist van iedere ambtenaar waakzaamheid bij het uitvoeren van zijn taak en met name het nemen van beperkende besluiten. Daarnaast moet ook bij de registratie nauwkeurig worden gewerkt. Het is een idee hiervoor één persoon verantwoordelijk te maken, zodat het risico op fouten bij de inschrijving wordt beperkt.

Geschreven door mr. J.S. Haakmeester en mr. L. Ildema, beiden werkzaam als advocaat bij Kennedy Van der Laan.