

Naschrift

De KNB heeft een commentaar geschreven op de bijdragen in het themanummer 'Consumentenkoop van vastgoed'. Onder dankzegging daarvoor volgt hierbij een reactie voor zover het mijn bijdrage betreft.

In het commentaar van de KNB worden enkele van mijn stellingen kort herhaald zonder daarbij in te gaan op de vraag of deze in de ogen van de KNB inhoudelijk juist zijn. Vervolgens wordt aangegeven dat de KNB haar leden handvatten heeft geboden middels een interne instructie. Als voorbeeld wordt genoemd dat een notaris onder (bijzondere) omstandigheden, na overleg met partijen, via het DSO het omgevingsplan moet raadplegen om te bezien of het verkochte wel eens een gemeentelijk of provinciaal monument kan zijn. Reden daarvoor zou kunnen zijn, dat ook de KNB van mening is dat er (nog steeds) sprake is van *bijzondere* publiekrechtelijke beperkingen bij provinciale en gemeentelijke monumenten, zoals door mij betoogd. Als dat al zo is, zou dat een valide reden moeten zijn voor een vergroting van de onderzoeksplicht van de notaris?

De ratio van de interne instructie van de KNB ontgaat mij enigszins. Waarom zou de notaris een dergelijke publiekrechtelijke aangelegenheid wél moeten onderzoeken in het omgevingsplan, maar niet bijvoorbeeld de bestemming van het verkochte of andere publiekrechtelijke beperkingen? Laat ik vooropstellen dat ik bepaald geen voorstander zou zijn van het laatste. Immers, de notaris heeft niet overal verstand van, zeker niet als het publiekrechtelijke aangelegenheden betreft. Hij zal zich vooral moeten concentreren op de zaken waar hij wel verstand van heeft dan wel zou moeten hebben en dat blijkt soms al moeilijk genoeg te zijn, waarbij ik put uit eigen ervaring. Terzijde merk ik op dat de notaris zich mijns inziens wel moet blijven verdiepen in aandachtpunten op het snijvlak van publiek- en privaatrecht die rechtstreeks ingrijpen in de notariële praktijk, zoals Huijgen ons steeds voorhoudt.¹

Als het gewenst is dat de notaris voortaan ook het omgevingsplan moet uitpluizen, dan zal mijns inziens de wet- en regelgeving voor het notariaat moeten worden uitgebreid. Dat betekent dat er bijvoorbeeld een verordening dan wel reglement op dat onderdeel dient te worden aangevuld dan wel gemaakt.² Iets wat niet in het verschiet ligt, als ik de reactie van de KNB goed begrijp. De interne instructie van de KNB is mijns inziens geen onderdeel van wet- en regelgeving van de KNB.

Dat betekent niet dat een notaris altijd maar moet weglopen als iets niet tot zijn gebruikelijke werkzaamheden behoort. Als een notaris de kennis en kunde in huis heeft om via het DSO het omgevingsplan en andere publiekrechtelijke aangelegenheden goed te kunnen lezen en zich daarover aan partijen wil verklaren, dan is dat te respecteren.³ Mijn vermoeden is dat het bepaald niet voor elke notaris is weggelegd en dat als deze een dergelijk onderzoek uitvoert, partijen dan logischerwijze ook wel eens zouden kunnen verwachten dat het gehele spectrum wordt onderzocht en niet alleen wordt gekeken naar provinciale of gemeentelijke monumentenstatus.

De overheid heeft enkele goede uitgangspunten gehad om de Omgevingswet in te voeren. Daarbij is mijns inziens echter ook geprobeerd enkele niet-bestaande problemen proberen op te lossen. Waarom ervoor gekozen is de uitstekende zichtbaarheid van bepaalde bijzondere lasten en beperkingen in de Basisregistratie Kadaster op perceelniveau te vervangen door een zoekpuzzel is mij een raadsel.⁴ Overigens is het probleem van de discussie technisch gezien betrekkelijk eenvoudig op te lossen waarmee de kool en de geit worden gespaard en recht wordt gedaan aan zowel de intentie van de Omgevingswet als een goed verlopend rechtsverkeer bij vastgoed transacties:

1. provinciale en gemeentelijke monumentenstatus blijft ingeschreven in de openbare registers van het kadaster;
2. dit blijft óók via het DSO in het omgevingsplan raadpleegbaar.

1. Zie onder meer W.G. Huigen, Laatste wijzigingen Huisvestingswet, JBN 2024/20.
2. Bijvoorbeeld door aanvulling/aanscherping van artikel 11 Verordening beroeps- en gedragsregels en/of het Reglement rechercheren registergoederen.
3. Los van het feit dat dit mosterd na de maaltijd is als de door beide partijen getekende koopovereenkomst op de mat van de notaris ploft zoals ook in mijn eerdere bijdrage is aangegeven. Ook abstraheer ik van aansprakelijkheid en van het kostenaspect.
4. Over deze wijziging: B.H.J. Roes, De Omgevingswet; de kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen na inwerkingtreding Omgevingswet, WPNR 2023/7405, p. 225.

Gezien de inhoud van de brief van de minister en ondanks de inspanningen van de KNB om de minister op andere gedachten te brengen, acht ik de kans zeer klein dat deze oplossing ooit werkelijkheid zal worden.

Ervan uitgaande dat een gerechtigde het besluit nog steeds toegestuurd zal hebben gekregen, blijft de provinciale en gemeentelijke monumentenstatus in mijn ogen een bijzondere publiekrechtelijke beperking met spreekplicht voor de verkoper. Dat geldt in elk geval voor bestaande monumenten en dat zijn er heel wat. Voordat we onder de vigore van de Omgevingswet hetzelfde aantal nieuwe provinciale en gemeentelijke monumenten erbij hebben verkregen zijn we waarschijnlijk toe aan een nieuw stelsel van de Omgevingswet.⁵

Het ligt voor de hand dat vanwege de onzekerheid die het vorenstaande met zich mee-

brengt, notarissen en andere dienstverleners in de vastgoedsector een disclaimer gaan opnemen in correspondentie, algemene voorwaarden en akten. Deze zal kort gezegd en geparafraseerd inhouden: 'wij doen geen onderzoek via het DSO; dat kunt u volgens de overheid prima zelf.' Met name is interessant wat de makelaardij hiermee gaat doen. Vooralsnog ben ik hierover niets tegengekomen.

In de zeer recent uitgegeven brochure 'De koop van een woning en het omgevingsrecht'⁶ uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, worden aan de koper van een woning handvatten gegeven bij het werken met de Omgevingswet. Uit het slot van de brochure blijkt al dat het doorgronden van het stelsel van de Omgevingswet voor de gemiddelde koper van een woning geen sinecure zal zijn.

Mr. A.J.V. Tierolff*

5. Zie voor aantallen: B.H.J. Roes, De Omgevingswet; de kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen na inwerkingtreding Omgevingswet, WPNR 2023/7405, figuur 1 pagina 223.

6. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2024/04/23/brochure-de-koop-van-een-woning-en-het-omgevingsrecht>.

* Notaris te Ede.
(atierolff@vpvanotarissen.nl)