

Wet Puber



■ Mr. Rens Snel

2008

TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

OVERTUIGEND



Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken



OVERTUIGEND

Inleiding: Puber in grote trekken



- Wkbp: register en registratie van publiekrechtelijke beperkingen
- In de openbare registers (kadaster)
- In een nieuw gemeentelijk beperkingenregister
- Betrekking hebbend op onroerende zaken
- Voorlopig 65 aangewezen beperkingen
- Bijzondere aansprakelijkheid gemeenten voor “fouten”



OVERTUIGEND

Achtergronden (1)



- **Waarom deze regeling?**
 - Uniforme registratie komt overzichtelijkheid ten goede
 - Publiekrechtelijke beperkingen moeilijk te traceren, want:
 - niet geregistreerd, of
 - op verschillende plaatsen
 - moeilijk toegankelijk
 - Informatie vaak onder uitsluiting van aansprakelijkheid geleverd



Achtergronden (2)



- Is vaak probleem van burger:
 - Wordt geacht zelf onderzoek te doen
 - Staat in voor afwezigheid beperkingen
 - Makelaars en notarissen vaak niet in staat binnen redelijke termijn te achterhalen en hebben geen (volledige) onderzoeksplicht
- Wkbp past in beleid overheid om overheidsinformatie te stroomlijnen en toegankelijker te maken.
 - Basisregistraties (GBA, Bedrijvenregister)
 - Eén loket gedachte (OL 2000)
 - Koppeling van gegevens



Doelstellingen



- Bijdragen aan een grotere rechtszekerheid
- Toegankelijkheid overheidsinformatie vergroten, ten behoeve van burger en bedrijfsleven
- Bevordering vervulling publieke taken door de overheid



Wat is een publiekrechtelijke beperking?



- **Publiekrechtelijke beperking:**
 - beperking van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een onroerende zaak of een recht waaraan die zaak is onderworpen, niet zijnde een privaatrechtelijke beperking,
 - schuldplichtigheid die rust op een onroerende zaak of een recht waaraan die zaak is onderworpen;



Waar wordt geregistreerd?



- **In het gemeentelijke register:**
 - beperkingenbesluit van een bestuursorgaan van de desbetreffende gemeente, van een WGR-orgaan waarin de desbetreffende gemeente deelneemt
 - (Rechterlijke) beslissingen waarbij het beperkingenbesluit wordt herroepen, vernietigd, ingetrokken of gewijzigd
- **In het kadaster:**
 - een beperkingenbesluit van een *ander* bestuursorgaan dan een bestuursorgaan als bedoeld in het eerste lid
 - (Rechterlijke) beslissingen waarbij het beperkingenbesluit wordt herroepen, vernietigd, ingetrokken of gewijzigd



OVERTUIGEND

Wat wordt geregistreerd



- Voorbeelden:
 - Voorkeursrecht
 - Aanschrijving om een gebouw te herstellen
 - Bodemverontreiniging
 - Monumentenstatus
 - Baatbelasting
 - Aanwijzing Ffw, of aanwijzing als natuurmonument
 - Gedoogplicht ingevolge de Belemmeringenwet privaatrecht
 - Etc.



OVERTUIGEND

Wie registreert



- Het college van B&W voor het gemeentelijke register
- De Dienst voor het kadaster voor de overige bestuursorganen

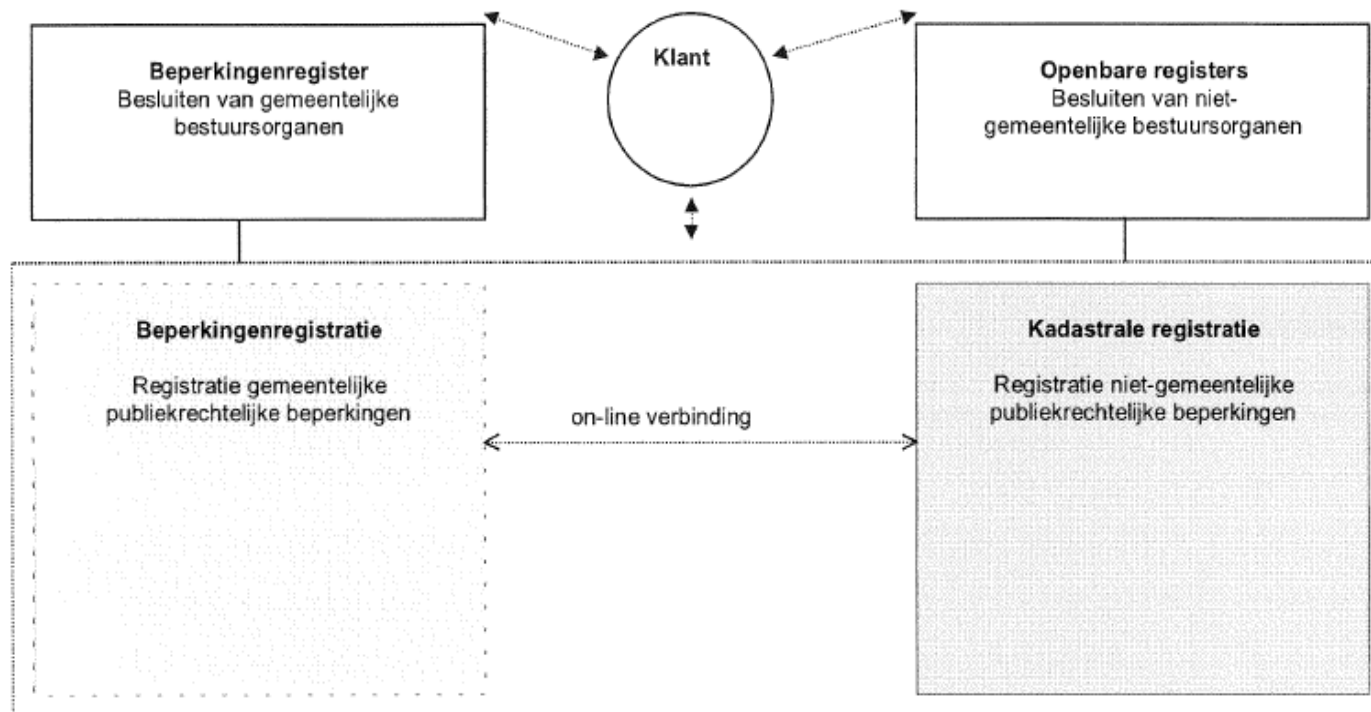


Complementair stelsel



BIJLAGE II

Complementair registratiestelsel



TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

OVERTUIGEND

Voorbeeld uit het Kadaster (1)



Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

GRONINGEN G 811

Grootte: 2 a 40 ca

Coördinaten: 233884-582065

Omschrijving kadastraal object:
GODSDIENST

Locatie: Martinikerkhof
GRONINGEN

Ontstaan op: 18-5-1989

Publiekrechtelijke Beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: **DE STAAT (ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN)**

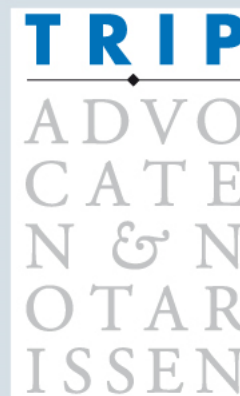
Ontleend aan: **HYP4 GRONINGEN 2140/ 29** d.d. 9-11-1971

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: **DE STAAT (ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN)**

Ontleend aan: **HYP4 GRONINGEN 2880/ 92**

Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente GRONINGEN worden geleverd. Neem contact op met de gemeente GRONINGEN.



OVERTUIGEND

Voorbeeld uit het Kadaster (2)



Onroerende zaken op naam in de voormalige bewaring GRONINGEN

Kadastraal object

EIGENDOM

Kadastrale aanduiding:

WINSCHOTEN F 10506

Grootte: 10 a 33 ca

Coördinaten: 265517-574235

Omschrijving kadastraal object:

BEDRIJVGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN

Locatie: Langestraat 3
9671 PA WINSCHOTEN

Koopsom: € 275.900

Jaar: 2003

Ontstaan op:

3-7-1989

Recht ontleend aan: **HYP4 GRONINGEN 10125/** d.d. 19-12-2003
35

Eerst genoemde object in brondocument:

WINSCHOTEN F 10506

Publiekrechtelijke Beperkingen

Voorstel tot het aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Ontleend aan: 8 datum in werking 24-8-2007

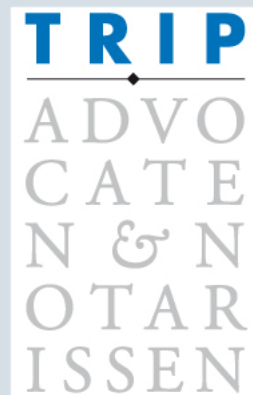
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: WINSCHOTEN

Datuminformatie:

Toestandsdatum: 29-2-2008

Gegevens zijn volledig verwerkt tot en met: 27-2-2008



OVERTUIGEND

Voorbeeld uit het gemeenteregister:



TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

OVERTUIGEND

Actualiteit van het register



- Artikel 7 Wkbp voor het college:
 - Inschrijving binnen 4 dagen na *bekendmaking* van het besluit
 - Binnen 4 dagen na *ontvangst* van melding
 - Binnen 4 dagen na ontvangst gewaarmerkt afschrift
- Vergelijkbare regeling voor overige bestuursorganen (artikel 15)
- Kortom: behoorlijk snel!
- Online verbinding tussen kadaster en gemeenten



Status van de registratie



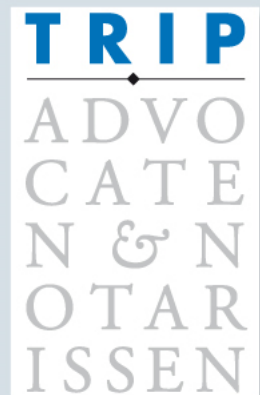
- “Constitutief”?
- Derdenbescherming?
- Dus: een besluit dat is bekendgemaakt geldt, ook zonder registratie
- Dus geen gevolg?



Aansprakelijkheid (1)



- **Artikel 13: Een gemeente is aansprakelijk voor schade die is veroorzaakt doordat:**
 - de inschrijving in het gemeentelijke beperkingenregister, dan wel het opnemen van gegevens daaromtrent in de gemeentelijke beperkingenregistratie,
 - in strijd met deze wet en de daarop berustende bepalingen heeft plaatsgehad dan wel is nagelaten.
- **Een gemeente is voorts aansprakelijk voor schade die is veroorzaakt :**
 - door alle verdere vergissingen, verzuimen, vertragingen of andere onregelmatigheden, door haar of door personen voor wier gedragingen zij aansprakelijk is, bij het bijhouden van het register, het verstrekken van informatie daaruit of de communicatie met het kadaster
- **Artikel 17d (overgangsrecht):**
 - Ook op de schending van verplichtingen ten aanzien van registratie van “bestaande” beperkingenbesluiten is artikel 162 van Boek 6 van het BW van toepassing.



Aansprakelijkheid (2)



- Ook de overige betrokken lagere overheden en de Minister zijn aansprakelijk:
 - Voor schade die is veroorzaakt door vergissingen, verzuimen, vertragingen of andere onregelmatigheden bij de uitvoering van de aan dat bestuursorgaan opgedragen verplichtingen (te weten: aanbieden ter registratie, binnen de gestelde termijn)



Gewone onrechtmatige daad?



- PG: “niets bijzonders”
- Maar:
 - Verwijtbaarheid is gegeven, zoals bij vernietigde besluiten
- Wel gelden onder meer
 - Causaliteit
 - “Eigen schuld”
 - Relativiteit ?
- Voorbeeld uit PG: als je beter weet dan kun je er niet meer op vertrouwen, maar enkele bekendmaking is onvoldoende.
- Dus: voer voor juristen



OVERTUIGEND

Inwerkingtreding



- Gefaseerd vanaf juli 2007
- Aanbouwwetgeving
- Gemeenten er klaar voor?

TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

OVERTUIGEND

Conclusies



- Stap in goede richting
- Maar ook een stap terug (bijv. Wvg)
- En in elk geval nog lang niet ideaal
- Aansprakelijkheidszaken moeten worden afgewacht

TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

OVERTUIGEND

Casus:



- Verzekerd risico?
- Hoe stel je een overheid aansprakelijk als wetsvoorstel Awb van kracht is geworden?

TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

OVERTUIGEND