



# Rapport

## Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het Kadaster kosten in rekening brengt voor het geven van een te controleren nadere toelichting bij de berekening van de oppervlakte van zijn kavel.

## Beoordeling

Algemeen

### I. Bevindingen

1. Verzoeker kocht in 2003 van de gemeente Kampen een bouwkaavel. In de koopovereenkomst is onder meer vastgelegd dat het een perceel betreft van "ongeveer negen are, tweeëntwintig centiare" (922 m<sup>2</sup>), en dat is bedongen dat een verschil tussen de in de koopakte aangegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte na opmeting door het Kadaster zou worden verrekend.

2. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) deelde verzoeker per brief van 4 oktober 2007 mee, dat de grootte van zijn perceel na meting was vastgesteld op 927 m<sup>2</sup>. In die brief is gewezen op de mogelijkheid om op het kantoor van het Kadaster informatie te verkrijgen over het resultaat van de meting en op de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen.

3. De gemeente Kampen deelde verzoeker op 16 november 2007 mee, dat na de meting door het Kadaster het exacte oppervlak van zijn kavel 5 m<sup>2</sup> meer was dan het bij de koop overeengekomen oppervlak, en dat hem, conform de voorwaarden van de overeenkomst, een nota zou worden gestuurd voor het verschil van in totaal € 1.303,05.

4. Verzoeker heeft zowel de gemeente als het Kadaster benaderd in verband met zijn wens om te kunnen nagaan hoe het oppervlak van zijn perceel is berekend.

De gemeente deelde verzoeker op 1 april 2008 mee, ervan uit te gaan dat de meting van het Kadaster juist was en geen noodzaak te zien tot een nieuwe meting.

5. Naar aanleiding van de mondelinge informatie van het Kadaster dat voor een herberekening van de meetgegevens € 275 in rekening wordt gebracht wendde verzoeker zich op 14 juli 2008 tot de Nationale ombudsman. Omdat verzoeker zijn klacht op dit punt niet eerst aan het Kadaster had voorgelegd en deze dienst dus nog niet op de klacht had kunnen reageren, zond de Nationale ombudsman verzoekers brief door naar het Kadaster, met het verzoek de kwestie als klacht te behandelen.

6. Het Kadaster informeerde verzoeker per brief van 26 september 2008 over de afhandeling van zijn klacht. Het betrof onder meer het volgende:

"Het Kadaster bepaalt bij het vormen van percelen de kadastrale grootte. Deze kadastrale grootte is een zogenaamde *grafische* grootte, die wordt bepaald uit kaartcoördinaten. De nauwkeurigheid van deze coördinaten varieert van twintig tot veertig centimeter. De nauwkeurigheid in bebouwd gebied is hoger dan die in onbebouwd gebied.

Er wordt bovendien rekening gehouden met de nauwkeurigheid waarmee een grens in het terrein kan worden aangewezen. Een ijzeren hek is beter aan te wijzen dan het midden van een sloot. Één van de grenzen van uw perceel is een (al eerder ingemeten) midden van een sloot. Dat is van invloed op de bepaling van de kadastrale grootte van uw perceel.

U wijst op de verplichte correctie op snelheidsmetingen die het Ministerie van Justitie toepast. Het Kadaster bouwt de nauwkeurigheidsmarge via de zogenoemde berekeningsmethode in. Het resultaat daarvan is een benaderde oppervlakte. De meetapparatuur zelf wordt regelmatig geijkt.

Waar u behoefte aan heeft is de zogenaamde *terrestische* grootte. Die moet in het terrein worden bepaald. Dat kan niet eerder dan nadat alle betrokken kadastrale grenzen in het terrein zijn aangegeven, die daarna in één meting opnieuw worden opgenomen. Soms moeten eerder ingemeten grenzen daarvoor opnieuw worden uitgezet. In uw geval geldt dit voor het midden van de sloot.

Als u voor deze methode kiest, zijn daaraan voor u extra kosten verbonden, omdat die afwijkt van de standaardwijze waarop het Kadaster de kadastrale grootte bepaalt.

(...) Uw verzoek om gegevens waarmee u de berekening kunt controleren kan niet anders worden gehonoreerd dan door het bepalen van de oppervlakte van het terrein. Daaraan zijn inderdaad extra kosten verbonden."

7. Verzoeker wendde zich vervolgens opnieuw tot de Nationale ombudsman met een klacht over de omstandigheid dat het Kadaster hem geen schriftelijke onderbouwing van de verrichte meting kon geven en dat aan zijn verzoek om gegevens om die meting te controleren alleen kon worden voldaan na een nieuwe meting, waarvan de kosten dan voor zijn rekening zouden komen.

8. In reactie op de klacht en de in verband daarmee gestelde vragen verwees het Kadaster naar de aan verzoeker gezonden brief van 26 september 2008 en deelde verder onder meer het volgende mee.

"a. Blijkens het relaas van bevindingen van 22 juni 2007 dat is opgemaakt door een landmeter van het Kadaster, hebben verzoeker en zijn partner als kopers en een medewerker van de gemeente als de verkopende partij als grens van het perceel aangewezen "kant band, midden tuinmuur, ijzeren buizen en kadastrale grens van 113". Die laatste grens is eerder ingemeten als het midden van een sloot en was destijds aangegeven met houten palen. Op 27 juni 2007 zijn de aangewezen grenzen door een

landmeetkundig bureau, in opdracht van het Kadaster, ingemeten.

b. Per brief van 26 september 2008 is verzoeker uitgelegd dat de kadastrale grootte een zogenaamde grafische grootte is, die wordt bepaald uit kaartcoördinaten waaraan een bepaalde nauwkeurigheid is gekoppeld. Deze nauwkeurig kent een marge maar die is niet gelijk aan de marge die wordt gehanteerd bij snelheidsovertredingen. Die laatste marge benadert overigens een veelvuldig in notariële akten door partijen gehanteerde marge, bij overschrijding waarvan partijen tot verrekening overgaan. Een dergelijke marge is echter niet opgenomen in de akte van levering.

De in de brief opgenomen terreestische grootte moet ter plaatse worden bepaald, nadat alle betrokken kadastrale grenzen in het terrein zijn aangegeven. In vele gevallen moeten de daarvoor eerder ingemeten grenzen opnieuw worden uitgezet. Aan het bepalen van de terreestische grootte zijn extra kosten verbonden.

c. In het Nederlandse rechtsstelsel bestaat geen verplichting om bij een verkoop met een verrekeningsbeding zoals in dit geval zich te baseren op de door het Kadaster berekende grootte van de verkochte onroerende zaak, maar indien partijen daarvoor kiezen doen zij dat voor eigen risico. De gevolgen van onwetendheid van de nauwkeurigheid waarmee kadastrale grenzen zijn vastgelegd, van de berekeningsmethodiek en van het ontbreken van kosteloze controlemogelijkheden van de berekening komen niet voor rekening van het Kadaster, zeker niet als is nagelaten daarover tijdig informatie in te winnen.

d. Een kavel zoals dat van verzoeker kan in het algemeen nauwkeurig worden ingemeten. Die nauwkeurigheid is echter lager als die grens in het water ligt. De grens van verzoekers kavel ligt in een sloot die ten tijde van de eerste inmeting was aangegeven met palen, en nauwkeurig kon worden ingemeten. Gelet hierop bedraagt een afwijking naar schatting hooguit 20 centimeter.

Overigens wordt overeenkomstig de Handleiding voor technische werkzaamheden van het Kadaster alleen tot een herbepaling van de grootte van een perceel overgegaan bij een overschrijding van een bepaalde marge. Deze, op basis van de in de handleiding opgenomen formule berekende marge, in dit geval 15 m<sup>2</sup>, is veel ruimer dan het verschil van 5 m<sup>2</sup> waar verzoekers klacht betrekking op heeft.

e. De door het Kadaster vastgestelde kadastrale grootte is vijf centiare groter dan de zogenoemde plusminus-grootte die is vermeld in de akte. Verzoeker zocht voor dat verschil een verklaring in verband waarmee hij zich over de resultaten van de meting heeft laten informeren bij de kadasterbalie in Zwolle. Daarbij is hem, conform artikel 25 van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994, verteld volgens welke methode zijn kavel is ingemeten en hoe de grootte is bepaald.

f. Wat betreft verzoekers wens om schriftelijk te worden geïnformeerd met betrekking tot de oppervlaktemeting van zijn kavel wordt opgemerkt, dat de in de akte genoemde plus-minus-grootte op zich al een geschikt controlemiddel is. Een fors verschil is een signaal om nog eens kritisch naar de verrichte meting te kijken, maar daarvoor was in dit geval geen reden omdat het verschil, een afwijking van een half procent, meer dan acceptabel is.

Overigens is niet gebleken door wie en hoe de in de akte vermelde grootte is berekend en waarom verzoeker deze berekening niet op nauwkeurigheid heeft getoetst. Het gebruik van een plusminus-grootte duidt er overigens al op, dat partijen hebben onderkend dat de kadastraal vastgestelde grootte kon afwijken.

g. Een eenvoudige controle van de berekende kadastrale grootte is niet mogelijk, als gevolg van:

- de wijze van inwinnen van meetgegevens, waarbij gebruik wordt gemaakt van moderne meetapparatuur en met behulp van satellieten een exacte plaatsbepaling wordt vastgesteld,
- de gefaseerde inwinning van meetgegevens, zoals de in het verleden al ingemeten achtergrens van verzoekers kavel,
- de vorm van de kavel, waaronder een gebogen voorgrens, die minder eenvoudig is te controleren dan een rechthoekig kavel.

Van het Kadaster kan niet worden verlangd dat het meetproces zodanig wordt ingericht dat metingen en de resultaten daarvan steeds eenvoudig controleerbaar zijn. Als dat al mogelijk zou zijn, brengt dat aanzienlijke meerkosten mee, waarbij het de vraag is in welke mate van die informatie gebruik wordt gemaakt. Dat strijdt ook met de missie van het Kadaster om tegen zo laag mogelijke kosten diensten te verlenen.

Overigens worden in het maatschappelijk verkeer de meeste diensten aangeboden, zonder de mogelijkheid om deze op eenvoudige wijze en kosteloos op deugdelijkheid te kunnen controleren.

h. Verder wordt opgemerkt dat als in een koopakte sprake is van een verrekeningsbeding in de regel een marge wordt ingebouwd, bij overschrijding waarvan tot verrekening wordt overgegaan. In de door verzoeker aangegane overeenkomst is een dergelijke voorwaarde niet opgenomen, als gevolg waarvan al bij een verschil van één centiare tot verrekening moet worden overgegaan. Het verkrijgen van zekerheid bij geringe verschillen kan in feite alleen door vaststelling van de terrestrische grootte en deze meting als grondslag voor een verrekening te nemen. Dat brengt een werkwijze met zich mee, die sterk afwijkt van de gangbare wijze van groottebepaling door het Kadaster en die alleen op verzoek, tegen aanzienlijke meerkosten wordt uitgevoerd.

I. Tot slot is erop gewezen dat bij ambtshalve metingen als in het geval van verzoeker niet de exacte oppervlakte van de nieuwe percelen wordt berekend. Uit financieel oogpunt is dat onhaalbaar, terwijl uit oogpunt van rechtszekerheid het bij de perceelvorming aankomt op de kadastrale vastlegging van de (nieuwe grenzen."

9. Verzoeker reageerde op de brief van het Kadaster met betrekking tot zijn klacht met onder meer het volgende.

Verzoeker stelde het oneens te zijn met de opvatting van het Kadaster dat indien hij zich baseert op gegevens van het Kadaster hij dat voor eigen risico doet. De nog door het Kadaster acceptabel geachte marge betekent in de situatie van zijn geval dat een afwijking tot 6 m<sup>2</sup> mogelijk is.

Verder benadrukte verzoeker dat hij het Kadaster slechts had gevraagd om computeruitdraaien van de gemaakte berekeningen, maar dat bleek niet mogelijk. Volgens verzoeker had hij ook geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het eerder berekende oppervlak van 922 m<sup>2</sup>, omdat er immers nog een meting zou volgen.

Tot slot wees verzoeker erop, dat hij de gemeente nog een bedrag van ruim € 1.300 diende na te betalen, maar niet heeft kunnen nagaan of die nota wel terecht was.

## **II. Beoordeling**

10. Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat bestuursorganen burgers met het oog op de behartiging van hun belangen actief en desgevraagd van adequate informatie voorzien.

11. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft onder meer tot taak het verzamelen en beheren van gegevens over onroerende zaken, onder meer gegevens die betrekking hebben op de omvang van een perceel en de grenzen daarvan. De registers waarin die informatie is verwerkt zijn bedoeld om duidelijkheid te geven over de (zakelijke) rechten met betrekking tot onroerende zaken en bij te dragen aan de rechtszekerheid van belanghebbenden.

12. Verzoekers klacht over het Kadaster betreft in wezen dat hij alleen tegen betaling een onderbouwing van de meting van een door hem gekocht kavel kan krijgen. Het Kadaster stelde dat voor de door verzoeker verlangde gegevens een ander soort meting nodig is, waaraan extra kosten zijn verbonden.

13. De in het geval van verzoeker verrichte meting had ten doel het vaststellen van de kadastrale grenzen en niet de oppervlaktemaat. Zoals ook blijkt uit de huidige Kadasterwet (zie Achtergrond, onder 1.) moet onder kadastrale grootte worden verstaan de indicatieve grootte zoals die door het Kadaster is vastgesteld. Het gaat dus om een aanwijzing van een perceel, uitgedrukt in een oppervlaktemaat. Voor het met de kadastrale meting

beoogde doel is dus niet vereist dat het precieze oppervlak wordt gemeten en vastgelegd. Het Kadaster stelt in dat geval de zogenaamde grafische grootte vast die wordt bepaald uit kaartcoördinaten. Deze is minder nauwkeurig dan de zogenaamde terrestrische grootte die door meting in het terrein wordt bepaald.

14. In de brief van 4 oktober 2007 is verzoeker over het resultaat van de meting geïnformeerd, met vermelding van de kadastrale grootte van zijn perceel en is hij voor een toelichting hierop verwezen naar het kantoor van het Kadaster. Die verwijzing is overeenkomstig de Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994 (zie Achtergrond, onder 2.) waarin is bepaald dat degene die inlichtingen wenst, op het kantoor van het Kadaster inzage kan krijgen in de stukken en de kaarten en een mondelinge toelichting. In het geval van verzoeker is dat ook gebeurd.

14. Gelet op het voorgaande heeft het Kadaster tegenover verzoeker voldaan aan zijn verplichtingen tot het verstrekken van de door verzoeker verlangde informatie.

In zoverre is de onderzochte gedraging op dit punt behoorlijk.

15. Volgens het Kadaster is om het exacte oppervlak van verzoekers perceel vast te stellen een ander soort onderzoek nodig dan het onderzoek dat nodig is voor het meten van de kadastrale grenzen. Een dergelijk onderzoek, waarbij in het terrein wordt gemeten, brengt kosten met zich mee. Op het standpunt van het Kadaster dat dergelijke kosten in rekening worden gebracht aan de aanvrager valt niets af te dingen.

Ook op dit punt is de onderzochte gedraging behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is niet gegrond.

## **Onderzoek**

Op 7 oktober 2008 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer W. te Kampen, met een klacht over een gedraging van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster).

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het Kadaster verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Tevens werd het Kadaster een aantal specifieke vragen gesteld.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

Verzoekster deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

De reactie van het Kadaster gaf aanleiding het verslag te wijzigen.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie.

1. Verzoekers brief van 3 oktober 2008, met bijlagen.

2.. De reactie van het Kadaster van 12 februari 2009, met bijlagen.

## **Bevindingen**

Zie onder Beoordeling.

## **Achtergrond**

1.1. Kadasterwet 1994, wet van 3 mei 1989, Stb. 1994,125, zoals deze luidt met ingang van 1 januari 2008

Artikel 1, eerste lid:

"In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

(...)

kadastrale grootte: indicatieve omvang van een perceel, berekend door de Dienst;

kadastrale kaart: kadastrale kaart als bedoeld in artikel 48, derde lid; ..."

Artikel 7t, eerste lid, luidt als volgt:

"Indien een belanghebbende gerede twijfel heeft omtrent de juistheid van een in de basisregistratie kadaster opgenomen gegeven dat krachtens deze wet als authentiek is aangemerkt, dan wel omtrent de juistheid van een uit een andere basisregistratie dan genoemd in artikel 1a in de basisregistratie kadaster of de registratie voor schepen of luchtvaartuigen overgenomen authentiek gegeven, kan die belanghebbende onder opgaaf van redenen aan de Dienst een verzoek tot herstel van dat gegeven in de basisregistratie kadaster doen. De artikelen 7n, tweede tot en met vierde en zesde lid, en 7r zijn van overeenkomstige toepassing indien het verzoek betrekking heeft op een in de



basisregistratie kadaster opgenomen gegeven dat krachtens deze wet als authentiek is aangemerkt, en artikel 7m, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing indien het verzoek betrekking heeft op een uit een andere basisregistratie overgenomen gegeven."

Artikel 48, tweede en derde lid, luiden als volgt:

"De basisregistratie kadaster bevat:

- a. de kadastrale aanduiding van onroerende zaken en van appartementsrechten;
- b. naam, voornamen, adres, (...);
- c. de wettelijke benaming van de beperkte rechten waaraan een onroerende zaak is onderworpen, (...);
- d. de kadastrale grootte van een perceel;

(...).

3. De basisregistratie kadaster bevat voorts de landelijke kadastrale kaart. Die kaart is toegankelijk door middel van een coördinaat in het net van coördinaatpunten, bedoeld in artikel 52, of door middel van de kadastrale aanduiding van een perceel. De landelijke kadastrale kaart bevat:

- a. de afbeelding van de kadastrale grenzen van een perceel, weergegeven in het net van coördinaatpunten, bedoeld in artikel 52;
- b. de kadastrale aanduiding van een perceel;
- c. de rijksgrens en de grens van een provincie of gemeente;
- d. een voorstelling van de omtrek van een hoofd- of bijgebouw op een perceel, met dien verstande dat de omtrek van een bijgebouw uitsluitend wordt weergegeven indien die weergave naar het oordeel van de Dienst nodig is voor een goede oriëntatie op de kadastrale kaart."

1.2. In artikel 1 van de Kadasterwet 1994 zoals dat luidde tot 1 januari 2008 was het begrip "kadastrale grootte" nog niet opgenomen. Dit artikel bevatte een omschrijving van het begrip "perceel", als "een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van de gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik en dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt."

2. Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994

## Artikel 25

"1. De in artikel 57, zesde lid, van de wet bedoelde inlichtingen worden op het desbetreffende kantoor van de Dienst verstrekt door belanghebbenden inzage te geven in, dan wel mondelinge inlichtingen te verstrekken uit de kadastrale registratie, de kadastrale kaarten en de daaraan ten grondslag liggende bescheiden, voor zover het de percelen betreft die in de kennisgeving zijn vermeld. Tevens wordt aan belanghebbenden desgewenst een toelichting verstrekt.

2. De in het eerste lid bedoelde inlichtingen worden aan een belanghebbende slechts éénmaal verstrekt. Nadat de inlichtingen zijn gegeven wordt dit feit door de ambtenaar van de Dienst op de bekendmaking vermeld."