



# Notaris blij met afscheid laatste deelperceel

Is het toeval, dat vrijwel op de dag dat gevierd werd dat 200 jaar geleden Napoleon bij Waterloo werd verslagen, ook het laatste deelperceel ‘viel’? Aan Napoleon hebben we immers het Kadaster te danken én het omgaan met deelpercelen. Sinds 17 juni 2015 kent het Kadaster alleen nog gehele percelen. Notaris Goerée legt uit wat hem dit oplevert.

Stel, iemand wil een deel van een groot perceel verkopen. In de kadastrale registratie werd dan bij dat grote perceel een aparte aantekening gemaakt dat er sprake was van 1 groot (geheel) perceel met 2 deelpercelen. Maar de nieuwe grens werd niet op de kaart aangegeven. En dus was voor derden niet duidelijk waar die twee deelpercelen zich bevonden. Dat is nu anders. Bij splitsing van 1 groot perceel, ontstaan nu 2 nieuwe (gehele) percelen. Daarbij worden meteen de nieuwe voorlopige grenzen op de kaart aangegeven. Alle grensinformatie is meteen duidelijk én alle eigendomsinformatie is meteen aan elk uniek perceel gekoppeld.

## Niet op de kaart

Al in 1850 constateerden de bewaarders dat het werken met deelpercelen verre van optimaal was, omdat deelpercelen niet op de kaart zichtbaar waren. Toch hebben bij het Kadaster tot in 2015 deelpercelen bestaan. Notaris Guus Goerée uit Etten-Leur schetst een situatie uit het



recente verleden waaruit het ongemak van deelpercelen blijkt. “In de nieuwbouwwijk Schoenmakershoek in Etten-Leur kreeg ik te maken met een perceel waarin ik voorlopige grenzen wilde vormen, terwijl het Kadaster daarin al een deelperceel had gevormd. Ik moest toen aantonen dat het bewuste deelperceel, waarin ik die voorlopige kadastrale grenzen wilde aanbrengen, geen deel uitmaakte van het eerdere afgesplitste deelperceel. Ik voelde mij alsof ik in de rechtbank stond, met een soort van omgekeerde bewijslast. In dit geval was de akte van het eerdere deelperceel bij een andere notaris opgemaakt en dat maakte het extra lastig.”

## “Meer rechtszekerheid en kostenbesparing”

### Voorlopige en administratieve grenzen

Het was niet eenvoudig om een goede oplossing te vinden voor de problematiek van de deelpercelen. In 2009, pas 159 jaar na de klacht van de bewaarders, was er een werkbare oplossing en startte het Kadaster met het pilotproject ‘voorlopige grenzen’. Sinds dat moment kunnen zakelijke cliënten zelf grenzen tekenen op de kadastrale kaart met de applicatie

Splits. Zo kunnen zij nieuwe percelen vormen met voorlopige kadastrale grenzen. In 2014 is ook het Kadaster zelf Splits gaan toepassen. Zodra een akte met daarin de overdracht van een gedeelte van een perceel binnenkomt, wordt dat gedeelte meteen omgezet naar een nieuw, geheel perceel met een administratieve grens. Hierdoor ontstaan in de kadastrale registratie geen nieuwe deelpercelen meer. Tegelijkertijd is het Kadaster toen begonnen om alle bestaande deelpercelen om te zetten naar gehele percelen. Op 17 juni 2015 kwam het laatste deelperceel aan bod.

### Rechtszekerheid en tariefrevisie

Het afschaffen van deelpercelen leidt volgens notaris Goerée tot meer rechtszekerheid en tot kostenbesparing. In zijn voorbeeld uit Etten-Leur zou hij direct inzicht hebben gehad in de ligging van de verschillende eigendommen. Hij had dan niet te maken gehad met de ‘omgekeerde bewijslast’ en hij had sneller, dus goedkoper, kunnen werken. Daarbij plaatst hij wel een kanttekening. “Vanwege het kadastrale tarief moet je erg opletten bij de vorming van percelen middels voorlopige kadastrale grenzen, zodat het Kadaster maar éénmaal hoeft te meten. Ik hoop dat het Kadaster nog eens goed nadenkt over het tarief, en dat het financiële risico van de toe te passen kadastrale tarieven niet bij de notaris komt te liggen maar bij de cliënt.”