



KIK nieuwsbrief, uitgave april 2011

Wat weet u van Ketenintegratie inschrijving Kadaster (KIK)? Wat zijn de voordelen voor u als notaris? Met deze nieuwsbrief houden we u op de hoogte van de voor u relevante ontwikkelingen rondom het programma Ketenintegratie Inschrijving Kadaster.

In deze nieuwsbrief:

- Focusgroep KIK levert 1.000e KIK-akte aan
- Dekkingsgraad KIK-aktemodellen ruim 50%
- Opvragen kantooranalyse KIK-akten
- Overzicht beschikbare KIK-aktemodellen
- Verdergaande functionaliteiten KIK-software
- Onduidelijkheid over vermelding koopsom
- KIK en Voorlopige Kadastrale Grenzen
- Eerst aanmelden
- Interesse?

Focusgroep KIK levert 1.000e KIK-akte aan

Sinds afgelopen winter is er een stijgende lijn te zien in het aantal KIK-akten, het aantal aangemelde notariskantoren voor KIK en het aantal kantoren dat actief KIK-akten aanlevert. Dit heeft medio maart 2011 geresulteerd in de 1.000e KIK-akte van de Focusgroep KIK. Begin april ontving het Kadaster op één dag zelfs 100 KIK-akten.

Eind september 2010 is het programma KIK/AA gestart met een zogenaamde Focusgroep KIK. Het doel van de Focusgroep KIK is een stevige basis te leggen van een aantal kantoren dat volledig en structureel op de KIK-wijze akten aanbiedt en hierover enthousiast is. We kunnen momenteel constateren dat de dagelijkse bevindingen van de softwareleveranciers en de Focusgroep-notarissen waardevolle input is voor het optimaliseren van de dienst KIK.

Eind mei is een release gepland waarin een groot deel van de technische bevindingen van de Focusgroep wordt geïmplementeerd. Dit betekent concreet dat wensen en bevindingen uit de markt een plek krijgen in de dienst KIK.

Dekkingsgraad KIK-aktemodellen ruim 50%

Sinds de start van de Focusgroep KIK analyseert het Kadaster alle akten die van deze groep notarissen binnenkomen. Wanneer een akte niet binnenkomt als KIK-akte wordt de akte inhoudelijk beoordeeld en wordt gekeken of deze akte toch als KIK-akte had kunnen worden aangeleverd.

Uit deze analyses, waarbij het Kadaster inmiddels vele akten beoordeeld heeft, blijkt dat ruim 50% van alle akten die momenteel binnenkomen als KIK-akte aangeleverd kunnen worden.

Daarnaast blijkt dat veel notarissen veel akten niet als KIK-akte insturen, terwijl dit volgens de beschikbare KIK-modellen wél mogelijk is. Dat is natuurlijk jammer. Soms is de oorzaak van het "missen" van een KIK-akte gelegen in het feit dat de gebruikte software dit aktemodel nog niet ondersteunt. Veelal lijkt het "missen" van zo'n KIK-akte ook nog voort te komen uit onbekendheid met de mogelijkheden betreffende de KIK-modellen. Daarom vindt u verder in deze nieuwsbrief een overzicht van de beschikbare KIK-modellen.

Opvragen kantooranalyse KIK-akten

Om notarissen verder te ondersteunen in hun poging maximaal KIK-akten aan te leveren, levert het Kadaster op verzoek een kantoor-analyse over een maand naar voorkeur. De notaris ontvangt dan een lijst met alle door het kantoor aan het Kadaster aangeboden akten. Met per akte een indicatie of deze wel of niet als KIK-akte is aangeleverd en vervolgens: of deze akte, conform de beschikbare KIK-modellen (zie hieronder), wel of niet als KIK-akte aangeleverd had kunnen worden. Deze kantooranalyse kunt u per mail aanvragen bij de KIK-frontoffice via het e-mailadres: kik@kadaster.nl.

Overzicht beschikbare KIK-aktemodellen

Met KIK kunnen relatief eenvoudige leveringsakten, hypotheekakten van RABO, ING en ABN AMRO (AAB, Moneyou, Florius) alsmede doorhalingen van hypotheeken worden aangeleverd. Daarbij moet gelden dat de akten gehele percelen (eventueel met voorlopige grenzen) betreffen* en dat er geen onverdeelde aandelen van toepassing zijn met ongelijke breukdelen.

Onverdeelde aandelen zijn momenteel wel toegestaan zolang elke verkrijgende persoon maar een gelijk aandeel krijgt. Medio mei 2011 is het ook mogelijk dat verschillende aandelen worden toebedeeld. (Bijvoorbeeld: persoon A 4/12, persoon B 3/12, persoon C 1/12 en persoon D & E ieder 2/12). Ook mogelijk zijn dan volmachtsconstructies waarbij (niet-) natuurlijk persoon A levert aan (niet-) natuurlijk persoon B. Bij niet natuurlijke personen geldt dat er slechts één "schakel" wordt ondersteund: natuurlijk persoon A treedt op namens BV B. Daarnaast zijn ABC-constructies in drie varianten mogelijk: Levering A rechtstreeks aan C, Levering A-B en B-C in één akte en de daadwerkelijke overdracht van het recht op levering.

In mei 2011 wordt het ook mogelijk om Notariële verklaringen met betrekking tot Koop- en optieovereenkomsten als KIK-akte aan te leveren. Daarnaast worden dan ook volmachtsconstructies mogelijk waarbij een persoon (anders dan een notarieel medewerker) handelt namens een andere (niet-)natuurlijke persoon. Ook wordt het mogelijk om meerdere rollen te gebruiken (bv. hypotheekgever en schuldenaar zijn verschillende personen bij de ING). Het is op dit moment al mogelijk om aan de bank meerdere rollen toe te kennen, waar de modeltekst van de bank dit ook vereist.

Tenslotte wordt het vanaf dat moment mogelijk om KIK-akten op te maken waarbij kopers ieder een ongelijk aandeel krijgen (bv verkrijger A: 1/4 en verkrijger B: 3/4) of waarbij een onverdeeld aandeel in een perceel (bv kopers krijgen samen 1/4 aandeel in een perceel) geleverd wordt.

In de herfst van 2011 zijn verdere uitbreidingen voorzien waardoor ook particuliere hypotheeken en meerdere hypotheekmodellen als KIK-akten kunnen worden aangeleverd. We streven naar een dekkingspercentage van 80% eind 2011. Op basis van de reeds geplande uitbreidingen en de lopende analyses lijkt dit goed haalbaar.

Verdergaande functionaliteiten KIK-software

Sommige softwareleveranciers bieden aan hun gebruikers de functionaliteit om automatisch te controleren of een akte als KIK-akte kan worden gemaakt. Door te kiezen voor een optie "Ja, KIK-akte" probeert het systeem de akte als KIK-akte te maken. Wanneer dit niet kan, meldt het systeem dit automatisch en kan de akte dus niet als KIK-akte worden aangeleverd.

Kantoren die graag maximale korting willen ontvangen doen er goed aan om standaard deze optie te gebruiken, zodat alle akten die op de KIK-wijze kunnen worden aangeboden ook daadwerkelijk als KIK-akte worden aangeboden. Dit kan namelijk veel Euro's extra per maand besparen aan Kadasterkosten!

Het opstellen van KIK-akten maakt dat de notaris in sommige gevallen op een iets andere wijze gaat denken. We hebben dit het 'KIK-denken' genoemd. Daarmee wordt bedoeld dat de notaris bij het opstellen van de akte alvast nadenkt over de tweedeling in de akte en de inhoud van het eerste gedeelte.

Meer informatie in JBN 2011, nummer 3.

Dit artikel is ook te lezen op de KIK-pagina van www.kadaster.nl/kik.

Onduidelijkheid over vermelding koopsom

Uit diverse contacten met notarissen blijkt dat er enige onduidelijkheid bestond met betrekking tot het vermelden van de koopsom in het eerste gedeelte van de KIK-akte. Hieronder volgt een nadere uitleg. Het Kadaster registreert namelijk de koopsom zoals deze in de akte in het eerste gedeelte van de akte wordt vermeld. Vanwege het niet doorlezen van het tweede gedeelte van de akte wordt er geen rekening gehouden met bedragen die bijgeteld of afgetrokken dienen te worden op basis van het tweede gedeelte van de akte. Immers, het Kadaster werkt de registratie bij op basis van het eerste gedeelte van de akte dat wordt afgesloten met de woorden ' einde kadasterdeel'.

Bij het opnemen van de koopsom van de akte wordt u om net genoemde reden geadviseerd in het eerste gedeelte van de akte de koopsom van het registergoed te vermelden. Enkele voorbeelden:

- Koopsom 250.000 euro, inclusief 3.000 euro roerende zaken?
U vermeldt in het eerste gedeelte van de akte: 247.000 euro.
- Koopsom 250.000 euro, exclusief 3.000 euro roerende zaken?
U vermeldt in het eerste gedeelte van de akte: 250.000 euro.
- Koopsom 250.000 euro, inclusief het aandeel in het reservefonds ter grootte van 2.000 euro? U vermeldt in het eerste gedeelte van de akte: 250.000 euro.
- Koopsom 250.000 euro, exclusief het aandeel in het reservefonds ter grootte van 2.000 euro? U vermeldt in het eerste gedeelte van de akte: 252.000 euro.

Kort samengevat wordt u geadviseerd de koopsom in het eerste gedeelte van de akte te vermelden inclusief aandeel reservefonds en exclusief roerende zaken.

We denken met deze uitleg eventuele onduidelijkheden ten aanzien van de koopsom in het eerste deel van de KIK-akte uit de wereld te hebben geholpen. Mocht u echter vragen hebben over dit onderdeel of een ander onderdeel van KIK, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

KIK en Voorlopige Kadastrale Grenzen

De nieuwe dienst Voorlopige Kadastrale Grenzen past in de lijn van verdergaande automatisering door middel van het KIK-programma. Met de zogenaamde SPLITS-applicatie kunnen notarissen en anderen op basis van (eigen) geometrie van de nieuwe grens een perceel op de kaart splitsen.

Deze splitsing leidt tot gehele percelen met definitieve perceelnummers, voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige kadastrale oppervlakte. Hierdoor ontstaan er geen deelpercelen meer.

De geautomatiseerde verwerking impliceert ook dat verificatiemeetopdrachten geautomatiseerd vervaardigd kunnen worden.

Op de website www.kadaster.nl/voorlopigegrenzen vindt u meer informatie.

Eerst aanmelden

We merken dat nieuwe KIK-notarissen soms vergeten zich bij het Kadaster aan te melden vóórdat zij de eerste KIK-akten insturen. Voordat u in staat bent KIK-akten in te schrijven bij het Kadaster, dient u zich eerst aan te melden bij het Kadaster. Dit kan snel en eenvoudig. De benodigde formulieren hiervoor kunt u vinden op onze website www.kadaster.nl/kik. Graag ontvangen wij het aanmeldformulier en de gebruikersovereenkomst in enkelvoud (indien u deze elektronisch heeft ondertekend). Wenst u de gebruikersovereenkomst op papier te ondertekenen, dan ontvangen wij graag het aanmeldformulier (in enkelvoud) en de gebruikersovereenkomst in tweevoud retour. Nadat u één (kopie) van de gebruikersovereenkomst(en) en daarbij onze bevestiging hebt ontvangen, kunt u via uw KIK-software akten tegen gereduceerd tarief inschrijven bij het Kadaster

Interesse?

Heeft u interesse in KIK? Raadpleeg dan voor meer informatie www.kadaster.nl/kik. Voor vragen over de inhoud van deze nieuwsbrief of over KIK helpen wij u natuurlijk graag verder. Hiervoor kunt u een e-mail sturen naar kik@kadaster.nl of bellen met (088) 183 55 00, onze medewerkers staan u graag te woord.

De KIK Nieuwsbrief is een uitgave van het Kadaster. Wilt u de nieuwsbrief niet meer ontvangen of een adreswijziging doorgeven? Stuur dan een e-mail naar kik@kadaster.nl onder vermelding van 'nieuwsbrief'.

www.kadaster.nl

kadaster
feitelijk verrassend

* Uitzondering op de verplichting tot het gebruik van uitsluitend gehele percelen is de akte van doorhaling. Doorhaling van gedeeltelijke percelen is mogelijk, mits bij de doorhaling de gehele inschrijving (dus de doorhaling van alle in de oorspronkelijk in de hypotheekakte vermelde (gedeeltelijke) percelen en rechten) wordt doorgehaald. Bij doorhalingen is het ook mogelijk een gedeeltelijke doorhaling toe te passen, mits deze gedeeltelijke doorhaling ziet op één of meer gehele percelen. Niet ondersteund wordt de combinatie waarbij gedeeltelijke doorhaling plaatsvindt (één of meer, maar niet alle, in de hypotheekakte vermelde rechten worden doorgehaald) van één of meer gedeeltelijke percelen.