

De wijze van registratie van beperkingen al dan niet op appartementsrecht in de gemeentelijke Wkpb-registratie

In werking op de datum waarop de Wabo in werking treedt¹

Operationeel Beheeroverleg en de gemeenten Rotterdam en Utrecht, april 2010

Geconstateerd is dat gemeenten op verschillende manieren kadastrale objecten belasten. Dit is ongewenst, omdat zo de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) haar belangrijkste doel niet haalt, grotere rechtszekerheid over de rechtstoestand van, het bestaan van publiekrechtelijke beperkingen op, onroerende zaken.

Doel van deze notitie is daarom uniformiteit in registratie bij alle gemeenten en daarmee rechtszekerheid voor de raadpleger van de gemeentelijke Wkpb-registratie.

Dit wordt uiteraard alleen bereikt als alle gemeenten zich hieraan houden.

Voor onderstaand overzicht zijn de vakjuristen van de aangesloten gemeenten bij het Operationeel Beheeroverleg (OBO) en de gemeenten Rotterdam en Utrecht geraadpleegd. Ook het ministerie van VROM heeft ingestemd met het overzicht.

Mocht er volgens u iets niet kloppen in dit overzicht, dan wordt u verzocht contact op te nemen met Marjolein Kavelaars van de gemeente Amsterdam (020-2539358 of m.kavelaars@dpg.amsterdam.nl).

Legenda

G-perceel:

- geheel perceel, als er geen sprake is van appartementsrechten, of

- grondperce(e)l(en), als er wel sprake is van appartementsrechten

D-perceel: deelperceel (waarvan de grenzen nog niet definitief zijn ingemeten)²

A-perceel: appartementsrecht

¹ Per die datum wijzigt het Aanwijzingsbesluit van de Wkpb. Voorlopig is dit voorzien op 1 juli 2010.

² Het Kadaster gaat in de nabije toekomst over op een nieuwe manier van perceelsvorming. Daarbij zal uiteindelijk, na een bepaalde overgangperiode, de huidige bekende deelpercelenstructuur vervallen. Voorafgaand aan de levering definieert een (kadaster) applicatie nieuwe perceelsnummers door middel van de afbeelding op de kadastrale kaart. Door of namens de eigenaar (verkoper) wordt er een nieuwe begrenzing op de kadastrale kaart getrokken. De betreffende eigenaar heeft het voornemen deze kadastrale grens te laten samenvallen met de juridische grens, die partijen zijn overeengekomen in de koopovereenkomst. Vervolgens worden er aan de nieuwe kadastrale percelen, administratief, nieuwe kadastrale nummers toegekend. In de leveringsakten worden de nieuw gevormde percelen geleverd. De kadastrale begrenzing en oppervlakte hebben een voorlopige status. De kadastrale grens en oppervlakte worden definitief, als de landmeter de grens heeft 'geverifieerd'. Dit gebeurt door het terreinbezoek eventueel met aanwijzing van de nieuwe grens of na een tervisielegging. Ook is het mogelijk dat de voorlopige kadastrale grens en oppervlakte door middel van matenplannen, die aan de vereisten van het Kadaster voldoen, worden gedefinieerd. Op dit moment wordt er een *pre-pilot* uitgevoerd waarin de uitvoerbaarheid van 'voorlopige grenzen' wordt getoetst (Het Kadaster, 21-12-2009).

Dus:³

04.10 Code alle	04.20 Wet	04.30 Korte Omschrijving	Gebaseerd op artikel	G/D/A-perceel?
				als er geen appartementen zijn, dan G en D's belasten
GG	Gemeentewet	Beschermd monument, Gemeentewet	149 (voorbescherming, besluit)	als er appartementen zijn: G én: <ul style="list-style-type: none"> als alleen enkele appartementen zijn (voor)beschermd, alleen die A's belasten als hele perceel is (voor)beschermd: alle A's belasten
GS	Gemeentewet	Sluiting van woning, lokaal of bijbehorend erf, Gemeentewet	174a	als er appartementen zijn: G niet belasten en alleen de A's die het betreft, belasten
GU	Gemeentewet	Besluit tot heffen van bouwgrondbelasting, Gemeentewet	222 (oud) (bekostigingsbesluit, verordening)	als er appartementen zijn: G en alle A's belasten
GB	Gemeentewet	Besluit tot heffen van baatbelasting, Gemeentewet	222 (bekostigingsbesluit, verordening)	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of alleen de A's die het betreft, belasten
WS	Waterstaatswet 1900	Besluit of bevel, Waterstaatswet 1900	12	als er appartementen zijn: G en alle A's belasten
WT	Waterwet	Bevel of gedoogplicht, Waterwet	5.15 in verband met artikel 30 Wet bodembescherming, artikel 5.16, 5.21, 5.24 van de Waterwet ⁴	als er appartementen zijn: G en alle A's belasten
OS	Opiumwet	Sluiting object, Opiumwet	13b	als er appartementen zijn: G niet belasten en alleen de A's die het betreft, belasten

³ Zie Uitvoeringsregeling Wkpb, bijlage I, Catalogus Wkpb (<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=18448>)

⁴ Als provinciale staten de gemeente heeft aangewezen als beheerder (artikel 3.2, tweede lid, Waterwet).

04.10 Code	04.20 Wet	04.30 Korte Omschrijving	Gebaseerd op artikel	G/D/A-perceel?
alle				als er geen appartementen zijn, dan G en D's belasten
HS	Huisvestingswet	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet	2, 33, 34	als er appartementen zijn: G en alle A's belasten
HV	Huisvestingswet	Vordering tot woonruimte, Huisvestingswet	40	als er appartementen zijn: G niet belasten en alleen de A's die het betreft, belasten
OH	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	5.2 in verband met 5.18	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten
KW	Wet bodembescherming	Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming	28 ⁵ , 29, 30, 31, 35 (oud), 37, 39b, 39d, 43, 49, 50, 63a (oud), 63d (oud), 88	als er appartementen zijn: G en alle A's belasten
EP	Wet ruimtelijke ordening ⁶	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	6.12	als er appartementen zijn: G en alle A's belasten
VI	Wet voorkeursrecht gemeenten	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	2 in verband met 3, 4 of 5, 2 (oud), 8 (oud)	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten
VV	Wet voorkeursrecht gemeenten	Voorstel tot dan wel voorlopige aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	6, 8a (oud)	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten
WV	Woningwet (Stb. 2007, 27) ⁷	Plicht tot het treffen van voorzieningen, Woningwet	13	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten

⁵ Tenzij melding betrekking heeft op bodem onder oppervlaktewater die eigendom is van een publiekrechtelijke rechtspersoon (Wkpb, art. 1.b.2^o).

⁶ Een exploitatieplan is sinds 1 juli 2008 een beperkingenbesluit, voor zover op grond daarvan de verplichting bestaat aan een bouwvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden.

⁷ In werking 1 april 2007.

04.10 Code	04.20 Wet	04.30 Korte Omschrijving	Gebaseerd op artikel	G/D/A-perceel?
alle				als er geen appartementen zijn, dan G en D's belasten
WE	Woningwet	Plicht tot het treffen van voorzieningen ten behoeve van eisen van welstand, Woningwet	13a (Stb. 2007, 27), 19 (oud) ⁸	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten
WG	Woningwet	Plicht tot gebruik of beheer door derden, Woningwet	14 (Stb. 2007, 27), 16a (oud)	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten
WA	Woningwet (oud)	Aanschrijving, Woningwet	14, 15, 15a, 16, 17, 17a, 17b, 18, 20 (oud)	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten
WI	Woningwet (Stb. 2007, 27)	Sluiting gebouw, open erf of terrein, Woningwet	17, 97 (oud)	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten
WU	Woningwet (Stb. 2007, 27)	Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit gericht op naleving van artikelen 1-61a van de Woningwet ⁹	92 in verband met 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht', 100e (oud) in verband met 125 Gemeentewet, 5:32 Algemene wet bestuursrecht	als er appartementen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • G en alle A's belasten, als het de VVE betreft, of • alleen de A's die het betreft, belasten

⁸ In werking tot 1 april 2007.

⁹ Voor zover B&W/ het DB heeft bepaald dat het besluit zakelijke werking heeft, dat wil zeggen mede geldt voor de rechtsopvolger(s) van degene aan wie dat besluit is opgelegd.

NB: De eerste vijf besluiten genoemd in de categorie Woningwet moeten te allen tijde worden ingeschreven. Deze besluiten hebben reeds een zakelijke werking op grond van bepalingen van de Woningwet.