



Nieuwe regels voor opmetingsplannen

Hoe werkt het kadaster?

Bij de verkoop van een woning of een bedrijfspand wordt doorgaans niet enkel het gebouw verkocht, maar ook de daarbij horende grond. Deze grond bestaat in de regel uit 1 of meer kadastrale percelen. Deze percelen staan gekend bij het 'kadaster' (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, kortweg AAPD), samen met hun oppervlakte en het kadastraal inkomen van deze percelen en de gebouwen erop. Het AAPD is een onderdeel van de Federale Overheidsdienst Financiën. Het kadaster vindt haar oorsprong in de wens van de overheid om zo efficiënt mogelijk belastingen te heffen op onroerende goederen. Daarvoor moet de fiscus dus informatie verzamelen over de exacte oppervlakte van de percelen grond en de aard en de omvang van de gebouwen die erop gebouwd werden. De jaarlijkse belasting op onroerende goederen ('onroerende voorheffing') wordt dan ook berekend op basis van het kadastraal inkomen. Dit kadastraal inkomen bestaat uit de geschatte jaarlijkse huurwaarde van het gebouw anno... 1975. Dat jaar werd namelijk de laatste schatting van de onroerende goederen doorgevoerd. Sinds die datum worden de kadastrale inkomens enkel nog geïndexeerd, maar niet langer herschat.

De oppervlakte van de percelen zoals deze vermeld staat in de kadastrale uittreksels en plannen van het AAPD is niet altijd accuraat of actueel. Meestal worden deze percelen namelijk niet bij elke verkoop opnieuw opgemeten. Bovendien kent het AAPD zelf de oppervlakte toe aan deze percelen, vaak op basis van vroegere opmetingsplannen of door de resterende oppervlakten van gesplitste percelen te berekenen. Zolang de percelen in de praktijk omheind zijn of duidelijk afgebakend zijn, zal men zich de kosten van een nieuw opmetingsplan besparen en neemt men genoeg met de bij het kadaster gekende oppervlakte.

Regeling vóór 1 januari 2014

Er worden echter niet altijd volledige kadastrale percelen verkocht. Denk maar aan de verkoop van een stuk tuin aan de buurman of de vestiging van een opstalrecht voor de bouw van een windmolen op een deel van een perceel landbouwgrond. Daarbij zal het vaak noodzakelijk zijn om een landmeter in te schakelen. Met een opmetingsplan zal het duidelijk zijn wat er precies verkocht of in opstal gegeven wordt. Ook bij discussies over de perceelgrens kan een afpalingsplan van een landmeter soelaas bieden.

Vroeger was het voldoende om een plan aan de verkoopakte te hechten. Dit moest niet noodzakelijk een plan van een landmeter zijn (bijvoorbeeld een schets of een ingekleurd kadastraal plan). Achteraf zorgden deze vage plannen voor onduidelijkheid op het kadaster bij het toekennen van een correct nieuw perceelnummer of om de juiste omvang ervan te kennen.

Regeling na 1 januari 2014

Sinds 1 januari is het verplicht om voorafgaand aan de verkoop van een deel van een kadastraal perceel een duidelijk afbakeningsplan, opgesteld door een landmeter, aan het kadaster (AAPD) te bezorgen. Het AAPD neemt dit plan dan op in hun centrale databank. Op die manier is de kadastrale



administratie niet langer afhankelijk van onduidelijke plannen die aan de verkoopakten gehecht zijn, maar beschikt het voor het verlijden van de akte al over een duidelijk en origineel plan. Alle belanghebbende overheidsdiensten, zoals onder meer het hypotheekkantoor, hebben toegang tot deze databank. Een stap vooruit in de administratieve vereenvoudiging.

Binnen de 20 dagen na de aanvraag door de landmeter kent het AAPD een referentienummer toe aan het plan. Dit nummer moet dan in de notariële verkoopakte worden opgenomen. Het plan zelf moet achteraf niet langer meer worden geregistreerd op het bevoegde registratiekantoor en moet niet meer worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Is splitsen hetzelfde als verkavelen?

Vóór het verlijden van de verkoopakte moet het plan niet enkel aan het kadaster overgemaakt worden. De notaris moet het plan ook aan de dienst stedenbouw bezorgen van de gemeente waar het goed gelegen is, én aan de bevoegde gemachtigd ambtenaar (in Brussel en Wallonië). De gemeente (en eventueel de gemachtigd ambtenaar) beschikt dan over eenzelfde termijn van 20 dagen (in Vlaanderen en Brussel) of 30 dagen (in Wallonië) om eventuele opmerkingen te formuleren op de splitsing van het perceel grond. De volgende situaties zijn dan mogelijk:

- Indien het afgesplitst stuk wordt verkocht om er een **woning** op te bouwen, dan zal de gemeente de splitsing niet aanvaarden. De verkoper moet in dat geval namelijk eerst een verkavelingsvergunning krijgen.
- Splitst men het perceel op met het oog op de bouw van een **industrieel gebouw of een tuinhuis** (geen wooneenheden dus)? Dan is er geen verkavelingsvergunning nodig. Het volstaat om de splitsing te betekenen aan de gemeente (met respect voor de 20-dagen wachttermijn).

En wat met de verdeling van gebouwen?

Het kadaster (AAPD) wenst niet enkel op voorhand de plannen te zien die kadastrale percelen splitsen, maar ook de plannen die bestaande gebouwen splitsen.

Stel dat iemand eigenaar is van een **opbrengsthuis** met 3 appartementen. Hij wil 1 van de appartementen verkopen, maar de overige 2 houden. Deze verkoper moet in dat geval een basisakte laten opstellen door de notaris ('statuten van mede-eigendom'), waarbij het gebouw juridisch wordt opgesplitst in meerdere afzonderlijk verkoopbare eenheden (in dit geval appartementen). Aan deze statuten worden er dan plannen van het gebouw gehecht. Ook deze plannen moeten op voorhand '**geprekadastrerd**' worden, d.w.z. voorzien worden van een referentienummer door het AAPD. Pas dan kan de notaris deze basisakte verlijden.

Als de basisakte gaat over de opdeling van een **nog te bouwen gebouw**, dan is er **geen prekadastratie** nodig, aangezien het AAPD deze plannen dan rechtstreeks bij de dienst stedenbouw van de betrokken gemeente kan consulteren. Zij moeten dan niet nogmaals op voorhand voorzien worden van een referentienummer.



Besluit

Indien u van plan bent om een **deel van uw perceel grond** te verkopen, dan contacteert u in eerste instantie uw landmeter. Zodra deze zijn opmetingsplan klaar heeft, vraagt u hem om het te laten opnemen in de centrale databank van het kadaster (AAPD) en bezorgt u een 3-tal exemplaren aan de notaris. De verwerking van het plan in de centrale databank en de kennisgeving ervan aan de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, duurt 20 dagen. U wacht dus het best niet te lang om uw landmeter in te schakelen...

Ook indien u een **bestaand gebouw** wil **opdelen** in afzonderlijk verkoopbare onderdelen (zoals appartementen), dan moeten de plannen op voorhand aan het kadaster overgemaakt worden, volgens dezelfde procedure. Enkel bij nieuwbouw is dit niet nodig.

Auteur: Alexis Lemmerling, notaris-vennoot Berquin Notarissen.

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.