



How Dutch registrars use PLR information to enrich the data from Cadastre

kadaster
feitelijk verrassend

Presentation topics

- Introduction
- Two methods of registration of PL Restrictions
- Shaping the future method, current discussions

Introduction

- Dutch system:
 - A merged system of Land Register and Cadastre

Registrar is responsible for registering deeds in the Land Register and applying them in the Cadastre.



kadaster

The Land Register: (notarial) deeds

Kadaster

Blad 1 van 5

Blad: 1

AKTE VAN LEVERING

Heden, twee april tweeduizend zeven verschenen voor mij, Mr. Franck Reynold Wardenaar, notaris gevestigd te Schagen, aldaar kantoorhoudende aan de Hoep 2A:

1. mevrouw Marietje HARTLAND, wonende te 1741 HJ Schagen, Brucknerstraat 5, geboren te Koedijk op drie juli negentienhonderd éénenvaertig, zich legitimerende met haar rijbewijs, nummer 3128386533, uitgegeven te Schagen op twintig mei negentienhonderd achtennegentig, niet hertrouwd weduwe van de heer Hilbrand van den Bos en geen geregistreerd partner, hierna genoemd: verkoper;
2. a. de heer Franciscus Cornelis Jacobus DE RUIJTER, wonende te 1742 CE Schagen, Kwartelhof 18, geboren te Alkmaar op zeventien maart negentienhonderd vierenzestig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NG2190018, uitgegeven te Schagen op vier mei tweeduizend vier, ongehuwd en geen geregistreerd partner en niet eerder gehuwd of geregistreerd partner geweest;
- b. mevrouw Irma Marita Lucette HOFMAN, wonende op voormeld adres, geboren te Amsterdam op tien oktober negentienhonderd zevenenzestig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NR03KJ439, uitgegeven te Schagen op twintig februari tweeduizend zeven, ongehuwd en geen geregistreerd partner en niet eerder gehuwd of geregistreerd partner geweest,

hierna tezamen genoemd: koper, voornemens het verkochte te gaan bewonen. De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst gedateerd negen/twaalf februari tweeduizend zeven aan koper verkocht en levert op grond daarvan bij deze aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor een onverdeeld aandeel ad de helft:

het woonhuis Hoep 18, postcode 1741 MC, met ondergrond en erf te Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen sectie C nummer 2684, groot twee are vijfenzestig centiare;

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woning.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door nu wijlen de heer Hilbrand van den Bos verkregen:

-voorzover afkomstig van het oude kadastrale nummer 1926 van diezelfde gemeente en sectie, door de overschrijving ten hypotheekkantore te Alkmaar op zestien september negentienhonderd drieënzestig in deel 1520 nummer 63, van een afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toen van kracht zijnde Burgerlijk Wetboek ontbindig der overeenkomst te vorderen, op dertien september negentienhonderd drieënzestig voor P. de Boer destijds notaris te Schagen verleden; en

-voorzover afkomstig van het oude kadastrale nummer 2326 van diezelfde gemeente en sectie door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar in register hypotheek 4 op dertig november negentienhonderd tweeënnegentig in deel 6760 nummer 28 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op zevenentwintig november negentienhonderd tweeënnegentig voor M.A. Schellekens destijds notaris te Schagen verleden.

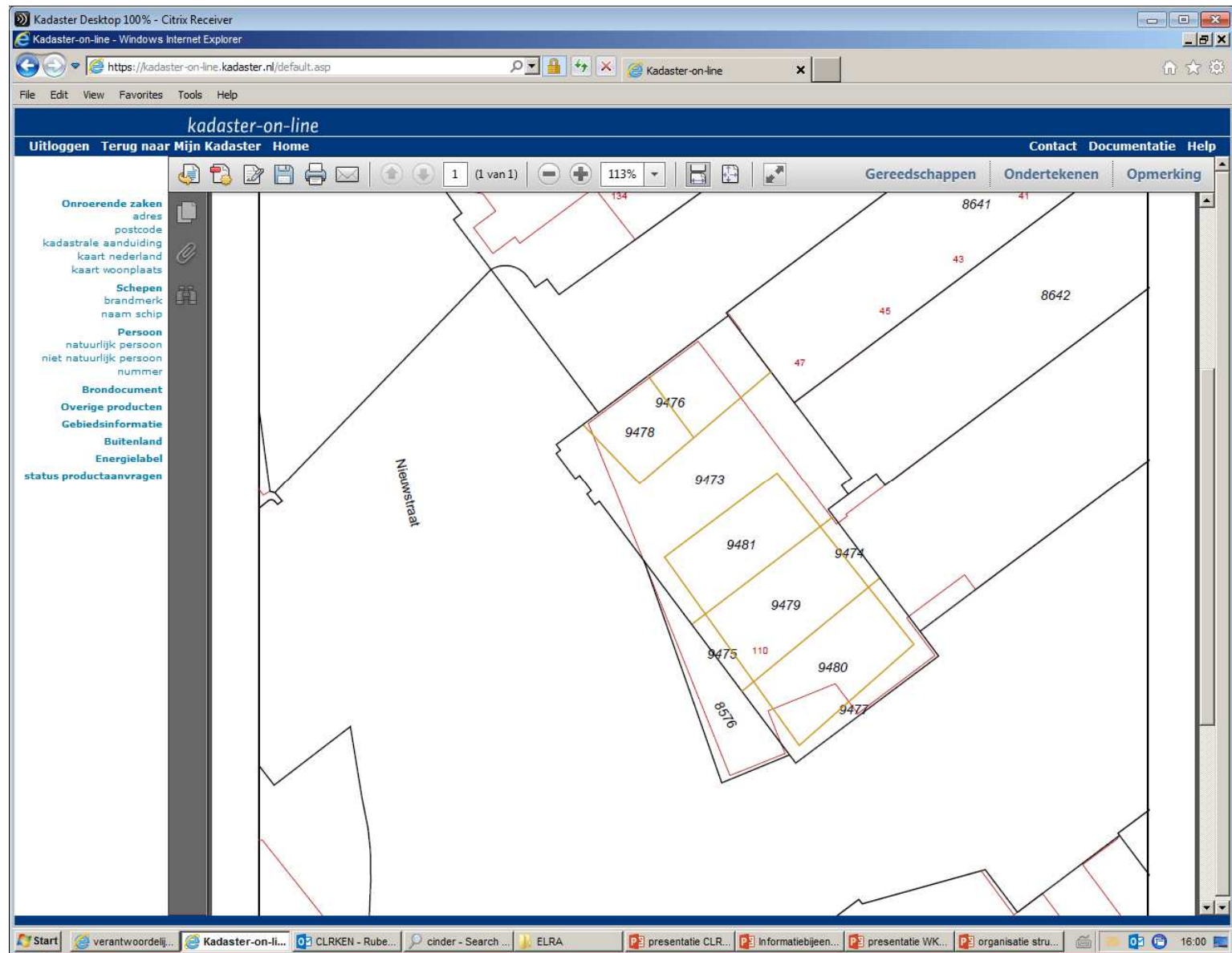
Blijkens akte op twaalf januari tweeduizend zeven door mij, notaris, opgemaakt:

-is genoemde heer Hilbrand van den Bos, geboren te Heerenveen op twaalf september negentienhonderd veertig, het laatst gewoond hebbende te Schagen, aldaar op zestien december tweeduizend zes overleden, als gehuwd in eerste echt in algehele gemeenschap van goederen met genoemde mevrouw M. Hartland, uit welk huwelijk geboren en in leven zijn twee kinderen;

The Cadastre: Administrative data registration

Kadastraal bericht object	pagina 1 van 2	
Kadaster		
Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland		
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen		
Betreft:	SCHAGEN C 2684 Hoep 18 1741 MC SCHAGEN	7-3-2008 13:51:14
Toestandsdatum:	8-3-2008	
Kadastraal object		
Kadastrale aanduiding:	<u>SCHAGEN C 2684</u>	
Grootte:	2 a 65 ca	
Coördinaten:	115897-533550	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN	
Locatie:	Hoep 18 1741 MC SCHAGEN	
Koopsom:	€ 207.500	Jaar: 2007
Ontstaan op:	9-11-1994	
Ontstaan uit:	SCHAGEN C 2326 gedeeltelijk SCHAGEN C 1926	
Publiekrechtelijke Beperkingen		
Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.		
Gerechtigde		
1/2	EIGENDOM	
	De heer <u>FRANCISCUS CORNELIS JACOBUS DE RIJTER</u>	
	Hoep 18 1741 MC SCHAGEN	
	Geboren op:	17-3-1964
	Geboren te:	ALKMAAR
	(Persoonsgegevens zijn conform GBA)	
	Recht ontleend aan:	<u>HYP4 52000/ 1</u> d.d. 3-4-2007
	Eerst genoemde object in brondocument:	<u>SCHAGEN C 2684</u>
Aantekening recht		
	BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD	
	Ontleend aan:	<u>HYP4 52000/ 1</u> d.d. 3-4-2007

The Cadastre: Map



Methods of registration of PL restrictions

- Public-law restrictions in the Netherlands
Different methods of registration
- Two periods:
 - before 2007
 - since 2007
- Nowadays:
shaping the future for a new method of registration

Before 2007

- “Information” by paper documents from governmental organizations such as ministries, provinces and municipalities lead to a notice on the cadastral parcel.
- Problems:
 - No definition of “information”
 - Not complete
 - Not reliable



Law on disclosure of PLR (WKPB)

- Since 2007

Better regulation: WKPB.

Law on disclosure of public-law restrictions.

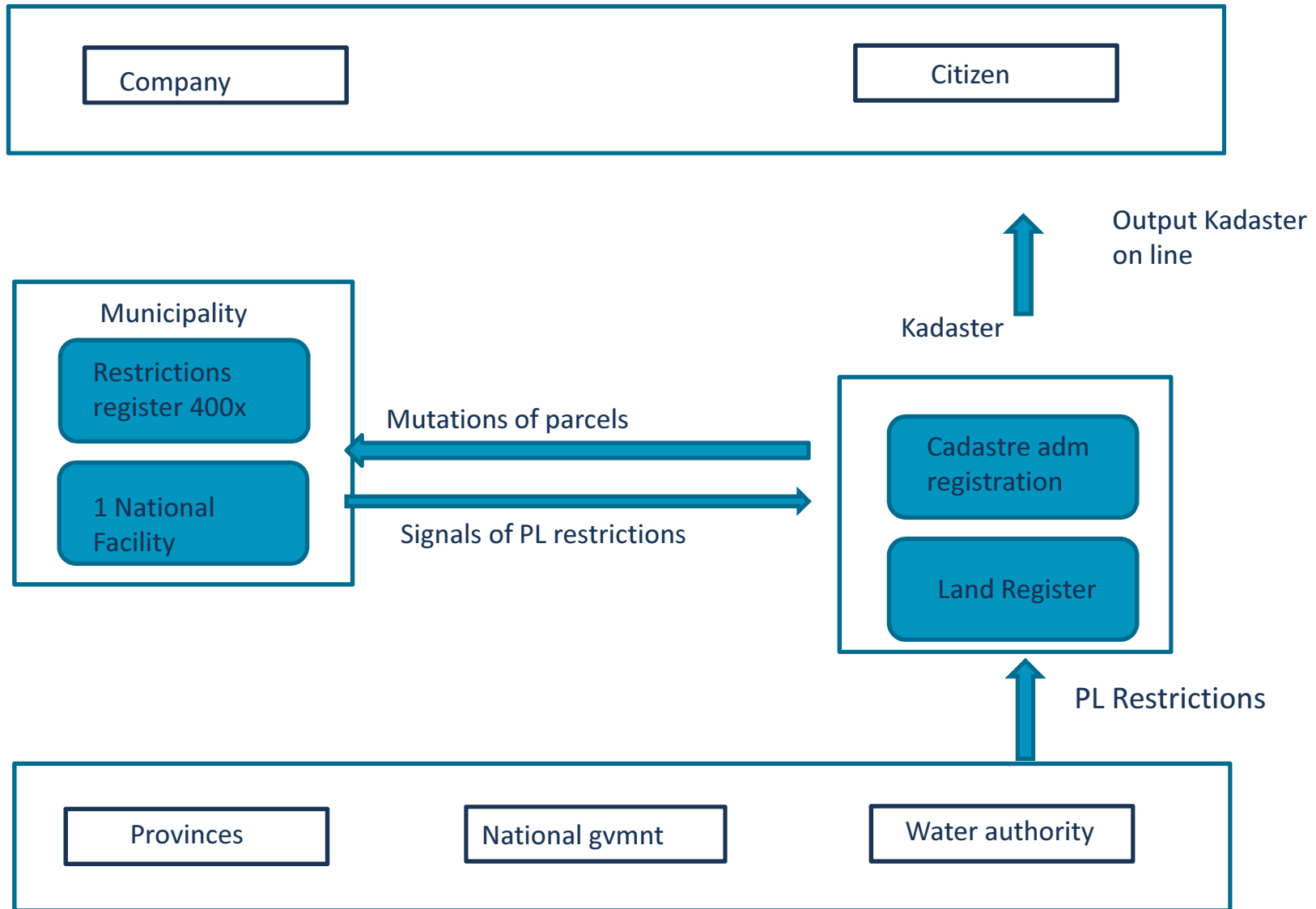
- List of all public-law restrictions that have to be disclosed by Kadaster-on-line (about 60)
- E.g. PLR about cultural heritage, environment, ground contamination, priority rights of the municipality, national defense, water, air etc etc

Law on disclosure of PLR (WKPB)

- A result of political compromise:

Therefore two different ways of registering:

- Kadaster (Land register method)
- Municipality (Municipality method)



LR method: ministries and provinces

- Document available
- Signal on the parcel as fast as signal of private rights: before 9 o'clock next day
- Possibility of adding geographical coordinates of the contours of the object in separate layer of the map

Advantage when parcel is splitted → connection contour and parcel is always actual

LR Method: ministries and provinces

- Disadvantage:

More formal procedure of delivery: electronic signature that has same evidential value as a signature on paper.

Land Register has no webservices yet.

Kadaster-on-line - Windows Internet Explorer

https://kadaster-on-line.kadaster.nl/viportaal.asp

File Edit View Favorites Tools Help

Kadaster-on-line

kadaster-on-line

Uitloggen Terug naar Mijn Kadaster Home Contact Woordenboek Documentatie Help

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BAARN O 193
Toestandsdatum: 1-3-2010

2-3-2010
17:44:34

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **BAARN O 193**
Grootte: 8 a 5 ca
Coördinaten: 149971-471116
Omschrijving kadastraal object: WONEN
Locatie: Eemdijk
BAARN
Ontstaan op: 2-6-2005
Ontstaan uit: **BAARN O 170 gedeeltelijk**
BAARN O 169 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

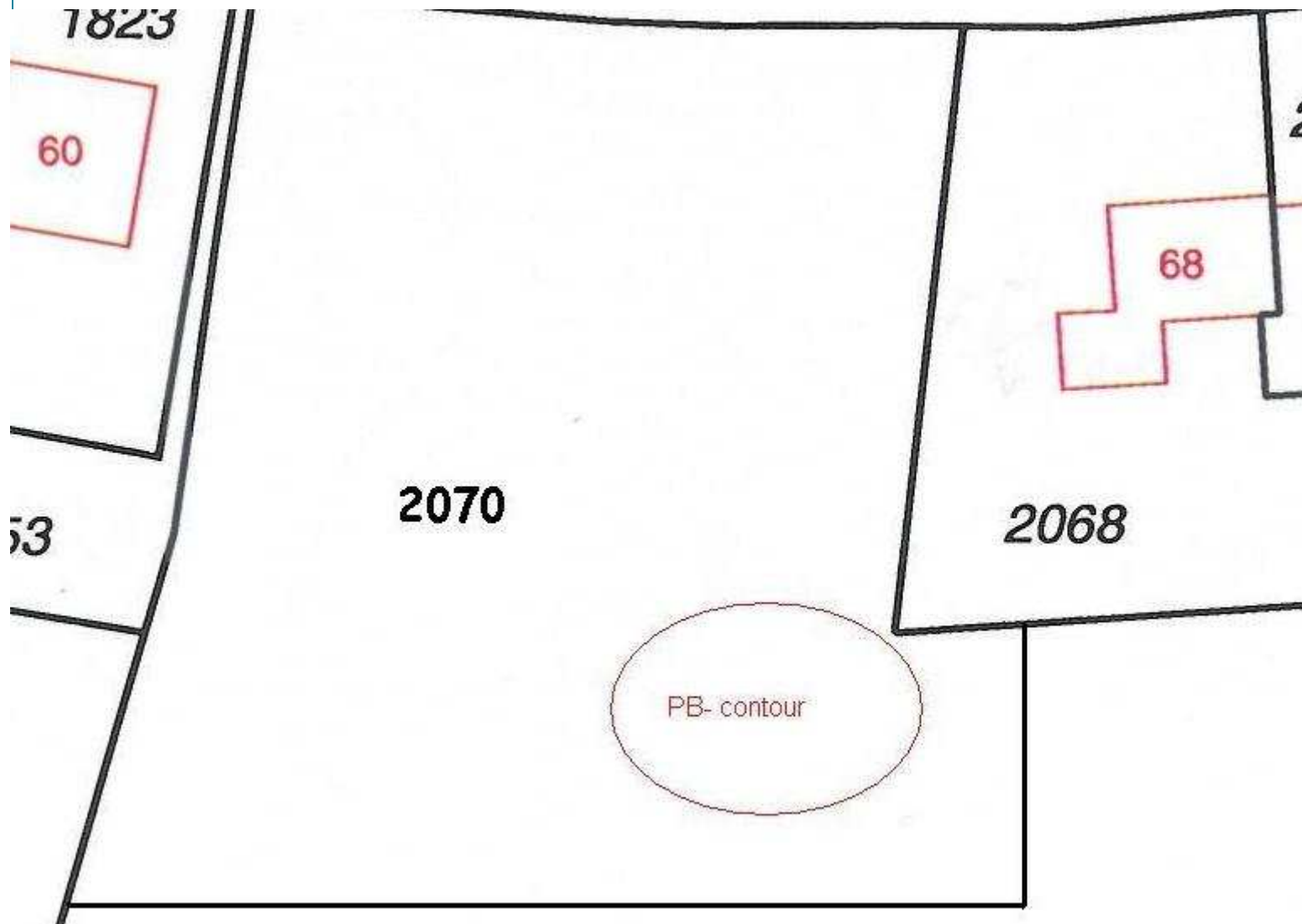
KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING (ZIE TEKENING)
Zie ingeschreven tekening voor ligging
Betrokken bestuursorgaan: **Provincie Utrecht**
Ontleend aan: **HYP4 56651/35** d.d. 14-5-2009
Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet
Ontleend aan: 71 datum in werking 31-7-2008
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Baarn

Gerechtigde

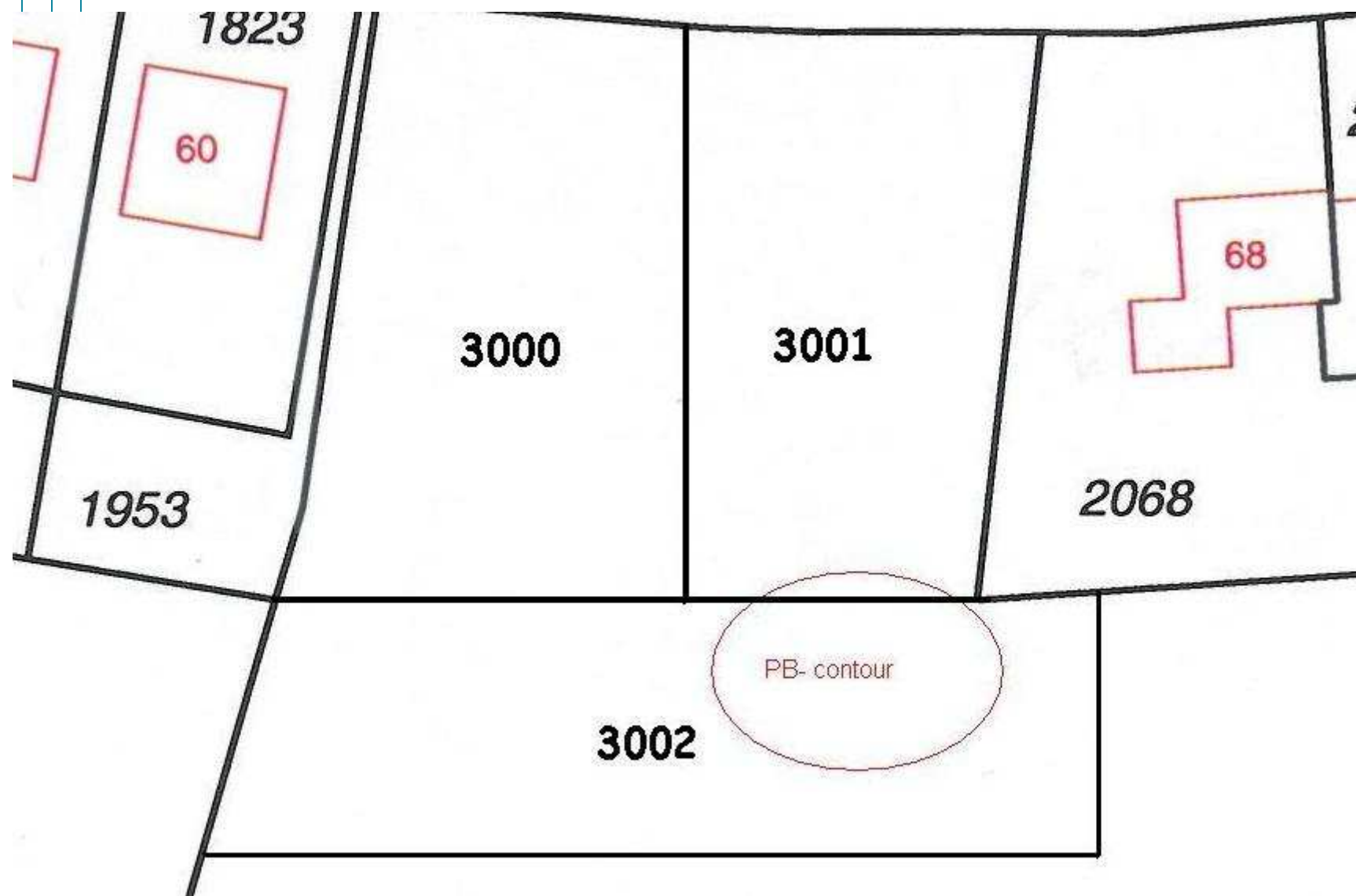
EIGENDOM
Stichting Woningcorporaties Het Gooi En Omstreken
Schapenkamp 130
1211 PB HILVERSUM
Postadres: Postbus: 329
1200 AH HILVERSUM
Zetel: HILVERSUM
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Start Postvak IN - Microso... Agenda - Microsoft D... Voorlichtingsbijeenko... KOL-voorbeelden - B... Microsoft PowerPoint... inka - Windows Inter... Kadaster - Windows ... Kadaster-on-line ... 17:44

Before splitting the parcel



After splitting the parcel



Two phases: preregistration

- Area of the public law restriction delivered in graphical coordinates and lines
- Coordinates are projected under a layer of the land registry map to have the connection cadastral parcel – area
- Check whether the contour runs through the parcels that were/will be mentioned in the governmental decision
- If correct: coordinates and contour map taken in a preregistration deposit



Two phases: registration

- Governmental decision is submitted to the land register
- Refers to preregistration number of the contour map.
- Both are recorded in the land register together

Municipality Method: municipalities

- Document available at municipality
- Within 4 days recorded in National Facility and signal on the parcel
- No possibility of adding contours.
When splitting the parcel the updating takes a lot of time (4 weeks).



kadaster

Kadaster-on-line - Windows Internet Explorer

https://kadaster-on-line.kadaster.nl/viportaal.asp

File Edit View Favorites Tools Help

Kadaster-on-line

kadaster-on-line

Uitloggen Terug naar Mijn Kadaster Home Contact Woordenboek Documentatie Help

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: APELDOORN M 5399
Auroralaan 19 7321 BN APELDOORN

Toestandsdatum: 1-3-2010

2-3-2010
17:41:42

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	APELDOORN M 5399	
Grootte:	12 a 56 ca	
Coördinaten:	195668-469537	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJFVIGHEID (INDUSTRIE) WEGEN	
Locatie:	Auroralaan 19	
	7321 BN APELDOORN	
Koopsom:	€ 185.823	Jaar: 2001
Ontstaan op:	27-12-1994	
Ontstaan uit:	APELDOORN M 4819 gedeeltelijk	

Publiekrechtelijke beperkingen

Sluiting object, Opiumwet

Ontleend aan: 1 datum in werking 29-6-2007
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Apeldoorn

Gerechtigde

EIGENDOM
St Joseph Vastgoed B.V.
Deventerstraat 54
7321 CA APELDOORN

Postadres: Postbus: 831
7301 BB APELDOORN

Zetel: APELDOORN
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ARNHEM 19781/40 d.d. 27-8-2001
Eerst genoemde object in brondocument: APELDOORN M 5399

Einde overzicht

Local intranet 100%

Start Postvak IN - Microso... Agenda - Microsoft D... Voorlichtingsbijeenko... KOL-voorbeelden - B... Microsoft PowerPoint... inka - Windows Inter... Kadaster - Windows ... Kadaster-on-line ... 17:42

Evaluation of the law in 2012

Not really surprising:

- Dual system is confusing
- No documents directly available regarding restrictions of the municipality.
- Actuality is not good enough, with danger of legal uncertainty (priority rights of municipalities have the power to overrule private transactions).
- Contours not available in all cases

Shaping the future method

- Minister:
- Prepares a new law, regarding all regulation and restrictions that have an impact of the way a parcel can be used by the citizens.
 - The “Omgevingswet” (Environmental Law)

This is an enormous legislative operation!



kadaster

Shaping the future method

- Minister: WKPB will be integrated in Environmental law
- End of dual system
- Disclose all regulation by means of a sort of digital highway with coordinates as unique identifiers.



kadaster

Current discussions

- But in which way:

Land Register method?

Municipality method + doc's and contours?

- Or the same method as used for disclosing zoning plans?

Current discussions

Ruimtelijkeplannen.nl

Particulieren | Ga naar professionals

Home | Een plan bekijken ▶

Help | FAQ | Contact

Snelzoeken



Bekijk de plannen in uw eigen buurt!

Postcode

Huisnummer

Nu zoeken ▶

Geavanceerd zoeken



Het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen

Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

In deze plannen staat omschreven wat de overheden van plan zijn op het vlak van ruimtelijke ordening,

zoals de aanleg van nieuwe wegen of nieuwbouwwijken. Vanaf 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht via deze website hun ruimtelijke plannen aan te bieden. Op lange termijn moeten alle bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels van Nederland op deze website te vinden zijn.

Instructievideo

Bent u nog niet bekend met Ruimtelijkeplannen.nl? Bekijk dan eens onze [instructievideo](#). Deze legt in vier minuten uit wat Ruimtelijkeplannen.nl inhoudt, hoe de website werkt en hoe u bestemmingsplannen kunt vinden. De video vindt u ook in de [help](#).

Nieuws

3 november – Beheerteam bezoekt gemeente Velsen

Het 50.000e plan is gepubliceerd door de gemeente Velsen [lees verder](#).

[Nieuwsarchief](#)

Attenderingservice



Op de hoogte blijven van nieuwe plannen?

[Meer informatie](#) ▶

Ruimtelijkeplannen



Start de kaart ▶


Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Home | Een plan bekijken ▶

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden |

🔍 🔍 🔄 ⓘ Ondergrond Legenda Kaartfilter Transparantie

Locatie	Naam	ID	Criteria
Zoek op locatie			
<input type="text" value="Adres"/>			
Wissen X			
Huidige selectie:			
Keltenveld 32			
6846CH Arnhem			
Gemeente Arnhem			
Provincie Gelderland			
Zoeken ▶			
Planfilter			
<input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde plannen			
<input checked="" type="checkbox"/> Concept- en (voor) ontwerpplannen			



Current discussions

- Regulations, encumbrances and restrictions have sometimes different legal impact.
E.g.: generic zoning plan versus individual decree to clean polluted soil?
- Important: Dutch Civil Code article 7:15.
“all restrictions on a parcel must be mentioned by seller when selling the property to the buyer”.

Current discussions

- Already has been a legal dispute about: does this article only refer to private-law restrictions, or also to public law restrictions?
- High Court Case 27-02-2004
“Land Consolidation interest”

Does 7:15 apply to LC interests?



Current discussions

- Decision:
 - Yes, 7:15 does apply to LC interests.
 - 7:15 refers to both private-law and public-law restrictions (so it doesn't matter if a LC interest is regarded a private-law or a public-law restriction)



Current discussions

- New question for the High Court in 2015:

High Court Case 30-01-2015

“Big river Guideline” / “Portsight”

Does the Big river Guideline
apply to 7:15?



Current discussions

Decision:

- No, 7:15 does NOT apply to the Big river Guideline.
- High Court makes clear distinction between generic regulation (7:15 not applicable) and individual restrictions (7:15 applicable, so have certain private law effect).



kadaster

Current discussions

- Difference:

generic regulation:

- seller and buyer have the SAME information position (does not matter whether regulation imposes encumbrances on the parcel or not)
- “adressed to” society
- part of democratic decision making



kadaster

Current discussions

- Difference:

specific restrictions:

- seller and buyer have a DIFFERENT information position (does not matter whether regulation imposes encumbrances on the parcel or not)
- addressed to parties concerned
- possibility to complaint and go to court



kadaster

Conclusion

Our position regarding the Environmental law:

- If PL restrictions are regarded generic regulation a better way of disclosure can be achieved by the “Environmental Highway” (with use of coordinates)
- If PL restrictions are regarded as individual decrees: disclosing by using “Environmental Highway” (with use of coordinates) is not sufficient.

Conclusion

Our position regarding the Environmental law:

- Because individual decrees have private law effect when transferring the ownership of parcels, this data must be integrated with Cadastre.

Therefore there must always be a reliable connection between the coordinates of the Environmental Law Highway and the parcels of Cadastre.

- And of course: we'd like to learn from other examples

kadaster

Building a reliable connection:

Environmental Law Highway

Cadastre

