

# De notaris en het publiekrecht: met aandacht voor de Omgevingswet en monumenten

[Registergoederenrecht](#)[PE Notariaat 2025/7](#)

11 maart 2025 | Auteur [mr. A.J.V. \(Alexander\) Tierolff](#)

In de uitoefening van het vak komt de notaris op verschillende manieren in aanraking met het publiekrecht. De notaris is allereerst zelf een '[publieke ambtenaar](#)' (openbaar ambtenaar) die door de Koning wordt [benoemd](#) en gebonden is aan wetten en rechtsregels, waaronder het [notariële tuchtrecht](#). Daarnaast komt de notaris geregeld in aanraking met publiekrechtelijke regels die rechtstreeks invloed hebben op diens functioneren en de geldigheid van de notariële akten. Ten slotte zijn er publiekrechtelijke regels die van invloed zijn op partijen die met elkaar (onder)handelen en die indirect ook het functioneren van de notaris raken. Dit artikel beschrijft enkele notariële raakpunten van publiek- en privaatrecht en vervolgens de (kenbaarheid van) monumentenstatus van registergoederen na de invoering van de Omgevingswet en de rol van de notaris daarbij.

## Publiekrecht en notaris algemeen

Naast het feit dat de notaris openbaar ambtenaar is en daarmee uit hoofde van zijn ambt is gebonden aan publiekrechtelijke regels, zijn er publiekrechtelijke aangelegenheden die rechtstreeks van invloed zijn op diens

functioneren. Daarbij kan worden gedacht aan de volgende min of meer dagelijkse privaatrechtelijke transacties:

1. De overdracht van een registergoed of vestiging van een beperkt recht op een registergoed, waarbij een notariële verklaring is vereist, inhoudende dat de overdracht of vestiging niet in strijd is met [hoofdstuk 9 van de Omgevingswet](#) (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten). De overdracht van een registergoed of de vestiging van een beperkt recht op een registergoed is ongeldig indien sprake is van een publiekrechtelijk [voorkeursrecht](#) als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Door een dergelijk voorkeursrecht is het registergoed onoverdraagbaar geworden als bedoeld in [art. 3:83 BW](#). Overdraagbaarheid van een registergoed is de vierde eis voor een [geldige overdracht](#), naast de klassieke trits: beschikkingsbevoegdheid, titel en leveringshandeling van [art. 3:84 BW](#), [art. 3:89 BW](#) jo. [art. 3:98 BW](#). Dat was vóór de invoering van de Omgevingswet ook al zo, zo weten we sinds 1999 (HR 9 april 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2891). De invoering van de Omgevingswet heeft tot gevolg dat een publiekrechtelijk voorkeursrecht pas werking heeft indien dit in de openbare registers van het kadaster is ingeschreven, hetgeen een belangrijke verbetering is voor de kenbaarheid. Voorheen was de kenbaarheid minder goed geregeld.
2. De overdracht van een registergoed dan wel vestiging van een beperkt recht op een registergoed door een overheidslichaam in strijd met de [regels van het Didam-arrest](#). Concreet: bij strijd met de publiekrechtelijke algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder met name het gelijkheidsbeginsel. Door velen, waaronder de KNB, werd gevreesd dat handelen in strijd met deze regels zou kunnen resulteren in een ongeldige overdracht dan wel ongeldige vestiging van een beperkt recht. Daarbij werd vervolgens een poortwachtersrol aan de notaris toebedeeld die verstrekkende gevolgen had in het notariële rechtsverkeer. Inmiddels heeft de Hoge Raad ([15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661](#)) bevestigd dat een overeenkomst die in strijd met de 'Didam-regels' is gesloten, niet om die reden ([art. 3:40 BW](#)) nietig of vernietigbaar is, maar mogelijk wel kan resulteren in schadeplichtigheid van het overheidsorgaan.
3. De notarisverklaring bij een [splitsing in appartementsrechten](#), inhoudende dat geen splitsingsvergunning als bedoeld in art. 22 Huisvestingswet 2014 nodig is (dan wel dat deze wel nodig is en dat deze onherroepelijk is geworden). De akte van splitsing wordt op grond van art. 27 Huisvestingswet 2014 niet ingeschreven in de openbare registers indien een dergelijke notarisverklaring ontbreekt. Daarmee komt de appartementsplitsing niet tot stand en de heling van dit gebrek door [art. 5:110 BW](#) ligt niet voor de hand. Een splitsingsakte die is gepasseerd zonder onherroepelijke splitsingsvergunning terwijl die wel nodig was, is volgens rechtspraak niet nietig (Rechtbank Amsterdam 27 januari 1999, brondocument niet beschikbaar, die ook Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/415). Wél kan het leiden tot tuchtrechtelijke sancties voor de notaris. Daarmee heeft deze publiekrechtelijke vergunningseis rechtstreeks invloed op het functioneren van de notaris.
4. De gewijzigde regeling van [onteigening](#) van registergoederen door de overheid. Op grond van [afdeling 11.4 van de Omgevingswet](#) is een notariële akte een constitutief vereiste geworden voor onteigening. Daarmee is de notaris een belangrijke speler geworden bij deze publiekrechtelijke transactie, hoewel de toegevoegde waarde van de notaris betrekkelijk lijkt.
5. Levering van een bouwkaavel in een [nieuwbouwproject](#). Een notaris zal in beginsel geen bouwkaavel overdragen zonder onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, behoudens de optie van een [Groninger-akte](#). Dat is enerzijds om de belangen van de kopers te beschermen en anderzijds in verband met de door de notaris af te geven notarisverklaring onder een hypotheekakte ten behoeve van een financierende bank. Deze publiekrechtelijke aangelegenheid heeft daarmee indirect werking in privaatrechtelijke verhoudingen door het optreden van de notaris.
6. Verder bestaan diverse andere wetten en regelingen, waaronder de 'opkoopwet' – welke is opgenomen in art. 39 tot en met 45 Huisvestingswet 2014 – die de notariële ambtsuitoefening indirect raken en geen

gevolgen hebben voor de geldigheid van een transactie. De notaris kan hier een voorlichtende of soms zelfs waarschuwende rol vervullen.

Een notaris wordt geacht een koper te wijzen op een publiekrechtelijke beperking die is ingeschreven in de openbare registers. Een concreet voorbeeld betreft een uitspraak van de Kamer voor het Notariaat (KvN) te Amsterdam ([5 november 2024, ECLI:NL:TNORAMS:2024:21](#)) waarbij de notaris (1) had verzuimd de koper te wijzen op een in de openbare registers ingeschreven publiekrechtelijke beperking en (2) deze publiekrechtelijke beperking ten onrechte niet was opgenomen in de door de notaris opgestelde koopovereenkomst en akte van levering. Het ging in dit geval om het in de openbare registers ingeschreven beperkingenbesluit waarin de gemeente de verkoper een last onder dwangsom had opgelegd teneinde te borgen dat de woning niet wordt gebruikt voor niet-recreatieve doeleinden. De KvN was van mening dat de notaris op grond van [art. 11 lid 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011](#) de publiekrechtelijke beperking had dienen op te nemen in de akte van levering.

Het feit dat de publiekrechtelijke beperking was ingeschreven in de openbare registers is cruciaal. Het is een voor eenieder betrekkelijk eenvoudig te constateren feit. Dat geldt te meer voor de notaris die sowieso de openbare registers via de Basisregistratie Kadaster onderzoekt. Op grond van het hierna te bespreken Portsight-arrest (HR 30 januari 2015, [ECLI:NL:HR:2015:159](#)) zal dit ook een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking zijn als bedoeld in [art. 7:15 BW](#) in het kader van de conformiteitsvraag tussen partijen omdat het besluit aan de verkoper kenbaar zal zijn gemaakt.

Er zijn nog wel meer voorbeelden te geven waarbij het notariaat in aanraking komt met het publiekrecht. Zo zijn er veel raakpunten van publiek- en privaatrecht met een notariële verantwoordelijkheid en het is belangrijk dat het notariaat zich daarvan bewust is. Sommige publiekrechtelijke regels hebben direct gevolgen voor de geldigheid van notariële akten, zoals enkele van de hiervoor beschreven voorbeelden. Er is betrekkelijk weinig geschreven over de verhouding tussen de notariële ambtsplicht en publiekrechtelijke raakvlakken (waarbij diverse publicaties van W.G. Huijgen – zoals die zijn vermeld bij de Externe bronnen – niet onvermeld dienen te blijven).

Bovenstaande opsomming maakt duidelijk dat de notaris zich dagelijks bevindt op het snijvlak van privaatrecht en publiekrecht. Het notariaat heeft van het publiekrecht weinig verstand, maar ontkomt er niet aan om zich een oordeel te vormen over de privaatrechtelijke gevolgen van notariële werkzaamheden in gevallen waarin iets publiekrechtelijk 'aan de hand is' met een registergoed.

## Publiekrecht en privaatrechtelijke verhoudingen

De bekendste doorwerking van het publiekrecht bij verkoop en levering van registergoederen is die rondom de [conformiteit](#) ([art. 7:15 BW](#) en [art. 7:17 BW](#)).

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.'* Daarmee heeft de verkoper een spreekplicht voor alle lasten en beperkingen die het registergoed in het bijzonder betreffen.

In het Portsight-arrest ([HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159](#), r.o. 3.6.4) bepaalde de Hoge Raad onder meer het volgende:

*'Gelet op het voorgaande, en voorts met het oog op de rechtszekerheid en de hanteerbaarheid van art. 7:15 lid 1 BW, moet daarom aangenomen worden dat slechts sprake is van een 'bijzondere' publiekrechtelijke last of beperking, indien deze haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot (een rechtsvoorganger van) de rechthebbende van de desbetreffende zaak gericht besluit. In zoverre wordt derhalve teruggekomen van de in het arrest Bos/Smeenck geformuleerde maatstaf. Het is redelijk de verkoper te belasten met de in verband*

*hiermee door art. 7:15 BW op hem gelegde risico's, nu dergelijke besluiten ingevolge art. 3:41 Awb in beginsel door toezending of uitreiking aan de belanghebbende zelf (de rechthebbende van de desbetreffende zaak) bekendgemaakt dienen te worden; deze kan dus bij verkoop van de zaak geacht worden op de hoogte te zijn van de uit dat besluit voortvloeiende lasten en beperkingen, terwijl de koper daarmee doorgaans niet (zonder meer) bekend zal zijn.'*

'In het bijzonder betreffen' betekent dat het besluit specifiek aan de rechthebbende is gericht door toezending of uitreiking als bedoeld in art. 3:31 Awb.

Publiekrechtelijke beperkingen die het registergoed niet in het bijzonder betreffen, zoals die welke voortvloeien uit een bestemmingsplan/omgevingsplan, vallen niet onder het bereik van art. 7:15 BW. Ook zogenoemde 'postzegelplannen', die mogelijk slechts één registergoed betreffen, zijn bestemmingsplannen en daarmee geen bijzondere last of beperking volgens de Hoge Raad.

Art. 7:17 BW speelt een rol bij de vraag of deze 'algemene' publiekrechtelijke beperkingen non-conformiteit opleveren. Daarbij is de spreekplicht van de verkoper minder groot en de onderzoeksplicht van de koper groter. Ook kunnen deze algemene publiekrechtelijke beperkingen onder omstandigheden een actie wegens [dwaling \(art. 6:228 BW\)](#) opleveren.

## Notaris en monumenten

De wetgever heeft bij de invoering van het stelsel van de Omgevingswet een aantal bijzondere keuzes gemaakt met gevolgen voor de kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen. Met name bij monumenten is het puzzelen geblazen. In twee korte publicaties (WPNR 2024/7449, met naschrift in WPNR 2024/7462) is door de auteur van dit artikel daarover geschreven, waarvan de onderstaande tekst een bewerking is.

De toenmalige Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in een [brief](#) van 8 maart 2022 aan de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) aangegeven dat met de invoering van de Omgevingswet bepaalde publiekrechtelijke beperkingen civielrechtelijk niet meer als bijzondere last of beperking in de zin van art. 7:15 BW zullen gelden. Volgens de minister zal de status van gemeentelijke en provinciale monumenten geen bijzondere last of beperking meer zijn, omdat deze kwalificatie wordt opgenomen in het omgevingsplan. Een [omgevingsplan](#) is een besluit van algemene strekking waarvan de inhoud door een koper van een registergoed kan worden geraadpleegd via het [Digitaal Stelsel Omgevingswet](#) (hierna: DSO). Bij de overdracht van registergoederen zal het notariaat daarmee in beginsel geen recherches meer hoeven uitvoeren naar gemeentelijke of provinciale monumenten, aldus de minister.

Door de invoering van de Omgevingswet wordt de aanwijzing als provinciaal [monument](#) en (op termijn) gemeentelijke monumenten geregeld in het omgevingsplan dat via het DSO wordt ontsloten. De inschrijving van een aanwijzing in de openbare registers wordt dan doorgehaald en is daarmee (op termijn) niet meer zichtbaar in de Basisregistratie Kadaster (BRK). Bij de gebruikelijke kadastrale recherches zal de notaris deze monumentenstatus dus niet meer kunnen signaleren.

In weerwil van wat de minister in de eerder gemelde brief heeft gemeld, moet worden aangenomen dat publiekrechtelijke lasten en beperkingen die vóór de invoering van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) civielrechtelijk hadden te gelden als bijzondere lasten en beperkingen, dit ná de invoering nog steeds zijn, óók als deze via het DSO te signaleren zijn. De rechthebbende van het registergoed heeft het betreffende besluit toegestuurd gekregen en is daarmee op de hoogte van het besluit. Daarmee heeft de rechthebbende een spreekplicht die boven de onderzoeksplicht van de koper gaat. Het feit dat de huidige aanwijzingen als monument (op termijn) niet meer zijn ingeschreven in de openbare registers doet daar niet aan af.

De notaris zal volgens de minister alleen in bijzondere omstandigheden het omgevingsplan moeten raadplegen. Waarop dat is gebaseerd, is niet duidelijk. Ook is het de vraag of het notariaat nu aan zet is om

bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen die niet meer blijken uit de BRK te onderzoeken in het Omgevingsplan. Behoort dat tot de researchplicht van de notaris, al dan niet op basis van de Verordening beroeps- en gedragsregels? Dat is bepaald niet zeker. Tot het moment waarop zeker is of dit al dan niet het geval is, doet de notaris er goed aan zijn positie af te bakenen en te verduidelijken.

## Tips voor de notariële praktijk

1. Maak aan alle partijen en adviseurs duidelijk dat de invoering van de Omgevingswet gevolgen heeft voor de kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen ter zake van registergoederen. En dat de koper een grote(re) onderzoeksplicht heeft (met name ten aanzien van de eventuele monumentale status). Bijvoorbeeld door onder meer in koopovereenkomsten een tekst met de volgende strekking op te nemen:

*'Koper is zelf verantwoordelijk om onderzoek te doen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) naar voorschriften en regels die van toepassing zijn op het Registergoed en de omgeving waarin het Registergoed is gelegen. De Verkoper en de Notaris zijn niet gehouden om dit onderzoek te doen.'*

## Vraag

Hoe beoordeelt u onderstaande stellingen?

### Stelling I

Het behoort tot de notariële zorgplicht om bij een registergoedtransactie via het DSO het omgevingsplan te raadplegen en de daaruit kenbare eventuele monumentenstatus voor partijen inzichtelijk te maken, omdat de aanwijzing als monument een bijzondere last of beperking betreft.

### Stelling II

Het behoort tot de notariële zorgplicht om bij een registergoedtransactie de openbare registers van het kadaster te raadplegen via de Basisregistratie Kadaster en de daaruit kenbare bijzondere publiekrechtelijke lasten of beperkingen voor partijen inzichtelijk te maken.

## Antwoorden

- A. Alleen stelling I is juist.
- B. Alleen stelling II is juist.
- C. Stelling I en II zijn allebei juist.
- D. Stelling I en II zijn allebei onjuist.

VERSTUREN

## Externe bronnen

---

De notaris en/in het bestuursrecht, Preadvies KNB 2001

---

W.B. Meijer, Corporate Real Estate M&A: enkele aandachtspunten bij (vastgoed) M&A-transacties, WPNR 2019/7225

---

HR 9 april 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2891

---

R.J. Lucassen, Vraagbaak Wet voorkeursrecht gemeenten, Wolters Kluwer, 2011

---

S.E. Bartels, Het gemeentelijk voorkeursrecht leidt tot onoverdraagbaarheid van de grond, WPNR 2001/6440

---

**Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest I)**



**Hoge Raad 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661 (Didam-arrest II)**



Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/415

---

W.D. Bahlman, Overdracht van een registergoed onder ontbindende voorwaarde (Groninger akte), De Notarisklerk oktober 2006

---

W.G. Huijgen, Opnieuw: nieuwe wettelijke maatregelen ter bestrijding van het woningtekort en ter verbetering van de leefbaarheid van wijken in het verschiep, JBN 2022/14

---

W.G. Huijgen, Laatste wijzigingen Huisvestingswet, JBN 2024/20

---

De Omgevingswet, Preadvies KNB 2023

---

A.J.V. Tierolff, Monumentale metamorfose door de Omgevingswet en notariële rechercheplicht, WPNR 2024/7449 met naschrift in WPNR 2024/7462

---

E.M. van Elst en M. Mkrтчjan, De Omgevingswet: de onderzoeks-, mededelings- en zorgplicht bij vastgoedtransacties, VGFC 2024/10

---

HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159 (Portisight)

---

HR 5 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:521

---

W.G. Huijgen, Valt een 'postzegelplan' onder de mededelingsplicht als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW?, JBN 2024/36

---

I.M. Steijaert en T.F.H. Reijnen, Hoe ver reikt de rechercheplicht van de notaris in het kader van erfdiensbaarden?, JBN 2024/54

---

Geprint op: 13-03-2025

© Via Juridica 2025 | Alle rechten voorbehouden. Aan de inhoud van Via Juridica wordt de uiterste zorg besteed. Via Juridica Kennis B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid in geval van onvolledigheid of onjuistheid van de gepresenteerde informatie, noch voor de gevolgen daarvan. Noch de gebruiker van deze databank, noch derden, kunnen enig recht of enige aanspraak ontlenen aan de in de databank gepresenteerde informatie. Niets uit deze databank mag in enige vorm of op enige wijze worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een databestand of openbaar gemaakt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Via Juridica Kennis B.V.