

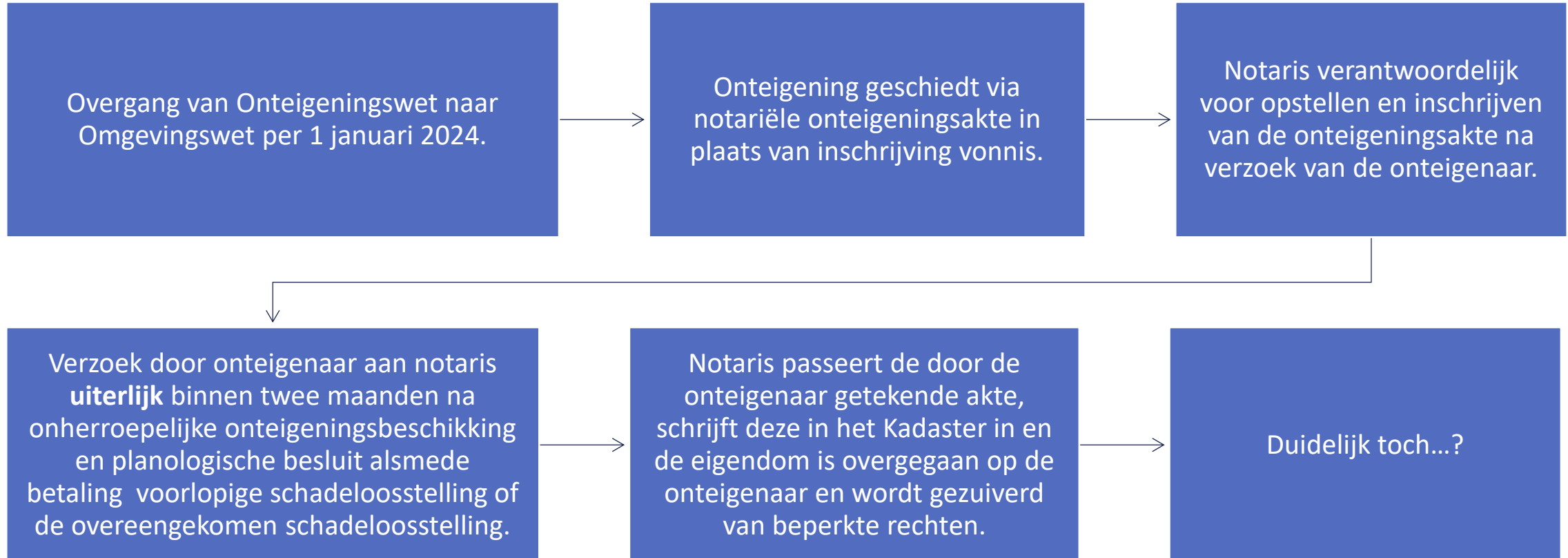
# Van Buttingha Wichers

NOTARISSEN

Familierecht ■ Ondernemingsrecht ■ Onroerend goed

De rol van de notaris bij  
de onteigening

# Introductie



# Belangrijkste veranderingen

## Onteigeningswet (art. 59 lid 1)

Indien de onteigenaar beschikt over een:

- i. onherroepelijk onteigeningsvonnis;
- ii. proces-verbaal van descente, en
- iii. bewijs van betaling,

kan de onteigenaar het vonnis doen inschrijven – via de notaris - in het Kadaster.

## Omgevingswet (art. 11.16)

Indien de onteigenaar beschikt over een:

- i. onteigeningsbeschikking;
- ii. planologische besluit (bijvoorbeeld het omgevingsplan of een ander bestuursbesluit waarin de grondslag voor onteigening ligt);
- iii. uitspraak van de AbRvS of verklaring van de griffier van AbRvS dat de onteigeningsbeschikking onherroepelijk is;
- iv. uitspraak van de AbRvS verklaring van de griffier (van de Rb / AbRvS) dat het planologische besluit onherroepelijk is,
- v. een betalingsbewijs van de (voorlopige) schadeloosstelling,

kan de onteigenaar binnen twee maanden de notaris verzoeken een onteigeningsakte op te maken en in te schrijven in het Kadaster.

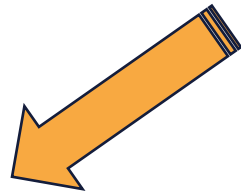
# De rol en de onderzoeksplicht van de notaris.

- Notaris controleert de bewijsstukken ter zake:
  - i. onherroepelijke onteigeningsbeschikking (en dus of de bekrachtigingsprocedure is afgerond);
  - ii. onherroepelijk planologische besluit, en
  - iii. betalingsbewijs voor voorlopige schadeloosstelling of de overeengekomen schadeloosstelling,en maakt de onteigeningsakte op tekent met de onteigenaar deze akte.
- Hoe gaat de voorzichtige notaris met deze onderzoeksplicht om?
- De regering stelt dat de taak van de notaris is om te controleren of de drie bewijsstukken er zijn, slechts een formele niet inhoudelijke taak is. Het is aan de onteigenaar een juiste en complete weergave te geven.
- Wat als voor het verlijden van de onteigeningsakte de notaris bericht ontvangt van (een advocaat van) een 'onteigende' die bijvoorbeeld stelt dat de bekrachtigingsprocedure niet goed gevolgd is (zoals geen of een onjuiste kennisgeving, inbreuk op 'fair trial 'principe van art. 6 EVRM)?
- Hoe geeft de notaris inhoud aan de zorgplicht jegens derden (zoals de onteigende en hypotheekbanken)?
- Hoe gaat de notaris in dit kader om met de tweemaandstermijn?

# Tweemaandstermijn

## Artikel 11.15 (verzoek verlijden onteigeningsakte)

Uiterlijk binnen twee maanden nadat aan alle voorwaarden, bedoeld in artikel 11.16, eerste lid, is voldaan, verzoekt de onteigenaar een notaris de onteigeningsakte te verlijden.



## Kamerstukken I 2022-23, 33 118, EW, p. 58:

Sluysmans dat dit nauwkeuriger in het algemeen deel van de memorie van toelichting had kunnen worden geformuleerd. De regering wijst er echter op dat de wettekst, die geen onduidelijkheden bevat, prevaleert boven de toelichting. Daarbij geeft de artikelsgewijze toelichting de bedoeling van de wettekst duidelijk en concreet weer, waar het algemeen deel van de toelichting te wensen zou overlaten. Het lijdt geen twijfel dat de bedoeling van de wetgever is dat de onteigenaar binnen twee maanden aan de notaris moet verzoeken een onteigeningsakte op te maken.

## Kamerstukken II 2018-19, 35 133, nr. 3, p. 119 en 240:

Duidelijkheidshalve wordt opgemerkt dat het niet noodzakelijk is dat de schadeloosstellingsprocedure is afgerond op het moment van het opmaken van de onteigeningsakte.

De akte moet worden opgemaakt binnen twee maanden nadat aan de drie genoemde voorwaarden is voldaan. Als de akte niet op tijd wordt opgemaakt, dan moeten de onteigenaar en het bevoegd gezag een nieuwe procedure beginnen. Met het inschrijven van de onteigeningsakte in de openbare registers verkrijgt de onteigenaar, zoals gezegd, de eigendom van de onroerende zaak vrij van alle lasten en rechten die met betrekking tot deze zaak bestaan.

Uiterlijk binnen twee maanden nadat aan de voorwaarden om een onteigeningsakte op te maken is voldaan, verzoekt de onteigenaar een notaris die akte te verlijden en in te schrijven in de openbare registers. Als dit verzoek niet binnen die termijn is gedaan, kan het verzoek niet meer door de notaris worden behandeld. Met het stellen van deze termijn is beoogd ook in de laatste fase de voortgang in de onteigening te houden en te voorkomen dat er een lange periode kan ontstaan waarin wel aan alle voorwaarden om daadwerkelijk tot onteigening over te gaan is voldaan, maar de laatste stap niet wordt gezet. Het is voor de eigenaar die het betreft van belang dat er geen onzekerheid ontstaat over de periode waarbinnen de onteigening wordt geëffectueerd. De inschrijving van de

# Uitdagingen met het Kadaster

- Inschrijving van de onteigeningsakte doet de eigendom overgaan (art. 11.18 Omgevingswet).
- Hypotheken en beslagen worden ambtshalve doorgehaald door het Kadaster.
- Erfdienstbaarheden kunnen op de onteigende zaak gevestigd blijven. Zij worden daarvoor in de onteigeningsakte opgenomen.
- Onduidelijkheid over intern beleid Kadaster ter zake de bewijzen die het Kadaster wenst te zien voor de registratie van de overgang van eigendom en ambtshalve doorhalen hypotheken en beslagen.
  - Hoe (streng) interpreteert het Kadaster de wettelijke vereisten?
  - Welke technische eisen stelt het Kadaster aan de bijlagen bij de onteigeningsakte (PDF-formaat)
  - Hoe wenst het Kadaster de verklaringen van de griffiers te zien ter zake de onherroepelijkheid van de onteigeningsbeschikking en het planologische besluit?

# Gevolgen en aandachtspunten

- Belang van zorgvuldige voorbereiding en het tijdig betrekken van de notaris voorafgaand aan het doen van het formele verzoek tot het opmaken van de onteigeningsakte.
- Stem met notaris af of te verwachten is dat er een derde tegen de bekrachtigingsprocedure opkomt.
- Waar mogelijk: stem met de betrokken notaris een ‘voortoets’ af op de te overleggen bewijsstukken. Opties:
  - geef inzage in rechtelijke uitspraak bekrachtigingsproces;
  - eigen verklaring onteigenaar dat er geen bekendheid is met feiten en omstandigheden die de bekrachtiging kunnen aantasten, en
  - vrijwaring voor de notaris voor het geval een derde het passeren van de onteigeningsakte tegenhoudt.
- Noodzaak tot duidelijke communicatie tussen notaris en onteigenaar enerzijds en de notaris en het Kadaster anderzijds.

# Meer weten?

## **Caroline de Nerée tot Babberich**

Partner (vastgoed en Kadaster)

070 - 35 66 800

[cdn@vbwnotarissen.nl](mailto:cdn@vbwnotarissen.nl)



## **Wouter Admiraal**

Partner (overheid en bestuurlijk  
organisatierecht)

06 – 100 52 654

[wa@vbwnotarissen.nl](mailto:wa@vbwnotarissen.nl)

