



FACULTEIT RECHTSGELEERDHEID

Faculteit Rechtsgeleerdheid

Universiteit Gent

Academiejaar 2015-2016

De rol van het kadaster in het Belgisch vastgoedrecht

Masterproef van de opleiding 'Master in het Notariaat'

Ingediend door

Lara Smets

(studentennr. 01002221)

Promotor: Prof. dr. ANNELIES WYLLEMAN

Commissaris: BART VAN BAEVEGHEM

WOORD VOORAF

Deze masterproef kwam tot stand in het kader van het behalen van het diploma 'Master in het notariaat' aan de Universiteit Gent.

Het schrijven van deze masterproef was een leerzaam proces waar veel tijd en energie aan besteed werd. Dit zou niet mogelijk geweest zijn zonder de hulp en steun van velen. Bij deze wil ik hen dan ook graag bedanken.

Als eerste wil ik graag mijn promotor, Prof. dr. ANNELIES WYLLEMAN, bedanken voor het aanreiken van dit boeiend onderwerp en de begeleiding bij de uitwerking van deze masterproef.

Daarnaast wil ik Mevrouw SANDRA DESOETE bedanken voor het nalezen en verbeteren van deze masterproef.

Tevens ben ik notaris PHILIPPE VANLATUM dankbaar voor het beantwoorden van mijn vragen. Zijn praktijkervaring was een hulp om de eerder theoretische informatie inzake het kadaster beter te begrijpen.

Ook mijn zus, SOETKIN SMETS, wil ik graag bedanken voor de hulp bij de opmaak en lay-out van deze masterproef.

Tot slot wil ik ook graag mijn vrienden en familie danken voor de steun het voorbije jaar. Bij hen kon ik altijd terecht. Bedankt.

Lara Smets

Gent, 12 mei 2016

INHOUDSOPGAVE

I. Inleiding	1
II. Wat is het kadaster?	3
1. De verschillende betekenissen van het kadaster	3
1.1. Het kadaster: enkele definities.....	3
1.2. Enkele aan het kadaster verwante begrippen.....	3
2. Het ontstaan van het kadaster en zijn evolutie	4
3. Het kadaster plaatsen binnen de onroerende publiciteit.....	6
III. De verschillende functies van het kadaster binnen het vastgoedrecht	11
1. Het kadaster als vermoeden van eigendom	11
1.1. Huidige visie op het kadaster als vermoeden van eigendom	11
1.2. De beperkingen die een louter vermoeden van eigendom met zich meebrengt	13
1.3. Kadastrale gegevens als bewijs van eigendom in de toekomst?	13
2. Kadastrale gegevens bij de identificatie van onroerende goederen	14
2.1. Het belang van een nauwkeurige identificatie van onroerende goederen.....	14
2.2. Enkele pijnpunten bij de huidige identificatiemethode	15
2.3. Tijd voor meer rechtszekerheid bij de identificatie van onroerende goederen.....	16
3. Registratierechten: het kadastraal inkomen als heffingsgrondslag	16
3.1. Het kadaster met het oog op het heffen van belastingen.....	16
3.2. Het kadastraal inkomen als pijnpunt.....	18
3.3. Weg met het kadastraal inkomen?	21
3.4. Tussenbesluit inzake het kadastraal inkomen.....	23
4. Onroerende goederen waarden aan de hand van de kadastrale gegevens	24
4.1. Hoe waarden we heden onze onroerende goederen?	24
4.2. Enkele bedenkingen bij de waarderingsmethode	25
4.3. De lege ferenda: het kadaster als volwaardig hulpmiddel bij de waardering van onroerende goederen	26
5. Prekadastratie	27
5.1. De nieuwe regelgeving inzake prekadastratie.....	27
5.2. Enkele bedenkingen bij deze nieuwe regelgeving.....	30
6. Het kadaster en volumebouw	31
6.1. Volumebouw blijft aan belang toenemen.....	31

6.2. De problematiek van het tweedimensionaal kadaster.....	33
6.3. Op weg naar een 3D-kadaster?	33
6.4. Juridische gevolgen verbonden aan de driedimensionale benadering	36
6.5. Hoe zit het in Nederland?.....	37
IV. Kritische analyse van het kadaster	39
V. Conclusie.....	41
VI. Bibliografie.....	43
1. Wetgeving	43
2. Rechtspraak.....	46
3. Rechtsleer.....	46
4. Niet-juridische bronnen	50

I. INLEIDING

1. Is het nu als koper, huurder, erfgenaam of als begiftigde van een schenking, iedereen komt in zijn leven wel eens in aanmerking met materies uit het vastgoedrecht. Voor de meesten is dit weliswaar een eenmalige gebeurtenis. De nodige begeleiding door een expert is dan ook wenselijk. En wie is hier beter voor geschikt dan de notaris? Bovendien is de tussenkomst van de notaris bij de meeste overdrachten van onroerende goederen vereist, daar een authentieke akte noodzakelijk is.¹ Het is de taak van de notaris de mensen hierbij zo goed mogelijk te informeren en bij te staan.²

2. Artikel 1129, eerste lid BW bepaalt dat een verbintenis een zaak tot voorwerp moet hebben, die ten minste ten aanzien van haar soort bepaald is.³ Dit principe geldt niet alleen met betrekking tot roerende goederen, maar ook bij onroerende goederen is dit artikel van toepassing. Dat een goed bij een verbintenis voldoende bepaald moet zijn, heeft te maken met de rechtszekerheid. Bij onroerende goederen is het dan ook van belang de goederen duidelijk te individualiseren. Welk goed wordt overgedragen, in beslag genomen of bezwaard met zakelijke rechten zoals een hypotheek? Men moet duidelijk weten op welk voorwerp de verbintenis slaat. Dit principe is beter gekend als het specialiteitsbeginsel.⁴ Bij onroerende goederen kunnen we het specialiteitsbeginsel echter terugbrengen tot het publiciteitsbeginsel. Onroerende goederen moeten voldoende gespecificeerd zijn in de openbare registers als een welbepaald perceel.⁵

De notaris moet het onroerend goed in zijn akte dan ook voldoende nauwkeurig bepalen. Bij de omschrijving van het onroerend goed in de akte, dient de notaris, overeenkomstig artikel 141 van de Hypotheekwet, zich hiervoor onder meer te beroepen op een uittreksel uit de kadastrale legger te verkrijgen bij het kadaster.⁶

3. Wie denkt aan het kadaster, denkt haast onmiddellijk aan de jaarlijks te betalen belasting op het inkomen uit onroerende goederen, ook wel het kadastraal inkomen (KI) genoemd. Dit is inderdaad een belangrijk aspect van het kadaster, maar zeker en vast niet het enige. Het kadaster heeft meerdere belangrijke functies binnen het vastgoedrecht.

¹ Om de overdracht van onroerende goederen tegenstelbaar te maken aan derden is de overschrijving op het hypotheekkantoor vereist. De hypotheekbewaarder schrijft enkel authentieke akten over. Zie artikel 1 Hyp.W.

² Artikel 9, §1, lid 3 Organieke Wet van het Notariaat (OWN).

³ Artikel 1129, eerste lid BW.

⁴ R. TIMMERMANS, "Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen", *T.App.* 2014, afl. 4, 17.

⁵ M.E. STORME, *Handboek vermogensrecht, Goederen- en insolventierecht, Deel 1 Algemeen zakenrecht, Algemene begrippen en beginselen*, Gent-Mariakerke, 2010, 33.

⁶ Artikel 141 Hyp.W.

4. In deze masterproef zal ik dieper ingaan op de verschillende functies die het kadaster vervult in het Belgisch vastgoedrecht. Na deze inleiding (I) volgt een korte uiteenzetting wat we onder het kadaster verstaan, alsook de historiek en de positie van het kadaster binnen de onroerende publiciteit (II). Vervolgens zullen de verschillende functies van het kadaster in ons vastgoedrecht besproken worden (III). Tevens zal, daar waar het de moeite loont, gekeken worden bij onze noorderburen hoe het kadaster daar georganiseerd wordt. Nederland staat immers een stuk verder op dit vlak en vervult op sommige vlakken een voorbeeldfunctie. Zo'n rechtsvergelijkende analyse kan dan ook een meerwaarde bieden om een beter beeld te kunnen vormen. Hierop volgt dan een kritische bespreking. Waar liggen de grootste pijnpunten en wat heeft de toekomst nog te bieden? (IV). We sluiten af met een besluit (V).

II. WAT IS HET KADASTER?

1. DE VERSCHILLENDE BETEKENISSEN VAN HET KADASTER

1.1. HET KADASTER: ENKELE DEFINITIES

5. Alvorens de rol van het kadaster in het Belgisch vastgoedrecht uiteen te zetten, is het van belang te weten wat er precies verstaan wordt onder “het kadaster”. Het begrip “kadaster” dekt immers meerdere ladingen.

In de eerste plaats kennen we het kadaster als een administratie. *“De administratie van het Kadaster is een federale fiscale dienst die met het oog op het vestigen van het kadastrale inkomen van een bepaald onroerend goed, een inventaris opmaakt, behoudt en actualiseert van alle onroerende goederen welke in België gelegen zijn met hun geschatte inkomsten.”*⁷ Thans wordt dit beheerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), een dienst die valt onder FOD Financiën.

Daarnaast kunnen we onder het kadaster ook de openbare registers van de onroerende goederen in België verstaan. *“Het geheel van de werkzaamheden en de documenten die nodig zijn voor het samenstellen en actualiseren van een gedetailleerd overzicht van de gebouwde en ongebouwde eigendommen van het grondgebied.”*⁸

Tot slot kent men het kadaster ook in de betekenis van een instelling. *“De instelling van het kadaster is een geheel van documenten, verrichtingen, procedures, personeel en middelen om een omstandige inventaris van de grondeigendommen te beheren en bij te houden.”*⁹

1.2. ENKELE AAN HET KADASTER VERWANTE BEGRIPPEN

6. Het is nuttig enkele aanverwante begrippen, die binnen het kadaster van belang zijn, uiteen te zetten.

De kadastrale legger is *een bescheiden uitgaande van de administratie van het kadaster ter identificatie van de onroerende goederen in een bepaalde gemeente; de grafische voorstelling is het kadastraal plan.*¹⁰ De kadastrale legger en het kadastraal plan vormen samen het kadastraal uittreksel.¹¹

⁷ F. CHAFFART, “Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen”, *T.V.V.* 2009, afl. 4, 10, nr. 1.

⁸ R. PALMANS, “De landmeter-expert en het Kadaster”, *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 20, nr. 50.

⁹ X., *Het Belgisch kadaster en de belasting op het inkomen uit onroerende goederen*, Brussel, Ministerie van Financiën, administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen, 2004, 2.

¹⁰ E. DIRIX, B. TILLEMANS en P. VAN ORSHOVEN, *De Valks juridisch woordenboek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 225.

Daarnaast hebben we het kadastraal inkomen. Dit is een fictief bedrag vastgesteld door het kadaster, geacht overeen te komen met de gemiddelde normale netto-inkomsten van een onroerend goed gedurende één jaar.¹² Tot slot behoeft het begrip kadastraal perceel nog wat meer uitleg. Een kadastraal perceel is de kleinste onderverdeling van een kadastraal plan, zijnde een onderdeel van de grond gelegen in een gemeente of een kadastrale afdeling die van de andere percelen verschilt door een onderscheid van de eigenaar, aard of bestemming.¹³ Aan een perceel kan dus slechts één eigendomstitel verbonden zijn. Bij de opsplitsing van een stuk grond, zoals bij verkavelingen, zullen meerdere percelen gecreëerd worden. Elk perceel beschikt over een eigen perceelnummer, ter identificatie van het goed.¹⁴

2. HET ONTSTAAN VAN HET KADASTER EN ZIJN EVOLUTIE

7. Het kadaster werd opgericht ten tijde van Napoleon. De wet betreffende een algemeen percelenkadaster van 15 september 1807 beoogde de invoering van een uniform systeem in Frankrijk, België, Nederland en het Rijnland.¹⁵ De administratie van het kadaster stond tijdens het Keizerrijk¹⁶ dan ook in voor het in kaart brengen van kadastrale percelen op kadastrale plannen.¹⁷ Elk perceel diende opgemeten en geschat te worden. Deze taak had in hoofdzaak een tweevoudige functie. Enerzijds diende het kadaster als informatiebron voor de overheid om gegevens te verwerven omtrent de onroerende goederen en hun inkomen. Het kadaster werd dus deels ingevoerd met het oog op het heffen van belastingen. Daarnaast trachtte men middels het kadaster ook een bijkomend bewijs van eigendom in te voeren. Via het kadaster wou men een onweerlegbaar vermoeden van eigendom invoeren. Deze laatste doelstelling is de dag van vandaag echter niet meer aan de orde. Zowel in de rechtspraak, als in de rechtsleer¹⁸ neemt men aan dat de kadastrale gegevens niet langer kunnen gelden

¹¹ E. DIRIX, B. TILLEMEN en P. VAN ORSHOVEN, *De Valks juridisch woordenboek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 225.

¹² Artikel 471 WIB 1992.

¹³ C. HOLLANDERS DE OUDERAEN, "Le cadastre" in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 39, nr. 21.

¹⁴ P. DE REU, *Kopen en verkopen van vastgoed (1795 tot heden)*, Brussel, Algemeen Rijksarchief en Rijksarchief in de Provinciën, 2012, 17.

¹⁵ P. DE MAEYER, B.M. DE Vlieghe en M. BRONDEEL, *De spiegel van de wereld: fundamenten van de cartografie*, Gent, Academia Press, 2004, 55-56.

¹⁶ Het Keizerrijk was van 1795 tot 1815.

¹⁷ L. DEPREDOMME, W. DEVOS en D. VANHOYE, *Aanbeveling GIS-Vlaanderen voor de digitale uitwisseling van kadastrale percelen*, Brussel, OC GIS-Vlaanderen, 2000, 3.

¹⁸ Zie Cass. 15 mei 1902, *Pas.* 1902, I, 247; Rb. Arlon 11 januari 1977, *Jur. Liège*, 1976-77, 230; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge, VI, Les biens (2e partie); Les sûretés (1e partie)*, Brussel, Bruylant, 1953, 121, nr. 134; L. MARSTBOOM, R. BOURLON en A.E. JACOBS, *Le cadastre et l'impôt foncier*, Brussel, Lielens, 1956, 38-41, nr. 41 - 45; C. HOLLANDERS DE OUDERAEN, "Le cadastre" in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 36, nr. 11; L. WEYTS, *Notarieel fiscaal recht. Deel 1: De notariële akten*, Antwerpen, Kluwer, 1982, 55, nr. 70; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheden (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1119, nr. 89.

als bewijs van eigendom.¹⁹ Het kadaster kan echter wel een vermoeden van eigendom vormen, zeker als deze kadastrale informatie bevestigd wordt door andere gegevens.²⁰

Bij de onafhankelijkheid van België bleef het Kadaster deel uitmaken van de directe belastingen bij het Ministerie van Financiën.²¹ Het kadaster heeft sinds zijn ontstaan uiteraard al wat evoluties doorgemaakt.²² De tijd van de plannen op gigantische papieren en stapels paperassen is gelukkig grotendeels voorbij, alles gebeurt meer en meer langs elektronische weg. De notaris kan het kadaster sinds enige tijd consulteren via het internet.²³ Dit is een grote stap vooruit, maar het staat zeker en vast nog niet op punt. Nog niet alles is langs elektronische weg raadpleegbaar. We zijn zeker nog niet gekomen tot een “authentiek kadaster”.²⁴

8. In 1998 werd het Kadaster samengevoegd met de Registratie en de Domeinen in de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (AKRED).²⁵ Ingevolge de Copernicushervorming²⁶ werd AKRED opgenomen in AAPD, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.²⁷ Gemakkelijkshalve hanteren we hier nog steeds de term “het kadaster”, zoals deze ook door de bevolking gekend is.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en GIS-Vlaanderen beheren samen meerdere projecten, onder meer de projecten KADSCAN en KADVEC. Onder KADSCAN werden de perceelplannen van het kadaster gedigitaliseerd.²⁸ Over drie fasen heen werden de plannen ingescand,

¹⁹ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)”, *R.W.* 1997, afl. 33, 1119, nr. 89.

²⁰ C. HOLLANDERS DE OUDERAEN, “Le cadastre” in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 36, nr. 11; zie ook randnummers 13 – 16.

²¹ P. DE MAEYER, B.M. DE VliegHER en M. BRONDEEL, *De spiegel van de wereld: fundamenten van de cartografie*, Gent, Academia Press, 2004, 54.

²² Zo werd het Kadaster in 1930 een autonome dienst en werden reeds meerdere hermetingen doorgevoerd, waaronder ook in 1937. Zie ook P. DE MAEYER, B.M. DE VliegHER en M. BRONDEEL, *De spiegel van de wereld: fundamenten van de cartografie*, Gent, Academia Press, 2004, 374 p.

²³ Meer bepaald werd in 2002 een akkoord gesloten tussen de toenmalige minister van Financiën DIDIER REYNDERS en de Federatie van Notarissen waarbij notarissen rechtstreekse toegang tot CADNET verleend werd (http://www.standaard.be/cnt/dst14122002_088). CADNET beoogde een informatisering van het kadaster via een centrale databank van perceelsinformatie, de kadastrale legger. Deze hervormingen werden aangevat in 1994; Zie P. DE MAEYER, B.M. DE VliegHER en M. BRONDEEL, *De spiegel van de wereld: fundamenten van de cartografie*, Gent, Academia Press, 2004, 374 p.

Daarnaast is er sinds 2006 de mogelijkheid om uittreksels uit de kadastrale legger te bekomen via het notarieel portaal e-notariaat. Zie ook: M. KESTELYN, “Het online consulteren van het kadaster: een blik op de toekomst”, *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2008, afl. 2, 60.

²⁴ F. CHAFFART, “Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen”, *T.V.V.* 2009, afl. 4, 10-21, nr. 7.

²⁵ KB 18 december 1998 houdende oprichting enerzijds van de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen en van de Administratie van de invordering en anderzijds van de graad van auditeur-generaal, dienstchef, en houdende hervorming van de Administratie van de ondernemings- en inkomensfiscaliteit, *BS* 31 december 1998.

²⁶ De Copernicus-hervorming werd gelanceerd in 2001, met als doel de hervorming van de Belgische federale overheid. Ook het kadaster viel hieronder.

²⁷ F. CHAFFART, “Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen”, *T.V.V.* 2009, afl. 4, 10-21, nr. 2; KB 3 december 2009 houdende de regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, *BS* 9 december 2009.

²⁸ KADSCAN vond plaats van 1998 tot 2003.

gegeorefereerd, wat overeenkomt met het ruimtelijk positioneren van de plannen, en tot slot werden de perceelsidentificaties nog aangebracht. Daarop volgde KADVEC waarbij men overging tot plangetrouwe vectorisering van de KADSCAN-bestanden.²⁹ Sinds 2007 werd alles overgenomen in CADMAP. Sinds geruime tijd is het dus mogelijk de percelen op digitale wijze ruimtelijk te lokaliseren. Aan die percelen werden ook de perceelnummers digitaal gekoppeld.³⁰

Het kadaster is sinds de oprichting ervan duidelijk geëvolueerd en tracht mee te gaan met zijn tijd, inclusief op het digitaal vlak. Maar, zoals later nog zal blijken, loopt het kadaster vaak enkele stappen achter op de huidige situatie.

3. HET KADASTER PLAATSEN BINNEN DE ONROERENDE PUBLICITEIT

9. Het kadaster maakt deel uit van ons onroerend publiciteitssysteem, dit samen met het registratiekantoor en het hypotheekkantoor. Drie verschillende administraties met minstens één gemeenschappelijk doel, zijnde bijdragen tot de publiciteit van de overdracht van onroerende goederen. De Patrimoniumdocumentatie wil dan ook reeds langer dan vandaag deze instanties beter integreren en samenvoegen in één informaticasysteem.³¹ Deze vernieuwing werd gelanceerd onder de naam STIPAD, *Système de Traitement Intégré de la Documentation Patrimoniale*, ofwel Geïntegreerd Verwerkingssysteem voor Patrimoniumdocumentatie. Een project, gestart in 2005 met als doel de samenwerking tussen het kadaster, het registratiekantoor, het hypotheekkantoor en de Domeinen te verbeteren in een nieuwe geïntegreerde administratie.³² Dit met oog op het wegwerken van de achterstand van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

10. Is er dan nog nood aan een verdere hervorming? Het huidige Belgisch onroerend publiciteitssysteem is niet alleen onvolledig, het biedt daarenboven geen rechtszekerheid. Tevens is er een gebrek aan centralisatie van de gegevens van de verscheidene administraties, die bovendien niet allemaal even toegankelijk zijn. Onroerende publiciteit is echter van groot belang. Niet alleen als bron van informatie naar schuldeisers toe. Schuldeisers hebben er immers belang bij te weten waaruit het vermogen van zijn schuldenaar, inclusief de onroerende goederen, bestaat, dit met het oog op een eventueel later beslag. Zakelijke rechten op onroerende goederen geven meer zekerheid over te kunnen gaan tot uitwinning bij niet-naleving van hun verbintenissen. Tevens heeft onroerende publiciteit, toch wat het hypotheekkantoor betreft, de tegenwerpelijkheid aan derden van de rechtshandeling tot gevolg.

²⁹ KADVEC vond plaats van 2002 tot 2005.

³⁰ Zie <https://www.agiv.be/news/2015/juli/cadmap-agiv-toestand-01-01-2015-beschikbaar>.

³¹ Zie Voorstel van Resolutie (M. TAELEMAN) betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondbboekregister, *Parl. St. Senaat*, 2007-08, nr. 4-614/1.

³² Vr. en Antw. Kamer 2012-13, 17 januari 2013, nr. 53/097 (Vr. nr. 631 M. ALMACI).

De tegenwerpelijheid is immers essentieel om rechten tegenover derden te kunnen laten gelden.³³ Onroerende publiciteit is dan ook van groot belang in ons recht.

De hervormingen tot integratie van de verscheidene instanties zijn reeds aangevat. Het kadaster, de registratie en het hypotheekkantoor werden reeds opgenomen in enerzijds de dienst Opmetingen en Waarderingen, anderzijds de dienst Rechtszekerheid, beiden onder de Patrimoniumdocumentatie.

11. De onroerende publiciteit in België kent niettemin nog steeds meerdere hiaten. Artikel 1 van de Hypotheekwet bepaalt welke akten dienen te worden overgeschreven om aan derden te kunnen tegenwerpen. Hieronder vallen niet alle eigendomsoverdrachten. Overdracht naar aanleiding van een overlijden, ingevolge verkrijgende verjaring of verkrijging ingevolge huwelijksvoorwaarden vallen hier niet onder. Ook overdrachten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad behoeven geen hypothecaire overschrijving om tegenwerpelijk te zijn aan derden.³⁴ Deze eigendomsoverdrachten ontsnappen dan ook aan enige publicatie op het hypotheekkantoor. Er is uiteraard wel registratie op het registratiekantoor. Overeenkomstig de artikelen 19 en 31 W.Reg. dienen alle eigendomsoverdrachten van onroerende goederen geregistreerd worden.³⁵ Hieronder vallen tevens de eigendomsoverdrachten naar aanleiding van een overlijden. Het registratiekantoor is dus een aanvulling op het hypotheekkantoor. De onroerende publiciteit is bijgevolg versnipperd.³⁶

Daarnaast kent de publiciteit op het hypotheekkantoor bij ons een negatief karakter. De hypotheekbewaarder schrijft de akte over, zonder de juridische geldigheid na te gaan. Deze publiciteit staat dus niet garant voor rechtszekerheid.³⁷ Er is geen waarborg voor de geldigheid van de in- of overgeschreven rechten en het blijft dan ook beperkt tot een potentieel zakelijk recht. Derden genieten dus geen zekerheid of bescherming.³⁸ Steunend op het principe dat niemand meer rechten kan overdragen dan hij bezit, kunnen onroerende rechten retroactief beëindigd worden, ook al was de

³³ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1099, nr. 2-3.

³⁴ V. SAGAERT, "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in A. DE BOECK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK, *Publiciteit in het zakenrecht - leerstoel Professor C. Matheussen*, Brugge, die Keure 2015, 179, nr. 1.

³⁵ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1118, nr. 84.

³⁶ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1118, nr. 85.

³⁷ J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten- rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgische recht*, doctoraatsthesis Rechten K.U. Leuven, 2006, 296.

³⁸ Hierbij dient te worden opgemerkt dat het Franse Hof van Cassatie de gevolgen van de negatieve werking van het hypotheekkantoor heeft gematigd. Bij uitspraak van 6 maart 2009 wees het Belgisch Hof van Cassatie deze visie bij ons echter af door te oordelen dat men bij nietigheden geen rekening mag houden met de goede trouw van een derde-verkrijger naar aanleiding van publiciteit op het hypotheekkantoor. Zie V. SAGAERT, "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in A. DE BOECK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK, *Publiciteit in het zakenrecht - leerstoel Professor C. Matheussen*, Brugge, die Keure, 2015, 184, nr. 10.

rechtshandeling door overschrijving tegenwerpelijk.³⁹ Dit staat in schril contrast met de publiciteitsfunctie bij roerende goederen, waar bezit geldt als titel.⁴⁰ Ten onrechte wekt de hypothecaire publiciteit een schijn van zekerheid en rechtsgeldigheid. De werking van de onroerende publiciteit in het vastgoedrecht zou echter niet zoveel gebreken mogen vertonen.

Het kadaster is niet in staat deze lacunes op te vangen. De kadastrale gegevens verschaffen niet alleen geen eigendomsrechten, de gegevens zijn daarnaast vaak niet accuraat.⁴¹ Integratie van de verscheidene administraties zou dus ook voor het kadaster een grote meerwaarde bieden. Dit zou bijdragen tot de vorming van een authentiek kadaster, waarbij de informatie die het kadaster verschaft, juridische waarde heeft. Identificatie van de houders van zakelijke rechten en hun onroerende goederen zal dan gebaseerd worden op juridische akten en documenten, waardoor de gegevens ook nauwkeuriger zullen zijn.⁴²

Dit komt eigenlijk neer op het grondboekstelsel. Een publicatiewijze van het hypotheekregister waar meerdere rechtsgeleerden naar streven.⁴³ Ons huidig hypotheekkantoor gaat immers uit van het persoonlijk systeem.⁴⁴ Opzoekingen in het hypotheekregister gebeuren hierbij op naam van de personen in plaats van via perceelsidentificatie. De opzoekingen verlopen zo niet alleen moeizamer,⁴⁵ ook de informatie die men verkrijgt is niet altijd actueel. De juridische meerwaarde van het persoonlijk systeem beperkt zich eigenlijk louter tot de tegenwerpelijkheid.⁴⁶ Een grondboekstelsel, dat vertrekt vanuit perceelsidentificatie, kan verder gaan. Men kan immers tevens zakelijke rechten putten uit deze

³⁹ V. SAGAERT, "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in A. DE BOECK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK, *Publiciteit in het zakenrecht - leerstoel Professor C. Matheussen*, Brugge, die Keure 2015, 180 - 181, nr. 3 - 5.

⁴⁰ Artikel 2279 BW. Bezit te goeder trouw geldt als titel. Dus ook al was de rechtsvoorganger geen eigenaar, toch verkrijgt de nieuwe bezitter te goeder trouw het eigendomsrecht. Bezit geldt dus als publiciteitsvorm, waarbij derden beter beschermd worden dan bij de hypothecaire publiciteit, aangezien naast de bewijsfunctie ook een eigendomsverkrijgende functie verbonden is aan het bezit. Dit vormt dus een uitzondering op het principe dat niemand meer rechten kan overdragen dan men bezit. Zie V. SAGAERT, "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in A. DE BOECK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK, *Publiciteit in het zakenrecht - leerstoel Professor C. Matheussen*, Brugge, die Keure 2015, 181, nr. 5.

⁴¹ V. SAGAERT, "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in A. DE BOECK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK, *Publiciteit in het zakenrecht - leerstoel Professor C. Matheussen*, Brugge, die Keure 2015, 179, nr. 1.

⁴² Voorstel van resolutie (M. TAELEMAN) betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Parl. St. Senaat*, 2007-08, nr. 4-614/1, 8.

⁴³ Zie V. SAGAERT, "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in A. DE BOECK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK, *Publiciteit in het zakenrecht - leerstoel Professor C. Matheussen*, Brugge, die Keure 2015, 196, nr. 27 en A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid (preadvies XXXVIII rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1127, nr. 126.

⁴⁴ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid (preadvies XXXVIII rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1101, nr. 11.

⁴⁵ Daar men opzoekingen doet op naam, moet men weten wie zakelijke rechten heeft op het goed. Zo dient de notaris bij de opvraging van de hypotheekstaat de namen van de huidige en vorige eigenaars van zakelijke rechten op het goed te vernoemen. De hypotheekstaat is niet alleen van belang om zekerheid te hebben over wie welke zakelijke rechten heeft, maar tevens om na te gaan welke hypothecaire lasten op het goed rusten.

⁴⁶ Al moeten we hier ook verwijzen naar de problematiek inzake de schijnrechtszekerheid die onze onroerende publiciteit wekt. Zie randnummer 11.

gegevens. Deze gegevens zijn veel rechtszekerder en een centralisatie van alle gegevens leidt er ook toe dat de gegevens actueler zijn.⁴⁷

Verdere hervormingen zouden er dus toe leiden dat niet alleen de administraties, maar tevens de informaticasystemen samengevoegd worden. Hierdoor zouden opzoeken veel vlotter verlopen. In Nederland werden het hypotheekkantoor, de registratie en het kadaster reeds samengevoegd, waardoor de rechtszekerheid gestimuleerd werd. Notariële akten worden er immers binnen de 24 uur na het verlijden overgeschreven.⁴⁸ Iets waar we in België voorlopig alleen van kunnen dromen. Wanneer het bij ons zover zal komen, is dan ook nog maar de vraag.⁴⁹

⁴⁷ Voorstel van Resolutie (M. Taelman) betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Parl. St. Senaat*, 2007-08, nr. 4-614/1.

⁴⁸ R. Palmans, "De landmeter-expert en het Kadaster", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 20, nr. 51.

⁴⁹ Zie ook J. Byttebier, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten- rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgische recht*, doctoraatsthesis Rechten K.U. Leuven, 2006, 406 p.

III. DE VERSCHILLENDE FUNCTIES VAN HET KADASTER BINNEN HET VASTGOEDRECHT

12. Het kadaster is meer dan louter een fiscale administratie. Binnen het vastgoedrecht vervult het kadaster meerdere functies. Zo kunnen de kadastrale gegevens gelden als een vermoeden van eigendom. Alsook worden de gegevens gebruikt bij de identificatie van onroerende goederen. Uiteraard hebben we ook het kadastraal inkomen, de heffingsgrondslag bij de berekening van onder meer de registratierechten. Het kadaster kan tevens bij de waardering van onroerende goederen een rol spelen. Tot slot zijn er nog de twee hot-topics inzake prekadastratie en de eventuele overschakeling naar een driedimensionaal kadaster. Hier gaan we dieper in op elk van deze onderwerpen.

1. HET KADASTER ALS VERMOEDEN VAN EIGENDOM

1.1. HUIDIGE VISIE OP HET KADASTER ALS VERMOEDEN VAN EIGENDOM

13. Het kadaster kan dienen als een vermoeden van eigendom.⁵⁰ Er is hier zeker en vast geen sprake van een ontegensprekelijke titel van eigendom. Het vermoeden beperkt zich tot een loutere indicatie van eigendom.⁵¹ Hiervoor steunt men zich deels op een Cassatiearrest van 15 mei 1902. Het Hof van Cassatie oordeelde: *“Cette opération d'intérêt purement fiscal, n'a rien préjugé sur les difficultés de limites nées ou à naître et reste sans effet comme sans force probante, qu'il s'agisse de justifier de la consistance de la propriété privée ou de l'étendue des circonscriptions administratives.”*⁵² Men kan uit de kadastrale gegevens dus geen rechten van eigendom putten, feitelijke vermoedens daarentegen kan men hieruit wel afleiden. Dit werd nogmaals bevestigd door het Hof van Cassatie in een arrest van 17 september 1987.⁵³

Waarom vormen de gegevens van het kadaster louter een vermoeden en geen bewijs van eigendom? Hiervoor zijn meerdere verklaringen. Het kadaster in België vormt de dag van vandaag nog steeds geen technische administratie. Eigendomsgrenzen op de kadastrale plannen stemmen vaak niet overeen met de werkelijkheid, ook de inplanting van gebouwen is niet altijd op een juiste wijze weergegeven. Kortom

⁵⁰ Zie ook randnummer 7.

⁵¹ Dit werd reeds door meerdere rechtsleer bevestigd. Zie A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)”, *R.W.* 1997, afl. 33, 1119, nr. 89; C. HOLLANDERS DE OUDERAEN, “Le cadastre” in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 36, nr. 11; L. MARSTBOOM, R. BOURLON en A.E. JACOBS, *Le cadastre et l'impôt foncier*, Brussel, Lielens, 1956, 38-41. Ook in de rechtspraak werd dit bevestigd. Zie Cass. 15 mei 1902, *Pas.* 1902, I, 247; Rb. Arlon 11 januari 1977, *Jur. Liège* 1976-77, 230.

⁵² Cass. 15 mei 1902, *Pas.* 1902, I, 247.

⁵³ Cass. 17 september 1987, *R.W.* 1987-88, 777-778.

technisch zijn de gegevens niet altijd correct. Ook op juridisch vlak schort er hier en daar iets aan. De eigendomstitels van de onroerende goederen werden immers op geen enkel ogenblik geraadpleegd bij de opmaak van het kadaster, waardoor de gegevens niet als tegenstelbaar kunnen beschouwd worden.⁵⁴

14. Er is dus geen juridische waarde te verbinden aan de kadastrale gegevens, maar deze kunnen in de praktijk echter wel een belangrijk hulpmiddel vormen, dit op meerdere vlakken.

Als eerste kan het kadaster een bijkomende informatiebron vormen inzake de gegevens van het hypotheekkantoor en het registratiekantoor. Deze zijn immers slechts raadpleegbaar indien men over de naam van de eigenaars beschikt. Het kadaster daarentegen kan men ook raadplegen louter op basis van het perceelnummer of lokalisatie op plan. Via het kadaster kan men dus de nodige gegevens verzamelen om het hypotheekkantoor, dan wel het registratiekantoor te raadplegen.⁵⁵ Daarenboven kunnen we het kadaster beschouwen als de aanvullende visualisatie van de gegevens en rechten opgenomen in het hypotheekkantoor en het registratiekantoor.

Daarnaast kan het kadaster een toegevoegde waarde vormen binnen het vastgoedrecht in het kader van het identificeren van onroerende goederen. Men kan zich immers niet altijd ter plaatse begeven. Via het kadaster zal men de ligging en de omvang van het onroerend goed dan ook beter kunnen inschatten en ook wat de aanpalende percelen betreft, zal men het goed beter kunnen situeren. Dit kan in het recht van belang zijn om inzicht te verkrijgen op de mogelijke aanwezigheid van erfdienstbaarheden.⁵⁶ De kadastrale plannen hebben inzake erfdienstbaarheden echter geen bewijskracht.⁵⁷

Ook wat de waardering van onroerende goederen betreft, kan het kadaster een hulpmiddel zijn.⁵⁸ Al dient deze meerwaarde mijns inziens enigszins genuanceerd te worden. De evolutie binnen het huidige wereldwijde web, en voornamelijk de diensten die Google er aanbiedt, beperken de noodzaak van het kadaster op dit vlak enigszins. Niet alleen via luchtfoto's, maar recent ook via Google-Streetview kan men makkelijk vanop de computer de ligging van onroerende goederen nagaan. Dit biedt een duidelijke kijk op de inplanting van het gebouw op het perceel en daar het foto's betreffen, zijn deze vaak correcter en duidelijker dan de kadastrale plannen.⁵⁹ Het is echter van belang bij het gebruik van deze modaliteiten

⁵⁴ R. PALMANS, "De landmeter-expert en het Kadaster", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 21, nr. 53. Hierbij dient te worden opgemerkt dat men, in samenwerking met de landmeters, deze onnauwkeurigheden tracht te corrigeren en actualiseren.

⁵⁵ P. DE REU, *Kopen en verkopen van vastgoed (1795 tot heden)*, Brussel, Algemeen Rijksarchief en Rijksarchief in de Provinciën, 2012, 13.

⁵⁶ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1119, nr. 90.

⁵⁷ C. HOLLANDERS DE OUDERAEN, "Le cadastre" in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 61, nr. 110.

⁵⁸ Zie randnummers 36 – 44.

⁵⁹ Deze foto's bieden geen soelaas wat de exacte afmetingen van de percelen en onroerende goederen betreft, maar kunnen wel een meerwaarde bieden wat de inplanting van de gebouwen en de ligging van de percelen in de beschikbare ruimte betreft.

die Google ons aanbiedt, de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Er is geen enkele zekerheid dat deze visualisaties nog actueel zijn.

Tot slot kan hier vermeld worden dat de oorsprong van eigendom tevens weder samengesteld kan worden aan de hand van de vroegere kadastrale gegevens.⁶⁰ Voornamelijk de oorsprong van eigendom van onroerende goederen die vroeger deel uitmaakten van een groter geheel kunnen aan de hand van kadastrale plannen en oudere kadastrale gegevens weder samengesteld worden.⁶¹

1.2. DE BEPERKINGEN DIE EEN LOUTER VERMOEDEN VAN EIGENDOM MET ZICH MEEBRENGT

15. Op zich kunnen we geen nadelen verbinden aan het kadaster als een vermoeden van eigendom. Het valt echter wel te betreuren dat het louter beperkt blijft tot een vermoeden.

Zo kunnen we geen juridische waarde hechten aan de informatie, die tevens vaak gebrekkig is, via het kadaster bekomen. Er is dus, zoals reeds vermeld, geen sprake van een technisch, juridisch kadaster. Het beperkt zich louter tot een fiscaal kadaster. Dit komt doordat de feitelijke toestand ter plaatste in kaart gebracht werd, zonder rekening te houden met de juridische werkelijkheid.⁶²

Daarnaast is het opzoeken van de omvang van het onroerend vermogen van een schuldenaar door schuldeisers niet altijd zo eenvoudig via het kadaster. Het kadaster is georganiseerd per zakelijk recht, alsook per afdeling. Het is in de praktijk dan ook niet mogelijk voor schuldeisers alle nodige informatie over één bepaalde schuldenaar en zijn volledig onroerend patrimonium via het kadaster te bekomen.⁶³

1.3. KADASTRALE GEGEVENS ALS BEWIJS VAN EIGENDOM IN DE TOEKOMST?

16. Een technisch kadaster kan bijdragen tot een transparanter vastgoedrecht. Dit zou echter een andere aanpak vragen. Niet alleen kan het aangewezen zijn het kadaster te benaderen vanuit een regionaal standpunt, daar de meeste kadastrale topics, zoals de onroerende voorheffing, regionaal geregeld worden.⁶⁴ Tevens zal het kadaster moeten aangepast worden aan de juridische realiteit, om tot een authentiek, technisch kadaster te komen. Het behoort tot een van de ambities van de AAPD de

⁶⁰ C. HOLLANDERS DE OUDERAEN, "Le cadastre" in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 65, nr. 122.

⁶¹ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1119, nr. 90.

⁶² D. SCHEERS en S. VERBIST, "De afpaling: systematiek en aandachtspunten" in R. PALMANS, D. SCHEERS en S. VERBIST, *Afpaling*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 95, nr. 73.

⁶³ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)", *R.W.* 1997, afl. 33, 1119, nr. 91.

⁶⁴ R. PALMANS, "De landmeter-expert en het Kadaster", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 23, nr. 61.

eigendomsgrenzen van de kadastrale percelen tegensprekelijk vast te leggen en zo te komen tot een wettelijk vermoeden van eigendom, gesteund op volledige en juiste gegevens.⁶⁵

2. KADASTRALE GEGEVENS BIJ DE IDENTIFICATIE VAN ONROERENDE GOEDEREN

2.1. HET BELANG VAN EEN NAUWKEURIGE IDENTIFICATIE VAN ONROERENDE GOEDEREN

17. Bij verbintenissen is het van belang dat de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van de verbintenis naar hun soort voldoende bepaald zijn.⁶⁶ Om latere geschillen te vermijden en de rechtszekerheid te verhogen, dienen de onroerende goederen voldoende nauwkeurig bepaald te zijn, zowel qua identificatie, als qua omvang.

De ligging van onroerende goederen wordt in notariële akten reeds lange tijd beschreven. Tot in de tweede helft van de 19de eeuw gebeurde dit op basis van de situering ten aanzien van de percelen van de aanpalende eigenaars. Daar dergelijke beschrijving problemen met zich meebracht tot lokalisatie en identificatie van de goederen, werd notarissen geadviseerd een duidelijke kadastrale omschrijving te akteren. Dit leidde er in de praktijk toe dat onroerende goederen omschreven werden aan de hand van de kadastrale perceelsidentificatie en kadastrale oppervlakten.⁶⁷

De clause inzake het voorwerp van de verkoop van een gebouw kan als volgt opgesteld worden. *“Een gebouw met aanhorigheden op en met grond, gelegen te ... (gemeente) aan de ...straat, nummer ..., gekadastraerd sectie .. .nummer .., voor een oppervlakte van ... aren ... centiaren (...a...ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie ... nummer ... voor een oppervlakte van Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt ... euro (bedrag). De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen voor zover hem bekend niet onderworpen is aan een herziening en dat er geen procedures hieromtrent lopende zijn. “⁶⁸*

18. De oppervlakte wordt hierdoor dus geïntegreerd in een notariële titel. Deze kadastrale oppervlakten beantwoorden echter vaak niet aan de realiteit, met de nodige gevolgen van dien inzake afpalingen van eigendommen.⁶⁹ Om aan deze gebreken tegemoet te komen, werd het “beding van een twintigste” ingevoerd. Overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek kan men geen aanvulling of vermindering

⁶⁵ F. CHAFFART, “Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen”, *T.V.V.* 2009, afl. 4, 12, nr. 7.

⁶⁶ Artikel 1129, eerste lid BW; zie ook randnummer 2.

⁶⁷ R. PALMANS, “De landmeter-expert en het Kadaster”, *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 4, nr. 4.

⁶⁸ W. VAN MINNEBRUGGEN en L. MICHELSSENS, “Koop en verkoop van onroerende goederen - Modellen en commentaar” in X., *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 217.

⁶⁹ De reden hiervoor is dat er zich geen onderzoek naar de juridische eigendomsgrenzen heeft plaatsgevonden. Daarenboven weerspiegelt een dikke lijn op de plannen van het kadaster vaak 2,5 meter in werkelijkheid. Zie R. PALMANS, “De landmeter-expert en het Kadaster”, *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 4, nr. 4.

van de prijs vorderen indien het verschil in de maat niet meer bedraagt dan één twintigste.⁷⁰ Om te vermijden dat men, ingevolge foutieve metingen in het kadaster, een prijsverschil zou kunnen vorderen bij een verschil in maat van meer dan één twintigste, werd het één twintigste beding ingevoerd.⁷¹ Wat dus een afwijking inhoudt van de wettelijke bepaling in artikel 1619 in fine BW.

Deze clause wordt bijna standaard opgenomen in eigendomsoverdragende akten. Dergelijke clause kan men als volgt opstellen: *“Een afwijking van de werkelijke oppervlakte van het verkochte goed zoals vermeld in artikel ... met de opgegeven oppervlakte zal geen aanleiding geven tot herziening van de prijs of ontbinding van de koop, ook al bedraagt de afwijking meer dan één twintigste.”*⁷² Hiermee tracht men toekomstige twistpunten en conflicten te vermijden. Om kosten van een landmeter uit de weg te gaan, baseren partijen zich voor de beschrijving van de oppervlakte van het onroerend goed op de eigendomstitel of de kadastrale gegevens. De partijen schakelen dus geen landmeter in om het goed opnieuw op te meten. De kadastrale gegevens bieden echter geen garantie op overeenstemming met de werkelijkheid. Het één twintigste beding dient, in geval de werkelijke oppervlakte niet in gelijk is aan de oppervlakte opgenomen in de akte, te vermijden dat een prijsverschil gevorderd kan worden.

De opname van kadastrale perceelsidentificatie was al een gewoonte in de notariële praktijk, maar wettelijk werd dit verankerd bij de wet van 9 februari 1995⁷³ via artikel 141 Hyp.W.

2.2. ENKELE PIJNPUNTEN BIJ DE HUIDIGE IDENTIFICATIEMETHODE

19. Daar de kadastrale gegevens als basis dienen bij de identificatie van onroerende goederen, is het van belang dat deze gegevens overeenstemmen met de werkelijkheid. Spijtig genoeg is dit niet steeds het geval. Dit heeft gevolgen voor wat de leveringsplicht betreft. Overeenkomstig artikel 1604 BW moet de verkoper het verkochte goed aan de koper leveren. Uiteraard moet dit goed in overeenstemming zijn met het goed dat de koper gekocht heeft. Zoals reeds aangekaart, is dit niet steeds het geval. Het beding van één twintigste tracht dan ook problemen te vermijden. Zodat de verkoper later niet meer kan aangesproken worden wegens een gebrekkige levering wat de omvang betreft. Men doet immers afstand van enig verhaal.⁷⁴

20. Partijen hebben vaak geen besef van de draagwijdte van dergelijke clause. Notarissen nemen deze clause standaard op in de akte, zonder behoorlijk na te gaan of dergelijke clause wel in

⁷⁰ Artikel 1619 in fine BW.

⁷¹ W. VAN MINNEBRUGGEN en L. MICHIELSENS, “Koop en verkoop van onroerende goederen - Modellen en commentaar” in X., *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 45.

⁷² W. VAN MINNEBRUGGEN en L. MICHIELSENS, “Koop en verkoop van onroerende goederen - Modellen en commentaar” in X., *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 220.

⁷³ Wet 9 februari 1995 tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851, BS 18 maart 1995.

⁷⁴ H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte - Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 81 - 83.

overeenstemming is met de wil van de partijen. Ingevolge de advies- en informatieplicht van de notaris⁷⁵ is het zijn taak, alsook verplichting de partijen alle gevolgen van de akte uiteen te zetten, inclusief de gevolgen van het één twintigste beding. Vooral voor partijen waarbij de oppervlakte van belang is, is een degelijke informatie essentieel.

2.3. TIJD VOOR MEER RECHTSZEKERHEID BIJ DE IDENTIFICATIE VAN ONROERENDE GOEDEREN

21. Dit probleem zou zich niet stellen, moesten we volledig kunnen vertrouwen op de kadastrale gegevens als waarheidsgetrouwe en correcte weergave van de realiteit. De oppervlakte opgenomen in het kadaster zou dan overeenstemmen met de reële oppervlakte, waardoor een beding van een twintigste overbodig wordt.

22. We kunnen ons dan ook de vraag stellen of we, teneinde de kadastrale identificatie te optimaliseren, de opmeting van het perceel door een landmeter bij elke overdracht van een onroerend goed niet beter zouden verplicht stellen. Hierdoor zullen er geen misopvattingen meer zijn omtrent de omvang van het voorwerp van de verkoop, zijnde het onroerend goed. Dit zou inderdaad meer garantie kunnen bieden. Anderzijds zou dergelijke wettelijke verplichting natuurlijk een aanzienlijke kostprijs met zich meebrengen. Men zou een landmeter-expert moeten inschakelen, die door de partijen betaald zal worden. De burger mag echter niet het slachtoffer worden van de gebrekkige gegevens in het kadaster.⁷⁶

In plaats van de last te verschuiven naar de burger, zou men dus beter de kadastrale gegevens in het algemeen actualiseren. Dit zou conflicten en twistpunten van de toekomst kunnen vermijden. Het lijkt mij daarenboven de taak van de overheid hiervoor in te staan.

3. REGISTRATIERECHTEN: HET KADASTRAAL INKOMEN ALS HEFFINGSGRONDSLAG

3.1. HET KADASTER MET HET OOG OP HET HEFFEN VAN BELASTINGEN

23. Een van de hoofddoelstellingen bij de oprichting van het kadaster was het verwerven van informatie over de eigendom van onroerende goederen met het oog op het heffen van belastingen.⁷⁷ Het kadaster is in eerste instantie dan ook een fiscale administratie en bepaalt het kadastrale inkomen van elk kadastraal perceel.⁷⁸

⁷⁵ Artikel 9, §1, lid 3 Organieke Wet van het Notariaat.

⁷⁶ H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte - Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 81 - 83.

⁷⁷ Zie ook randnummer 7.

⁷⁸ Artikel 472 §1 WIB 92. De AAPD is dus bevoegd het kadastraal inkomen te bepalen.

24. Overeenkomstig artikel 11 WIB 92 zijn inkomsten van onroerende goederen belastbaar ten name van de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed.⁷⁹ Om praktische redenen hanteert men hiervoor niet de werkelijke inkomsten van een onroerend goed, maar baseert men zich op het kadastrale inkomen. Het kadastrale inkomen is een fictief bedrag vastgesteld door het kadaster, geacht overeen te komen met de gemiddelde normale netto-inkomsten van één jaar.⁸⁰ Meer bepaald het netto jaarlijks huurinkomen van 1 januari 1975.⁸¹

Het kadastraal inkomen dient enerzijds als basis voor de belastingheffing op in België gelegen onroerende goederen in het kader van de personenbelasting.⁸² Anderzijds hanteert men ook het kadastraal inkomen bij de berekening van de onroerende voorheffing, een gewestelijke belasting op onroerende goederen.⁸³ Beide belastingen zijn jaarlijks te betalen.

Daarnaast zijn er bij de overdracht van onroerende goederen ook registratierechten verschuldigd. In Vlaanderen bedraagt het verkooprecht in principe 10% op de verkoopprijs.⁸⁴ De verkoopprijs zijnde minstens de normale verkoopwaarde van het goed. Kleine landeigendommen en bescheiden woningen genieten echter een verlaagd tarief, ook wel het klein beschrijf genoemd. Overeenkomstig artikel 2.9.4.2.1 §1 en 2 VCF bedraagt het verkooprecht bij overdrachten waar men de geheelheid van een eigendom verwerft slechts 5% in de gevallen waarbij het kadastraal inkomen niet hoger is dan 745 euro.⁸⁵ Hierbij kunnen we opmerken dat de notaris sinds 10 januari 2010⁸⁶ geen uittreksel uit de kadastrale legger meer moet aanhechten aan de akte bij de verkoop van onroerende goederen die onder het gunsttarief van het klein beschrijf vallen. Dit kwam er ingevolge de digitalisering van het kadaster. Het registratiekantoor kan immers gemakkelijk online de kadastrale gegevens raadplegen.⁸⁷

25. Het kadastraal inkomen speelt ook nog een rol bij de heffing van enkele minder gekende fiscale belastingen. Zo is er de leegstandsheffing. Een belasting die sinds de inwerkingtreding van het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid door gemeenten kan worden geheven op leegstaande gebouwen en woningen, dit met het oog op het voorkomen en bestrijden van de leegstand. Voordien was dit een gewestelijke bevoegdheid.⁸⁸ Het decreet voorziet daarnaast nog in de mogelijkheid voor het

⁷⁹ Artikel 11 WIB 92 verwijst naar artikel 7 §1, 1 en 2 WIB 92. Dit artikel bepaalt wat onder inkomsten van onroerende goederen moet worden verstaan.

⁸⁰ Artikel 471 WIB 92.

⁸¹ P. VAN SOMEREN, *Vastgoedrecht in België 2010*, Brussel, Corporate copyright, 2010, 428.

⁸² H. NIESTEN, "Het kadastraal inkomen na veertig jaar revisited", *L.R.B.* 2015, afl. 2, 4, nr. 4.

⁸³ Artikel 2.1.5.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF).

⁸⁴ Artikel 2.9.4.1.1 VCF.

⁸⁵ De grens van het kadastraal inkomen kan in bepaalde gevallen hoger liggen. Zo ligt het maximaal KI hoger voor gezinnen met meerder dan drie kinderen ten laste.

⁸⁶ Wet 22 december 2009 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 31 december 2009.

⁸⁷ X., Geen kadastraal uittreksel meer bij aankoop bescheiden woning (art. 79 W.Fisc. en Div.Bep.), *Nieuwsbrief Notariaat* 2010, afl. 4, 7.

⁸⁸ Artikel 36 Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, *BS* 30 december 1995.

Vlaamse Gewest een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing te heffen.⁸⁹ Deze belasting wordt onder meer aan de hand van het kadastraal inkomen berekend.⁹⁰

Tevens bij de erfbelasting komt het kadastraal inkomen ter sprake. Bij overlijden van een niet-rijksinwoner, waarvan de onroerende goederen gelegen zijn in het ambtsgebied van verscheidene kantoren, dient men de aangifte van successie overeenkomstig artikel 3.3.1.0.5, §1, lid 1 VCF⁹¹ in te leveren in het kantoor van het gebied waar het onroerend goed met het hoogste kadastraal inkomen is gelegen.⁹² Daarnaast wordt het kadastraal inkomen ook gebruikt bij de overname in kleine nalatenschap.⁹³ Ingevolgde deze wet kunnen onverdeelde nalatenschappen, die voor het geheel of een deel onroerende goederen bevatten met een kadastraal inkomen lager dan 1565 euro, onttrokken worden aan de gewone erfrechtelijke regels. De wet voorziet onder meer in een uitzondering op de verdeling in natura, alsook uitzonderingen op de reserve. Dit met het oog op het tegengaan van een verbrokkeling van de kleine eigendommen ingevolge nalatenschap.⁹⁴ Daarnaast speelt het kadastraal inkomen ook een rol bij onder meer de berekening van studietoelagen⁹⁵ en de erfregeling van landbouwbedrijven.⁹⁶

26. Kortom, het kadastraal inkomen kan een bepalende factor zijn in het vastgoedrecht. Het heeft een invloed op de te betalen rechten, wat onrechtstreeks een grote invloed kan hebben op de vastgoedmarkt.

3.2. HET KADASTRAAL INKOMEN ALS PIJNPUNT

27. Het kadastraal inkomen is echter allesbehalve volmaakt. Er zijn heel wat gebreken, die ook in de rechtsleer en rechtspraak aanleiding geven tot discussie.

28. De belangrijkste hieromtrent is de grote discrepantie tussen het kadastrale inkomen en de werkelijke waarde. Onroerende goederen genereren meer inkomsten dan het kadastraal inkomen laat uitschijnen. Dit heeft uiteraard alles te maken met het referentietijdstip van de laatste schatting van de

⁸⁹ Artikel 3.2.27 Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009 (hierna: Decreet betreffende grond- en pandenbeleid).

⁹⁰ Artikel 3.2.29 Decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

⁹¹ Vroeger artikel 38, 2° W.Succ.

⁹² Artikel 3.3.1.0.5 §1 lid 1 VCF verwijst immers naar Artikel 5 §2, 4°, tweede streepje, van de Bijzondere Wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten.

⁹³ Wet 21 mei 1900 tot erfregeling van de kleine nalatenschappen, *BS* 1 juni 1900.

⁹⁴ W. PINTENS, C. DECLERCK, J. DU MONGH en K. VANWINCKELEN, *Familiaal Vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 1142, nr. 2251. Zie ook W. PINTENS, C. DECLERCK, J. DU MONGH en K. VANWINCKELEN, *Familiaal Vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 1142 - 1155.

⁹⁵ Artikel 38 Decreet van 8 juni 2007 betreffende de studiefinanciering van de Vlaamse Gemeenschap, *BS* 19 juli 2007.

⁹⁶ Wet 29 augustus 1988 op de erfregeling inzake landbouwbedrijven met het oog op het bevorderen van de continuïteit, *BS* 24 september 1988, err. *BS* 15 november 1988. Zie ook W. PINTENS, C. DECLERCK, J. DU MONGH en K. VANWINCKELEN, *Familiaal Vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 1155 - 1161.

onroerende goederen in België, met name 1 januari 1975.⁹⁷ Sindsdien bleef elke perequatie uit. Perequatie houdt in dat men het kadastraal inkomen gaat herschatten, rekening houdend met de actuele ontwikkelingen. Dergelijke algemene herschatting heeft zich echter nog niet voorgedaan. Om deels tegemoet te komen aan deze discrepantie, wordt het kadastraal inkomen sinds het inkomstenjaar 1991 jaarlijks geïndexeerd.⁹⁸ Deze compensatie komt spijtig genoeg enkel tegemoet aan de algemene evoluties in de waarde van onroerende goederen. Deze indexering houdt geen rekening met individuele wijzigingen aan onroerende goederen en evoluties binnen een bepaalde buurt.⁹⁹ Het ene goed is in tussentijd volledig verloederd waardoor de marktwaarde sterk daalde, terwijl een ander in waarde steeg naar aanleiding van recente verbouwingen. Ook de omgeving van een onroerend goed kan in de afgelopen jaren veel veranderingen ondergaan hebben. De indexering kan hier echter niet op inspelen.

De wetgever liet wel de mogelijkheid open om in individuele gevallen over te gaan tot een herschatting, verbetering of herziening van het kadastraal inkomen.¹⁰⁰ Zijnde hierbij opgemerkt dat een wijziging in het gebruik van een gebouw onroerend goed volgens het Hof van Cassatie niet kan leiden tot een herschatting van het kadastraal inkomen.¹⁰¹ Het kadaster is daarenboven bij de herziening van het kadastraal inkomen gebonden aan de 15%-norm. Vergrotingen of aanpassingen die een verhoging van het kadastraal inkomen tot gevolg hebben, lager dan 15% van het huidig kadastraal inkomen mogen niet leiden tot een wijziging van het kadastraal inkomen.¹⁰²

Hierbij is ook artikel 473 WIB 92 van belang. Het artikel bepaalt immers: *“De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed, in deze titel belastingplichtige genoemd, is ertoe gehouden, uit eigen beweging, bij de administratie van het kadaster aan te geven :*

- de ingebruikneming of de verhuring, indien deze de ingebruikneming voorafgaat, van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen ;*
- de voltooiing van de werken aan de gewijzigde gebouwde onroerende goederen ;*
- de verandering in de wijze van exploitatie, de omvorming of de verbetering van ongebouwde onroerende goederen ;*
- de ingebruikstelling van nieuw of toegevoegd materieel of outillage, alsook de wijziging of de definitieve*

⁹⁷ Dit referentietijdstip werd vastgesteld door de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, BS 22 augustus 1979.

⁹⁸ H. NIESTEN, Het kadastraal inkomen na veertig jaar revisited, *L.R.B.* 2015, afl. 2, 7, nr. 6.

⁹⁹ H. NIESTEN, Het kadastraal inkomen na veertig jaar revisited, *L.R.B.* 2015, afl. 2, 7, nr. 6. Hierbij moeten we echter wel opmerken dat de wetgever dergelijke evolutie niet volledig over het hoofd heeft gezien. Artikel 488 - 490 WIB 92 laat een buitengewone herziening toe. Daarnaast is ook een speciale herziening voorzien onder artikel 491 WIB 92. Zie ook I. VAN DE WOESTEYNE, “Hoofdstuk 3. Inkomsten van onroerende goederen” in I. VAN DE WOESTEYNE, *Handboek personenbelasting 2015-2016*, Antwerpen, Intersentia 2015, 36.

¹⁰⁰ Zie artikel 488 - 491 en 494 §1 WIB 92. Alsook voetnoot 99.

¹⁰¹ Cass. 19 september 2003, *Arr. Cass.* 2003, afl. 9, 1699 en www.juridat.be.

¹⁰² A. ANNAERT en J. SMETS, “Waardebepaling van onroerende goederen en zakelijke rechten” in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., II.J.2-22.

buitengebruikstelling van materieel of outillage.

De aangifte moet ingediend worden binnen dertig dagen volgend op de gebeurtenis.”

Naar aanleiding van deze aangifte kan het kadaster eventueel overgaan tot het herschatting van het kadastraal inkomen. De belastingplichtige is verplicht deze aangifte te doen. De meeste handelingen die hieronder vallen, zijn daarenboven onderworpen aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Echter, niet iedereen vraagt bij verbeteringswerken aan een woning een stedenbouwkundige vergunning aan, laat staan dat men de verplichte aangifte bij het kadaster doet. Hierdoor ontsnappen heel wat aanpassingen aan het toezicht van het kadaster.¹⁰³ Wat later tot problemen kan leiden, zeker als het zogezegd een bescheiden woning betreft die in tussentijd werd verkocht. Het Hof van Cassatie¹⁰⁴ oordeelde in een arrest van 21 november 2003 dat het de verkoper is die aansprakelijk is voor de retroactieve toepassing van het verhoogde kadastrale inkomen. Daar het kadastraal inkomen niet overeenstemde met de werkelijkheid ingevolge niet aangifte van de verkoper, viel het onroerend goed bij de verkoop, weliswaar onterecht, onder het klein beschrijf. In dat geval zal de koper na de verkoop toch nog de bijkomende registratierechten verschuldigd zijn. De koper zal zich, naar aanleiding van het Cassatiearrest, kunnen verhalen op de verkoper.¹⁰⁵ Men heeft er dus alle belang bij dat, ingeval het kadastraal inkomen de facto een stijging ondergaat, dit dan ook aan te geven bij de bevoegde administratie.

29. Deze mogelijkheden tot wijziging van het kadastraal inkomen hebben echter geen invloed op de huidig vastgelegde bedragen. Het verschil tussen de forfaitair bepaalde waarden van het kadastraal inkomen en de werkelijke waarde is, ondanks de jaarlijkse indexering en mogelijkheden tot herschatting, dan ook onwezenlijk.

30. Onder de bespreking van de problematiek omtrent het kadastraal inkomen kunnen we volledigheidshalve ook verwijzen naar de talrijke rechtspraak¹⁰⁶ omtrent betwistingen over het vastgestelde kadastraal inkomen. Deze rechtspraak toont niet alleen aan dat het kadastraal inkomen niet onbetwist is, maar geeft tevens aan dat de procedures niet altijd even strikt te onderscheiden blijven.¹⁰⁷

¹⁰³ Zie ook X., “Pseudo-wetgeving”, *T.F.R.* 2003, nr. 239, 346.

¹⁰⁴ Cass. 21 november 2003, *TFR* 2004, 40, 435-438.

¹⁰⁵ E. VAN DE VELDE, “Kritische kanttekeningen bij de draagwijdte van artikel 473 WIB 1992 en bij de realiteitswaarde van het kadastraal inkomen, noot bij Cass. 21 november 2003”, *TFR* 2004, Larquier, 438 - 439.

¹⁰⁶ Zie ook Brussel 7 februari 2008, *T.F.R.* 2009, afl. 353, 32 – 37, noot F. KRANSFELD; Gent 23 januari 1998, *Fisc. Act.* 1998, afl. 6, 3; Rb. Brussel 23 februari 1998, *Fisc.* 2000, afl. 755, 14; Rb. Antwerpen 5 januari 2001, *T.Not.* 2001, 600.

¹⁰⁷ Zie ook F. KRANSFELD, “Pyrrhus passeert langs de kassa bij het kadaster of hoe een kleine vergissing kan leiden tot een jarenlange procedureslag”, *T.F.R.* 2009, afl. 353, 36 - 37.

3.3. WEG MET HET KADASTRAAL INKOMEN?

31. Om een einde te stellen aan de discrepantie tussen het kadastraal inkomen en de realiteit kan men verschillende wegen inslaan.

Zo kan men zich voortaan baseren op het reële inkomen van onroerende goederen, uitgaande van de werkelijke huurwaarde bij het bepalen van het kadastraal inkomen. Zo is men er zeker van dat het kadastraal inkomen overeenstemt met de realiteit. Er is dan ook geen sprake meer van een forfaitair geraamd bedrag. In de praktijk is dergelijke werkwijze echter niet werkzaam.¹⁰⁸ Hoe zou men dan de “huurwaarde” moeten bepalen van onroerende goederen die niet verhuurd worden. Deze oplossing kan dan misschien wel van pas komen in de gevallen waar de belastingplichtige effectief huurgelden ontvangt, in de gevallen waarbij de onroerende goederen niet verhuurd worden kan dit geen baat bieden. Daarenboven is er de vrees dat dergelijke belasting ertoe zou leiden dat de huurprijzen zouden stijgen, wat uiteraard de last op de huurders zou leggen. Sociaal is dit moeilijk te aanvaarden. Prof. MAUS is er echter van overtuigd dat dit probleem te vermijden valt door als compensatie de eigenaar van een huurwoning de mogelijkheid te bieden de onderhouds- en renovatiekosten fiscaal te kunnen recupereren.¹⁰⁹ Deze oplossing, met fiscale gunstregelen ter compensatie lijkt mij echter niet ideaal.

32. Men kan er dan misschien voor opteren over te gaan tot een algemene perequatie? De huidige kadastrale inkomens actualiseren om zo te komen tot een individuele waardebepaling die sterk aanleunt bij de werkelijke waarde, dit uiteraard met een blijvende perequatie in de toekomst.¹¹⁰ Hierbij dient te worden opgemerkt dat de Federale Administratie de herziening van het kadastraal inkomen niet als prioritair ziet. Niet alleen is de oorzaak hiervoor te vinden in het kostenplaatje dat dergelijke perequatie met zich mee zou brengen. Men zou tevens middelen moeten vrijmaken om de onroerende goederen te schatten, eventueel gepaard met een studie omtrent de huurmarkt. De Federale overheid is daarenboven niet gebaat met dergelijke aanpassingen, daar de meeste belastingen die steunen op het kadastraal inkomen, gewestelijke belastingen zijn. Wat voor de federale overheid dus geen inkomsten uitmaken.¹¹¹ Hierdoor moeten we dit eerder als theoretische oplossing. We kunnen hieruit echter wel een bijkomend argument putten het kadaster te regionaliseren.¹¹²

¹⁰⁸ I. VAN DE WOESTEYNE, “Hoofdstuk 3. Inkomsten van onroerende goederen” in I. VAN DE WOESTEYNE, *Handboek personenbelasting 2015-2016*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 34.

¹⁰⁹ Gemengde Parlementaire Commissie belast met de fiscale hervorming van woensdag 18 september 2013, *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 53F006, 11.

¹¹⁰ H. NIESTEN, “Het kadastraal inkomen na veertig jaar revisited”, *L.R.B.* 2015, afl. 2, 7, nr. 7.

¹¹¹ E. VAN DE VELDE, “Kritische kanttekeningen bij de draagwijdte van artikel 473 WIB 1992 en bij de realiteitswaarde van het kadastraal inkomen, noot bij Cass. 21 november 2003”, *TFR* 2004, 444.

¹¹² Zie ook randnummer 63.

Tevens zou een algemene perequatie in de meeste gevallen een verhoging van het kadastraal inkomen met zich meebrengen en dus een belastingverhoging teweegbrengen. Al dient hierbij te worden opgemerkt dat hieruit niet noodzakelijk een dergelijke verhoging van belasting volgt. Niets houdt de bevoegde overheden immers tegen de tarieven van de belastingen aan te passen, waardoor de totale opbrengst gelijk blijft, maar de verdeling tussen de verscheidene burgers eerlijker verloopt.¹¹³

33. Zijn er dan geen andere alternatieven? De gewesten beschikken immers over de bevoegdheid de heffingsgrondslag voor inkomens uit onroerende goederen te wijzigen. Hierdoor kunnen ze het kadastraal inkomen, zoals deze nu gekend is, afschaffen.

Niet alleen de werkelijke huurwaarde kan in acht genomen worden, een ander alternatief is het opteren van de verkoopwaarde van onroerende goederen als heffingsgrondslag.

De verkoopwaarde wordt reeds als heffingsgrondslag gebruikt bij de berekening van de registratierechten in het kader van de overdracht van onroerende goederen. Het kadastraal inkomen speelt er nog een rol met het oog op het klein beschrijf. Men zou er kunnen voor opteren, gezien de terechte kritiek op het kadastraal inkomen, een trapsgewijs tarief¹¹⁴ toe te passen van registratierechten op basis van de verkoopwaarde.¹¹⁵ Hoe lager de waarde van het goed, hoe lager het tarief. Ook de Vlaamse Regering zag het probleem van het klein beschrijf reeds in. Het invoeren van een globaal lager tarief werd dan ook opgenomen in de laatste beleidsnota Financiën en Begroting van voormalig Vlaams Minister ANNEMIE TURTELBOOM. Meer bepaald werd hierin het volgende opgenomen: *“Het Vlaamse Regeerakkoord geeft tevens aan dat de registratierechten budgetneutraal moeten worden vereenvoudigd. Hiervoor zullen de bestaande gunstmaatregelen in het verkooprecht geheroriënteerd worden naar een globaal lager tarief voor de enige en eigen gezinswoning.”*¹¹⁶ Wat er dus onder meer toe zou leiden dat het klein beschrijf afgeschaft zou worden.

34. Ook in Nederland werkt men niet met het kadastraal inkomen als heffingsgrondslag. In plaats daarvan is er voorzien in een soort oppervlaktebelasting. De basis hiervoor is te vinden in de Wet Waardering onroerende zaken.¹¹⁷ De wetgeving heeft tot doel de waarde van in Nederland gelegen onroerende goederen te bepalen, dit met het oog op het heffen van belastingen.¹¹⁸ De heffingsgrondslag hiervoor is de WOZ-waarde, de waardering onroerende zaken, vastgesteld door de gemeenten. Deze waarde is een geschatte marktwaarde van het onroerend goed op 1 januari van het voorgaande jaar. De

¹¹³ <http://www.cibweb.be/opinie/kadastrale-inkomens-herzien>.

¹¹⁴ Ook in de erfbelasting kennen we een trapsgewijs tarief. Zie onder andere artikel 2.7.4.1.1 §1 VCF.

¹¹⁵ E. VAN DE VELDE, “Kritische kanttekeningen bij de draagwijdte van artikel 473 WIB 1992 en bij de realiteitswaarde van het kadastraal inkomen, noot bij Cass. 21 november 2003”, *TFR* 2004, 445, nr. 23.

¹¹⁶ Beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 1, 17.

¹¹⁷ Wet 15 december 1994 houdende algemene regels inzake de waardering van onroerende zaken, *Stb.* 1994, 874.

¹¹⁸ R.E.J. DOLFIN en F.J.H.L. MAKINGA, “De WOZ-waarde steeds waardevoller: enige actuele ontwikkelingen en recente jurisprudentie omtrent dit waardebegrip”, *W.F.R* 2007, 664.

WOZ-waarde voor woningen wordt bepaald op basis van de vergelijkingsmethode. Men gaat kijken naar de verkoopprijs van gelijkaardige woningen en zo de waarde van het onroerend goed in het economisch verkeer bepalen. Hiervoor steunt men op objectieve criteria, zijnde de type woning, de grootte van de woning, de grootte van de kavel, de ligging van de woning alsook het bouwjaar van het onroerend goed.¹¹⁹ Eens de WOZ-waarde bepaald is, gaat men hiervan een percentage bepalen als onroerendezaakbelasting. De onroerendezaakbelasting, wat doet denken aan onze onroerende voorheffing, is dus een oppervlakte belasting bij onroerende goederen. Gemeenten hebben er de bevoegdheid verkregen corrigerend op te treden. Het meest opmerkelijke hierbij is dat de gemeenten de onroerende goederen jaarlijks moeten waarderen, wat dus neerkomt op het corrigeren van de WOZ-waarde. Dankzij deze correcties leunt de heffingsgrondslag van de onroerende belastingen veel dichter aan bij de werkelijke waarde van het goed. Het kadastraal inkomen van bij ons staat hier bij in schril contrast, daar wij er zelf niet in slagen onze heffingsgrondslag om de 10 jaar te actualiseren.¹²⁰

Deze onroerendezaakbelasting doet denken aan een lichtere vorm van het kadastraal inkomen. Het huidig kadastraal inkomen baseert zich op tal van criteria. Men zou zich ook kunnen beperken tot een kadastraal inkomen gebaseerd op slechts enkele, vaststaande criteria. Ook het AAPD is voorstander van dergelijke aanpak.¹²¹

3.4. TUSSENBSLUIT INZAKE HET KADASTRAAL INKOMEN

35. Het staat vast dat het kadastraal inkomen hervormd moet worden. We kunnen meerdere alternatieven vooropstellen. Deze verschillende mogelijkheden dienen tegen elkaar opgewogen worden. Hierbij moet niet alleen rekening gehouden worden met de eventuele verhoging van de belastingen ten nadele van de burger, maar tevens met de administratieve lasten bij de invoering van dergelijke wijzigingen.

Mijns inziens lijkt het behoud van het kadastraal inkomen, maar dan in een bijgewerkte lichtere vorm, de voorkeur uit te dragen. Een kadastraal inkomen dat gebaseerd wordt op een beperkt aantal, maar vaststaande en objectieve criteria zal over het algemeen een correcte weergave zijn van de werkelijke waarde. Tevens kan, bij aanpassingen van de gegevens, het kadastraal inkomen eenvoudiger geactualiseerd worden, daar er met minder criteria rekening dient te worden gehouden.

¹¹⁹ R. KOUSEN en E. DEJKERS, Waardering vanuit fiscale optiek: waarde is waarde, of toch niet?, *Vastgoedrecht* 2012, afl. 6, 190 – 191.

¹²⁰ Gemengde Parlementaire Commissie belast met de fiscale hervorming van woensdag 18 september 2013, *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 53F006, 11.

¹²¹ H. BROCKMANS, "Het kadastraal inkomen herzien? Geen probleem", *Knack Trends* 27 mei 2015.

Dit wil echter niet betekenen dat ik er voorstander van ben dat het kadastraal inkomen nog steeds bij zoveel belastingen betrokken wordt. Zo is het onder andere beter dat men afstand zou nemen van het klein beschrijf en zou overstappen naar een trapsgewijs tarief op basis van de verkoopprijs. Men mag niet bang zijn wat vaker afstand te nemen van het kadastraal inkomen als heffingsgrondslag. Elke situatie dat aanleiding geeft tot het heffen van een belasting vereist immers een eigen aanpak. Enkel zo kan men tot het meest billijk resultaat voor de burger komen.

4. ONROERENDE GOEDEREN WAARDEREN AAN DE HAND VAN DE KADASTRALE GEGEVENS

4.1. HOE WAARDEREN WE HEDEN ONZE ONROERENDE GOEDEREN?

36. De vastgoedmarkt staat niet stil. Jaarlijks vinden er in ons land meer dan 100.000 transacties van onroerende goederen plaats.¹²² Ook de gemiddelde prijs van vastgoed kende de afgelopen decennia een sterk stijgende evolutie. Maar hoe worden deze prijzen nu bepaald? En in welke mate vormt het kadaster hierbij een hulpmiddel?

37. Het kadastraal inkomen kan een indicatie van de waarde van een onroerend goed vormen. Hoe hoger het KI, hoe hoger de waarde van het onroerend goed. Deze cijfers zijn echter, zoals eerder aangehaald, al jaren achterhaald. Daarenboven wordt bij het kadastraal inkomen geen rekening gehouden met alle aanpassingen die het onroerend goed reeds onderging. Zo is het kadaster niet altijd op de hoogte van kleine aanpassingen binnenin het onroerend goed ter verhoging van het comfort, daar deze aanpassingswerken vaak geen stedenbouwkundige vergunning vereisen. Hierbij denken we aan een vernieuwing van de keuken of het plaatsen van een nieuwe badkamer. Deze wijzigingen verhogen de waarde van een onroerend goed, maar hebben geen invloed op het kadastraal inkomen. Ook de 15%-regel¹²³ beperkt de actualisering en getrouwheid van het kadastraal inkomen. Het kadastraal inkomen is dan ook geen adequaat hulpmiddel bij de waardering van onroerende goederen.¹²⁴ Slechts in uitzonderlijke gevallen, zoals bij een schatting “extra muros”¹²⁵, kan men zich met de nodige voorzichtigheid beroepen op het kadastraal inkomen bij de waardering van onroerende goederen.¹²⁶

38. Op basis van welke gegevens gaat men dan wel waarderen? De waardering van onroerende goederen gebeurt aan de hand van vergelijkingspunten. Deze vergelijkingspunten zijn een onmisbaar

¹²² Zo vonden er in 2014, volgens de kerncijfers van de Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium van de FOD Economie, 146.900 transacties van onroerende goederen plaats. Zie http://statbel.fgov.be/nl/binaries/NL_kerncijfers_2015_WEB_COMPLET_tcm325-275721.pdf.

¹²³ Artikel 490 - 491 WIB 92. Zie meer randnummer 28.

¹²⁴ A. ANNAERT en J. SMETS, “Waardebepaling van onroerende goederen en zakelijke rechten” in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., II.J.2-22.

¹²⁵ Bij een schatting ‘extra muros’ kan men het onroerend goed niet binnenin bezichtigen, maar is men beperkt tot een “bezoek” van de buitenkant van het onroerend goed.

¹²⁶ J. AVONDSONDY en W. AVONDSONDY, *Handboek schatten van onroerende goederen*, Gent, Academia press, 2003, 46.

gegeven. Teneinde een correcte en waarheidsgetrouwe waardering te kunnen opmaken, dient men over alle gegevens te beschikken. Bij ons zijn deze gegevens echter niet altijd even toegankelijk. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, dienst Opmetingen en Waarderingen, staat in voor de verzameling en bewaring van deze gegevens. Overeenkomstig artikel 236bis W.Reg, huidig artikel 3.19.0.0.2 VCF, is iedereen die over deze gegevens beschikt gehouden tot *de meest volstreckte geheimhouding*. De vergelijkingspunten zijn dus niet vrij beschikbaar. Dit in tegenstelling tot Nederland, waar iedereen alle nodige informatie van het onroerend goed moeiteloos kan vergaren.¹²⁷

Daarenboven verloopt de vergaring van de noodzakelijke gegevens bij ons niet altijd even vlot. Interne bezoeken zijn niet voor alle onroerende goederen op de vastgoedmarkt mogelijk, dus moet de informatie via andere kanalen verzameld worden, zo ook bij het kadaster. Het kadaster kan ons meer vertellen over onder meer de aard van de gebouwen, de bebouwde oppervlakte, de nuttige oppervlakte, bouwjaar en eventuele latere wijzigingen en het aantal kamers.¹²⁸

39. Het kadaster, met name de Dienst Opmetingen en Waarderingen, houdt dus de verscheidene vergelijkingspunten bij. Deze zijn door de notaris raadpleegbaar¹²⁹ via de applicatie “Vergelijkingspunten” op e-notariaat. Men gaat dus op basis van verscheidene criteria¹³⁰ de venale waarde van een onroerend goed bepalen. Dit door de verkoopwaarden van gelijkwaardige eigendommen in de nabije omgeving van het desbetreffende goed te vergelijken. Enkel dan kan men een waarheidsgetrouwe schatting maken. De voorkeur gaat dan ook uit naar schatting op basis van vergelijkingspunten.¹³¹

4.2. ENKELE BEDENKINGEN BIJ DE WAARDERINGSMETHODE

40. Wat zou beter kunnen? In welke mate zou het kadaster hierbij een nog grotere functie kunnen uitoefenen?

Naar Nederlands voorbeeld, zou de openbaarheid van de vergelijkingspunten beter kunnen in ons land. De huidige niet openbaarheid, versterkt met de wettelijke volstreckte geheimhoudingsplicht, is te streng. Daarenboven moet vermeden worden dat het kadaster, dat nu instaat voor het verzamelen, verwerken en beheren van de gegevens en vergelijkingspunten, over een monopolie zou beschikken. Het recht op

¹²⁷ R. PALMANS, “Actuele problemen bij de waardering van onroerende goederen”, *T.B.O.* 2009, 9, nr. 35 - 36.

¹²⁸ R. PALMANS, “De landmeter-expert en het Kadaster”, *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 22, nr. 60.

¹²⁹ Ook voor de notaris geldt artikel 236bis W.Reg, huidig artikel 3.19.0.0.2 VCF.

¹³⁰ Bij de vergelijkingspunten wordt rekening gehouden met volgende criteria: wat gebouwen betreft wordt naast de bestemming, tevens de ligging, de oppervlakte, diepte, inplanting, onderhoud en comfort in rekening genomen, alsook de stedenbouwkundige mogelijkheden van het onroerend goed. Bij gronden spelen de stedenbouwkundige bestemming, het gebruik, de ligging, de oppervlakte en diepte evenals de configuratie een rol. Tot slot zal in beide gevallen ook rekening gehouden worden met de wijze van verkoop. De venale waarde kan verschillen al naargelang we te maken hebben met een onderhandse verkoop, een vrijwillige openbare verkoop, dan wel een gedwongen openbare verkoop.

¹³¹ J. AVONDSONDY en W. AVONDSONDY, *Handboek schatten van onroerende goederen*, Gent, Academia press, 2003, 46.

openbaarheid kunnen we steunen op meerdere gronden, zijnde de hypotheekwet, de marktwerking, alsook het gewettigd belang van derden. Daartegenover staat het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer, alsook de wettelijke bepaling van artikel 3.19.0.0.2 VCF. Zijnde hierbij opgemerkt dat men via het hypotheekkantoor, mits betaling, wel alle gegevens en verkoopvoorwaarden van de overdracht van het onroerende goed kan opvragen, alsook de verkoopprijs. De informatie is dus niet volledig ontoegankelijk.¹³² Tevens heeft de omweg via het hypotheekkantoor tot gevolg dat het argument van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer genuanceerd kan worden.

41. Men mag niet uit het oog verliezen dat de vastgoedmarkt blijft evolueren en er bepaalde elementen een stijgende invloed op de waardebeoordeling van onroerende goederen kunnen uitoefenen. Als eerste hebben huurovereenkomsten een invloed op de prijsstelling. Bij de overdracht van een onroerend goed wordt ook steeds meer aandacht besteed aan bijkomende factoren zoals energiewaarde, dit via het energieprestatiecertificaat.¹³³ Het kadastraal inkomen houdt hier echter geen rekening mee.

4.3. DE LEGE FERENDA: HET KADASTER ALS VOLWAARDIG HULPMIDDEL BIJ DE WAARDERING VAN ONROERENDE GOEDEREN

42. Het is duidelijk dat artikel 3.19.0.0.2 VCF, met name de geheimhoudingsplicht, een belemmering vormt binnen de waardering van onroerende goederen aan de hand van de kadastrale gegevens. Het valt te betreuren dat deze gegevens niet openbaar zijn, zoals in Nederland. Het is dan ook aangewezen artikel 3.19.0.0.2 VCF af te schaffen, dan wel te wijzigen, om enige openbaarheid inzake de vergelijkingspunten te creëren.

43. Een mogelijkheid hierbij kan zijn een wettelijk kader te creëren in verband met de waardering van onroerende goederen en daarmee tegelijk de toegang tot de vergelijkingspunten te beperken tot experts, zijnde beëdigde vastgoeddeskundigen. In dit geval wordt er dus niet geopteerd voor een volledige openbaarheid, maar wordt er wel een beperking tot de toegang ingesteld. Wat tegemoet kan komen aan de belangen van de bescherming van de privacy. Het is hier wel van belang, ter bescherming van de burger, de nodige grenzen en wettelijke omkadering vast te leggen. De titel van vastgoedexpert is de dag van vandaag, in tegenstelling tot deze van de landmeter-expert, immers niet wettelijk beschermd. Daar dient, indien de vastgoedexpert onbeperkt toegang zou verkrijgen tot de

¹³² R. PALMANS, "Actuele problemen bij de waardering van onroerende goederen", *T.B.O.* 2009, 9, nr. 35 - 36.

¹³³ R. PALMANS, "De landmeter-expert en het Kadaster", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 22, nr. 60.

vergelijkingspunten, verandering in te komen. De toegang tot het beroep dient beperkt te worden teneinde een objectieve en onafhankelijke waardering te bekomen door een echte expert.¹³⁴

44. Het kadaster mag naar mijn mening nog steeds het centrale punt zijn en dus de nodige gegevens inzake de waardering van onroerende goederen verzamelen en bijhouden. Dit uiteraard mits bepaalde experts hiertoe toegang zouden verkrijgen. Langs deze weg blijft de privacy grotendeels behouden zonder afbreuk te doen aan het recht op deze informatie.

5. PREKADASTRATIE

5.1. DE NIEUWE REGELGEVING INZAKE PREKADASTRATIE

45. Met het ‘Koninklijk Besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie’¹³⁵ werd de prekadastratie ingevoerd. Dit met het oog op de identificatie van nieuw te creëren percelen te verbeteren en zo de rechtszekerheid te vergroten.¹³⁶ Zo wordt voldaan aan artikel 1129 eerste lid BW, dat het belang aantoont het voorwerp van de verbintenis ten aanzien van haar soort voldoende te bepalen. De begrenzing van een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een eigendomsoverdracht vormt een van de belangrijkste aspecten binnen de nauwkeurige identificatie van onroerende goederen. Onnauwkeurigheden in de oppervlakte kunnen in de toekomst problemen met zich meebrengen, daar de verkrijger meent een onroerend goed van een andere omvang te bezitten. Ten einde dergelijke problemen te vermijden en de accuraatheid van de identificatie van onroerende

¹³⁴ R. PALMANS, “Actuele problemen bij de waardering van onroerende goederen”, *T.B.O.* 2009, 11 - 12.

¹³⁵ KB 18 november 2013, *BS* 2 december 2013. Hierna genoemd KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen.

¹³⁶ Samen met het KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen werd ook een ministerieel besluit tot uitvoering gepubliceerd. Zie MB 18 november 2013 tot uitvoering van artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 2 december 2013.

Beide besluiten werden intussen gewijzigd. Zie KB 12 mei 2015 tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 18 mei 2015 en MB 11 mei 2015 tot wijziging van het ministerieel besluit van 18 november 2013 tot uitvoering van artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van artikel 10 van hetzelfde besluit en van de artikelen 2, § 1, 2° en 4 van het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 18 mei 2015.

goederen te verhogen, werd de prekadastratie ingevoerd.¹³⁷ De rechtsgrond voor dit Koninklijk Besluit is te vinden in artikel 141 Hyp.W.¹³⁸

46. Prekadastratie houdt in dat men de nieuwe percelen voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte kadastraal identificeert.¹³⁹ Tot voor kort werd de techniek van de postkadastratie toegepast. De kadastrale identificatie van nieuw te creëren percelen vond dan ook slechts plaats na registratie en na overschrijving op het hypotheekkantoor van de authentieke akte. Het kadaster kon, als derde, pas beschikken over de informatie van de overdracht bij de tegenstelbaarheid aan derden naar aanleiding van de overschrijving van het hypotheekkantoor. Dit had tot gevolg dat de notariële akte inzake verkaveling of samenvoeging van percelen, die tevens overgeschreven werd op het hypotheekkantoor, alsook geregistreerd werd, nog het oude perceelnummer bevatte en dus niet overeenstemde met het nieuwe perceelnummer in het kadaster, ook al ging het om een publicatie inzake dezelfde overdracht.¹⁴⁰ Tevens werden de bijhorende plannen, die aangehecht werden aan de akte, dan pas ter kennis gebracht aan het kadaster. Deze manier van werken kende wat moeilijkheden. De integratie van de vaak onvolledige gekopieerde plannen in de kadastrale plannen verliep dan ook niet altijd even vlot.¹⁴¹ Teneinde de rechtszekerheid te verhogen, werd met ingang van 1 januari 2014¹⁴² de prekadastratie ingevoerd.¹⁴³

Voortaan moet men bij een nieuw te creëren perceel voorafgaand aan de akte een voorlopig nieuw kadastraal perceelnummer aanvragen aan het kadaster en dit nummer in de akte vermelden. De identificatieregels van het perceel worden dus aangevuld. Niet alleen het gereserveerde perceelnummer, maar ook de referentie aan een plan van afbakening dient voortaan vermeld te worden in de authentieke akte.¹⁴⁴ Onder een plan van afbakening wordt een plan verstaan dat toelaat de grenzen te bepalen van een onroerend goed dat het onderwerp is van een akte.¹⁴⁵ Aan de hand van een opmetingsplan, bouwplan of verdelingsplan worden de grenzen van een onroerend goed vastgesteld.¹⁴⁶ In de praktijk gaat men hiervoor dus beroep doen op een expert. Hiervoor lijkt de landmeter-expert mijns inziens, gezien zijn technische kennis, de beste kandidaat. Het opmaken en ondertekenen van

¹³⁷ R. TIMMERMANS, "Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen", *T.App.* 2014, afl. 4, 21.

¹³⁸ Artikel 141 in fine Hyp.W.

¹³⁹ R. TIMMERMANS, "Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen", *T.App.* 2014, afl. 4, 22.

¹⁴⁰ P. DE REU, *Kopen en verkopen van vastgoed (1795 tot heden)*, Brussel, Algemeen Rijksarchief en Rijksarchief in de Provinciën, 2012, 6.

¹⁴¹ J. CLOQUET, "Nieuwe identificatieprocedure voor kadastrale percelen", *Vastgoed info* 2014, afl. 6, 6.

¹⁴² De facto werd de inwerkingtreding verschoven naar 1 februari 2014, daar de AADP twintig dagen de tijd heeft de referentie af te leveren en dus de akten verleden in de eerste weken van het jaar niet tijdig over een referentie konden beschikken. Zie A. GABRIELS, "Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, II.U-1 – II.U.5-86, 377.

¹⁴³ R. TIMMERMANS, "Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen", *T.App.* 2014, afl. 4, 21.

¹⁴⁴ A. GABRIELS, "Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, II.U-1 – II.U.5-86, 378.

¹⁴⁵ Zie Artikel 1 §1, 2° KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen.

¹⁴⁶ R. TIMMERMANS, "Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen", *T.App.* 2014, afl. 4, 23.

plannen die dienen voor de identificatie van grondeigendommen bij akten en processen-verbalen behoort tot de wettelijke taak van de landmeter-expert.¹⁴⁷

Overeenkomstig artikel 2 §1 in fine KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen kan de notaris of openbare ambtenaar het plan van afbakening voegen bij de akte. Hierbij mogen enkel de gereserveerde perceelidentificatie en de handtekening van de partijen worden gevoegd. Andere wijzigingen zullen ertoe leiden dat een nieuw plan dient te worden ingediend.

47. In welke gevallen moeten we rekening houden met deze recente wetgeving en dus de prekadastratie toepassen? Indien een akte slaat op een nieuw te creëren kadastraal perceel, dient men de identificatie van deze onroerende goederen aan te vullen overeenkomstig de nieuwe regelgeving. Deze aanvullende identificatieregels slaan dus op documenten of akten waar artikel 141 van de Hypotheekwet van toepassing is.¹⁴⁸ Onderhandse overeenkomsten vallen hier dus niet onder.

Een clausule inzake de identificatie van de onroerende goederen, kan men als volgt aanvullen. “... gekadastreerd sectie ... deel van nummer ..., voor een oppervlakte volgens meting van ... aren ...centiaren (...a ...ca) en met gereserveerd perceelidentificatienummer ...”¹⁴⁹

Met een nieuw te creëren perceel wordt overeenkomstig artikel 1 §2 KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen gelijkgesteld een deel van een perceel dat afkomstig is uit een bestaand kadastraal perceel, een perceel dat op het niet-gekadastreerde openbaar domein wordt gewijzigd of gecreëerd en een privatieve kavel te creëren in het kader van de artikelen 577-2 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek.¹⁵⁰ In de praktijk komt dit er dus op neer dat prekadastratie toegepast zal moeten worden bij onder meer de onteigening van een deel van een perceel, een verkaveling, de vestiging van een hypotheek op een deel van een perceel, als ook bij de creatie van privatieve loten in een gebouw.¹⁵¹ De regels van de prekadastratie zijn dus ook van belang voor het appartementsrecht.

Valt men onder het toepassingsgebied, dan moeten in de akte bepaalde referenties opgenomen worden, dit ter aanvulling van de identificatie van het perceel. Het betreft dus de referentie aan een plan van afbakening, alsook het voor dat perceel gereserveerde nieuwe perceelnummer, eventueel aan de akte

¹⁴⁷ Artikel 3 Wet 11 maart 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, BS 6 juni 2003.

¹⁴⁸ Verslag aan de Koning bij het KB 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, BS 2 december 2013.

¹⁴⁹ W. VAN MINNEBRUGGEN en L. MICHIELENS, “Koop en verkoop van onroerende goederen - Modellen en commentaar” in X., *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Wolters Kluwer 2015, 217.

¹⁵⁰ Het KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen is ook niet van toepassing indien de akte, ook al authentiek, betrekking heeft op het volledige perceel, de onverdeeldheid van een volledig perceel, de ondergrond van een perceel, alsook plannen waar reeds een voorafgaande, identieke identificatie werd opgemaakt. Zie R. TIMMERMANS, “Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen”, *T.App.* 2014, afl. 4, 23.

¹⁵¹ R. TIMMERMANS, “Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen”, *T.App.* 2014, afl. 4, 23.

het plan van afbakening bijgevoegd.¹⁵² Voorafgaand aan de akte dient men het plan van afbakening van het nieuw te creëren perceel neer te leggen bij AAPD. Deze neerlegging geldt als een aanvraag tot aflevering van de referte.¹⁵³ In de praktijk zal meestal de landmeter dit aanvragen.¹⁵⁴ Daarnaast dient men tevens een nieuw gereserveerde perceelsidentificatie aan te vragen. In beide gevallen zal men binnen de 20 dagen na ontvangst de opgevraagde informatie verkrijgen, tenminste indien de aanvragen aan de normen beantwoorden.¹⁵⁵ De notaris zal deze gegevens dan ook moeten opnemen in de akte. Dit kan als volgt: *“ Dit eigendom komt voor onder lot # op een grondplan ervan opgemaakt door # landmeter-expert te # op #. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer # en werd sindsdien niet meer gewijzigd. Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.”*¹⁵⁶

Overeenkomstig artikel 143 Hyp.W. leidt de niet-naleving van deze identificatieregels er toe dat de hypotheekbewaarder zal weigeren de akte over te schrijven in zijn registers.

48. De nieuwe identificatieregels zorgen voor meer rechtszekerheid. De afbakening van kadastrale percelen verloopt op deze wijze nauwkeuriger, daar men in de akten onmiddellijk de nieuwe identificatieregels opneemt. Geen verwarring meer met verouderde perceelnummers.

Bovendien leidt de voorafgaandelijke neerlegging van het plan van afbakening ertoe dat de plannen niet langer dienen te worden aangehecht bij de notariële akte en de plannen dus ook niet meer mee worden overgeschreven. Dit houdt een aanzienlijke kostenbesparing in, daar de hypotheekbewaarder per bladzijde betaald wordt. Sinds de prekadastratie wordt er in de akte enkel verwezen naar een nummer in de databank, verwijzend naar het plan.¹⁵⁷

5.2. ENKELE BEDENKINGEN BIJ DEZE NIEUWE REGELGEVING

49. Wat men niet uit het oog mag verliezen, is dat deze regelgeving extra kosten met zich meebrengt. De prekadastratie brengt niet alleen voor de notaris wijzigingen met zich mee, ook de landmeter speelt hier een grote rol. De notaris kan onmogelijk voor elke te verlijden akte zich ter plaatse

¹⁵² Artikel 2, §1 KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen.

¹⁵³ Artikel 3 KB aanvullende identificatieregels onroerende goederen.

¹⁵⁴ R. TIMMERMANS, “Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen”, *T.App.* 2014, afl. 4, 24.

¹⁵⁵ Zoniet gaat de administratie de aanvrager op de hoogte brengen van de reden tot weigering.

¹⁵⁶ A. GABRIELS, “Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed” in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, II.U-1 – II.U.5-86, 382.

¹⁵⁷ J. CLOQUET, “Nieuwe identificatieprocedure voor kadastrale percelen”, *Vastgoed info* 2014, afl. 6, 6.

begeven om na te gaan of de identificatiegegevens overeenstemmen met de werkelijkheid. De landmeter gaat op het terrein voor de notaris. Deze wetgeving bracht dan ook enkele bijkomende taken met zich mee, die de landmeter in de praktijk op zich zal nemen.¹⁵⁸ Dit brengt een verhoging van de kosten met zich mee. Wat ten nadele van de burger is.

Deze kost dient natuurlijk afgewogen worden tegenover de bijkomende rechtszekerheid die prekadastratie biedt. Hypothecaire openbaarmaking van eigendomsmutaties is een van de prioritaire doelstellingen voor de AAPD. Het is dan ook essentieel dat de identificatie van een onroerend goed in het kader van de creatie van een nieuw perceel zo nauwkeurig mogelijk verloopt, met het oog op deze registratie. Prekadastratie kan hierbij een hulpmiddel zijn. Onnauwkeurige identificatie kan in de toekomst immers leiden tot betwistingen. Voorafgaande neerlegging van een plan van afbakening van een nieuwe kavel draagt bij tot een nauwkeurige, actuele beschrijving van het onroerend goed. Prekadastratie is dan ook ondergeschikt aan de neerlegging van het plan van afbakening. Niet-naleving van de regels inzake prekadastratie heeft de niet-overschrijving van de akte tot gevolg. Wat ook de niet-tegenstelbaarheid van de akte met zich meebrengt. Men heeft er dan ook alle belang bij dat de identificatie van nieuw te creëren percelen overeenkomstig de nieuwe wetgeving verloopt.¹⁵⁹

Deze recente wettelijke wijziging is zeker en vast een positief gegeven. Prekadastratie zorgt voor meer rechtszekerheid, wat de burger ten goede komt. Meer eenvormigheid in de gegevens bij de verschillende administraties zal er ook voor zorgen dat deze instanties elkaar beter kunnen aanvullen. Alsook zal in de toekomst, dankzij deze prekadastratie, de integratie van de verscheidene informatieregisters in één databank vlotter kunnen verlopen daar de gegevens beter overeenstemmen.

6. HET KADASTER EN VOLUMEBOUW

6.1. VOLUMEBOUW BLIJFT AAN BELANG TOENEMEN

50. “Cuius est solum est usque ad sidera, usque ad inferos”. Wie de grond heeft, heeft het recht van de hemel tot in de hel.¹⁶⁰ Dit eeuwenoude gezegde vat het juridische gevolg van het driedimensionale bestaan op deze wereld samen. De grondeigenaar bezit in principe tevens de zakelijke rechten, alsook de beschikkingsmacht over de ruimte boven en onder de grond. Zijn rechten blijven niet beperkt tot het vlakke oppervlakte, het tweedimensionale. De grondeigenaar kan dan ook beschikken over bepaalde

¹⁵⁸ Zie artikel 3 Wet 11 maart 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, *BS* 6 juni 2003.

¹⁵⁹ Verslag aan de Koning bij het KB 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 2 december 2013.

¹⁶⁰ H.D. PLOEGER, “3D kadaster en volume-percelen. Ruimtelijke verdeling van vastgoed”, *WPNR* 2005, afl. 136, 113-118.

zakelijke rechten boven en onder de grond. Wat leidt tot volume-eigendom. Volume-eigendom is “de opsplitsing van het eigendomsrecht van een gebouw in verschillende delen die zowel verticaal als horizontaal zijn begrensd, zich zowel boven als onder de grondoppervlakte kunnen bevinden, en elk zelfstandig bereikbaar zijn.”¹⁶¹ Dit heeft de laatste decennia steeds een grotere impact. Het vastgoedrecht beperkt zich niet langer tot de grondoppervlakte en gebouwen, toebehorend aan één en dezelfde persoon. Een bevolkingstoename leidde ertoe dat er meer en meer appartementen opgericht werden, wat juridisch de gedwongen mede-eigendom met zich meebracht. Maar ook constructies zoals recht van opstal, erfpacht en erfdienstbaarheden vallen onder volume-eigendom.¹⁶² Het eigendomsrecht kent dan ook een derde dimensie en is niet langer beperkt tot de vlakke oppervlakte. Onder een driedimensionale situatie wordt de juridische en feitelijke situatie verstaan waarbij verschillende personen zakelijke rechten hebben op ruimtes boven en onder elkaar.¹⁶³

51. Thans is het publiciteitssysteem van onroerende goederen in België nog steeds gebaseerd op een tweedimensionale visie. Ook het kadaster is beperkt tot de grondoppervlakte. Alles is opgenomen in de lengte en de breedte, zonder visualisatie in de hoogte en de diepte.¹⁶⁴ Dit kan een belemmering vormen voor de uitwerking van volume-eigendommen.

Zoals reeds vermeld, identificeren we onroerende goederen deels aan de hand van kadastrale gegevens en dus nog steeds op basis van de grondoppervlakte. Via het kadaster krijgen we geen inzicht in de volume-bouw, zwevende of ondergrondse constructies. Langs deze weg kunnen we de precieze zakelijke rechten op de goederen niet achterhalen. Ook wat het appartementsrecht betreft, is de publicatie in het kadaster beperkt. Er is wel een dwarsdoorsnede per bouwlaag, maar hieruit kunnen we geen verband met andere bouwlagen achterhalen.¹⁶⁵ Thans beschikt een privaat in een appartementsgebouw of bij mede-eigendom wel al over een afzonderlijk kadastraal nummer.¹⁶⁶ Maar dit geeft nog geen inzicht in de precieze splitsing van de eigendommen. De dag van vandaag is men dan ook genoodzaakt terug te grijpen naar de basisakte om een beter inzicht te verkrijgen in de horizontale eigendomssplitsingen.¹⁶⁷ Bij andere eigendomssplitsingen dan appartementen, zoals het opstalrecht, kunnen we niet teruggrijpen naar een basisakte.¹⁶⁸ Deze zijn dus veel moeilijker te visualiseren. Via het kadaster kan men makkelijk

¹⁶¹ V. SAGAERT, “Volume-eigendom - Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom”, *TPR* 2009, 25, nr. 2.

¹⁶² J.E. STOTER, W. LOUWMAN, H. PLOEGER EN P. VAN OOSTEROM, “3D-Kadaster in Nederland”, *Geo-info* 2011, afl. 3, 4.

¹⁶³ A.J. MES, “Juridische aspecten van de invoering van een driedimensionaal kadaster in Nederland”, *W.P.N.R.* 2012, afl. 143, 812 - 818, nr. 1.

¹⁶⁴ V. SAGAERT, “Volume-eigendom - Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom”, *TPR* 2009, 87, nr. 78.

¹⁶⁵ R. TIMMERMANS, “Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkende complement van appartements-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2005, afl. 7, 211, nr. 14.

¹⁶⁶ C. HOLLANDERS DE OUDERAEN, “Le cadastre” in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 65, nr. 123.

¹⁶⁷ V. SAGAERT, “Volume-eigendom - Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom”, *TPR* 2009, 87, nr. 78.

¹⁶⁸ V. SAGAERT, “Volume-eigendom - Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom”, *TPR* 2009, 87, nr. 78.

achterhalen wie welke rechten bezit, maar tot welke objecten deze rechten zich verhalen is hieruit niet eenvoudig af te leiden.¹⁶⁹

6.2. DE PROBLEMATIEK VAN HET TWEEDIMENSIONAAL KADASTER

52. Het tweedimensionaal karakter van de kadastrale registratie leidt tot meerdere problemen in de praktijk, wat de vraag doet rijzen of er hier geen hervormingen wenselijk zijn.

Als eerste is er het probleem van de kadastrale plannen. De kadastrale grenzen op de plannen zijn louter indicatief.¹⁷⁰ De plannen werden opgesteld zonder rekening te houden met de eigendomsgrenzen. Eigendomstitels werden immers niet geraadpleegd. De huidige plannen geven dus niet veel inzicht. Daarnaast is er ook de problematiek van de volume-eigendom. Deze kan in een tweedimensionale kadastrale registratie niet voldoende in kaart gebracht worden, waardoor het kadaster geen volwaardige weergave kan vormen van de juridische werkelijkheid. Hierbij hebben we het niet alleen over appartementen en constructies bovengronds, maar ook ondergronds kunnen de juridische verhoudingen anders liggen.

6.3. OP WEG NAAR EEN 3D-KADASTER?

53. Meervoudig gebruik van de gronden leidt er dus toe dat de nood ontstaat het kadaster vanuit een driedimensionaal oogpunt te bekijken.

54. In Vlaanderen werden reeds enkele projecten in het leven geroepen die aanleunen bij een driedimensionaal kadaster. Samen met het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) bracht Vlaams Minister-president KRIS PEETERS Vlaanderen driedimensionaal op de kaart.¹⁷¹ Deze kaart is echter beperkt tot de bovengrond. Daarenboven kunnen we hieraan geen juridische waarde koppelen. Ondergronds werd Vlaanderen ook in kaart gebracht, in het kader van de nutsleidingen, ingevolge het KLIP-decreet. Maar ook hier werd het eigendomsrecht niet bijgehouden.¹⁷² Deze visualisaties werden daarenboven niet opgesteld om geïntegreerd te worden in het kadaster. In beide gevallen kunnen we hier dus zeker niet spreken van een driedimensionale benadering binnen het kadaster.

¹⁶⁹ R. TIMMERMANS, "Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkende complement van appartementseigendom" , *Not.Fisc.M.* 2005, afl. 7, 211, nr. 14.

¹⁷⁰ G. DERUYTER, "Driedimensionale afpaling" in R. PALMANS, D. SCHEERS en S. VERBIST (eds.), *Afpaling*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 199, nr. 71.

¹⁷¹ Vlaanderen werd in kaart gebracht teneinde de gebouwen en hun hoogtes te kunnen visualiseren. Zo kunnen niet alleen studiebureaus met het oog op zichtbaarheidsanalyses, maar ook instanties zoals de brandweer deze kaarten raadplegen teneinde een beter inzicht te hebben in de toegang en bereikbaarheid in de hoogten. Zie <https://www.agiv.be/producten/grb/meer-over/ondersteuning/veelgestelde-vragen/faq-3d-grb#vraag7>.

¹⁷² G. DERUYTER, "Driedimensionale afpaling" in R. PALMANS, D. SCHEERS en S. VERBIST (eds.), *Afpaling*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 199, nr. 71.

55. Wat kan de toekomst dan brengen inzake driedimensionale registratie? Onder een 3D-kadaster wordt een kadaster verstaan waarbinnen eigendom in drie dimensies geregistreerd en gevisualiseerd kan worden.¹⁷³ We bespreken hier drie mogelijke manieren om het kadaster, wat volume-eigendom betreft aan te pakken, dit naar voorbeeld van de modellen uitgewerkt door Prof. J.E. STOTER.¹⁷⁴

Als eerste kan men er voor opteren het kadaster volledig te hervormen tot een 3D-kadaster. Dit is uiteraard de meest verkiesbare vorm. Langs deze weg kunnen onroerende eigendommen driedimensionaal geregistreerd worden. Niet alleen de zakelijke rechten met betrekking tot het goed zelf, maar tevens de verhouding ten aanzien van de aanpalende percelen komt tot uiting langs deze weg.¹⁷⁵ Hierbij moet wel de afweging gemaakt worden tussen enerzijds de voordelen van dit driedimensionaal kadaster en anderzijds de hoge kost en bijkomende administratieve last.¹⁷⁶

Binnen het volledig 3D-kadaster kunnen we twee varianten onderscheiden. Als eerste is er het zuivere 3D-kadaster. Hierbij wordt het volledige kadaster omgezet naar het driedimensionale waarbij enkel nog gewerkt gaat worden met volumepercelen. Men neemt dus afstand van het vlakke en zijn perceelsgrenzen.

De tweede variant laat het tweedimensionale niet volledig los. Er wordt wel overgeschakeld naar een driedimensionale registratie, maar in de gevallen waar het tweedimensionale volstaat, blijft deze behouden. Men gaat er niet gesloten perceelkolommen combineren met volumepercelen. Deze niet-gesloten perceelkolommen zijn dus percelen die gedefinieerd worden met perceelsgrenzen op de oppervlakte. Om deze te kunnen combineren met de volume-percelen moet men deze toch deels integreren in het driedimensionale, zodat men als het ware komt tot een 2,5D-kadaster.¹⁷⁷

Dergelijk kadaster vereist natuurlijk een volledig andere aanpak. Momenteel verbinden we eigendomsrechten op onroerende goederen aan de oppervlakte. Aan een perceel kan heden slechts één eigendomstitel verbonden zijn. Indien we overschakelen naar een volledig driedimensionaal kadaster zullen we dit moeten loslaten en eigendomsrechten louter nog verbinden aan de volumes, los van de oppervlakte. Meerdere landen, zoals Noorwegen, Zweden en Queensland, werken met volumepercelen en verbinden de eigendomsrechten niet langer aan de oppervlakte.¹⁷⁸ We kunnen ons echter de vraag

¹⁷³ H.D. PLOEGER en J.E. STOTER, "3D Kadaster en volume-percelen. Ruimtelijke verdeling van vastgoed", *WPNR* 2005, afl. 136, 113 - 118, nr. 4.

¹⁷⁴ Zie J.E. STOTER, *3D Cadastre*, doctoraatsthesis T.U. Delft 2004, 327 p.

¹⁷⁵ V. SAGAERT, "Volume-eigendom - Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, 87 - 88, nr. 78.

¹⁷⁶ M. MUYLLE, "Olympische dromen en ambities in het vastgoedrecht? Bedenkingen bij enkele actuele tendensen", *TBO* 2007, 154, nr. 2.

¹⁷⁷ J.E. STOTER, *3D Cadastre*, doctoraatsthesis T.U. Delft 2004, 214.

¹⁷⁸ Voor een uitgebreidere casestudie: zie P. VAN OOSTEROM en J.E. STOTER, "De oplossing voor een 3D-kadaster? Volumepercelen in de kadastrale registratie", *Geo-info* 2005, afl. 2, 84 - 89; P. VAN OOSTEROM, J.E. STOTER en H. PLOEGER, "3D-kadaster: status en ontwikkelingen wereldwijd", *Geo-info* 2011, afl. 2, 4 - 9.

stellen of dergelijk driedimensionaal kadaster haalbaar is in ons rechtssysteem. De tweedimensionale benadering kenmerkt niet alleen onze geschiedenis. Al onze informatie en registratie is geënt op het vlakke. Een volledig 3D-kadaster houdt dan ook een totale vernieuwing in. Dit zal niet alleen veel tijd in beslag nemen, maar tevens een grote kost met zich meebrengen. Dit terwijl het tweedimensionale in heel wat gevallen nog volstaat. Is dergelijke oplossing dan niet te ver gaan?

Als tweede model is er het hybride-kadaster. Een tussenvorm vertrekkend uit het tweedimensionale kadaster waarbij men driedimensionale gegevens toevoegt aan het kadaster.¹⁷⁹ Het kadaster zal op deze manier dus niet alleen de rechtsverhoudingen tegenover de volumes weergeven, maar tevens de volumes zelf zullen in het kadaster opgenomen worden.¹⁸⁰ Bij deze vorm wordt dus enkel overgeschakeld naar een driedimensionale situatie in de gevallen waar er sprake is van volume-eigendom.¹⁸¹ Het is van belang hierbij te melden dat het juridische en kadastrale concept van eigendom, in tegenstelling tot het volledige 3D-kadaster, bij deze hybride vorm niet wijzigt. De eigendomsrechten blijven geënt op de tweedimensionale percelen. De driedimensionale registratie verschaft wel een beter inzicht in de werkelijke situatie. Daar het tweedimensionale de basis blijft, is het hybride kadaster een veel minder ingrijpende verandering. Deze oplossing is op middellange termijn dan ook veel haalbaarder. Nadelig is dat deze registratie ondanks het betere inzicht, geenszins juridisch bindende waarde heeft.¹⁸²

De laatste mogelijkheid is het behoud van het tweedimensionaal kadaster, met invoering van driedimensionale elementen. Aan de hand van driedimensionale elementen verbonden aan de tweedimensionale kadastrale percelen, verkrijgt men een beter beeld op de feitelijke en juridische situatie. Men moet dus doorklikken om de driedimensionale inzichten op het onroerend goed te verkrijgen. De basis van het kadaster blijft hier dus steunen op het vlakke, tweedimensionale. Een veel minder ingrijpende werkwijze, wat tot voordeel heeft dat zowel de werklast tot hervorming, als de kostprijs tot een minimum kan beperkt blijven. Hiertegenover staat ook dat in dit geval het kadaster geen eenvormig geheel vormt. Wat te betreuren valt, zeker daar er steeds meer stemmen opgaan om de verscheidene publiciteitsregisters te integreren tot één geheel. Werken met doorverwijzingen naar extra documenten en plannen in plaats van het integreren van deze gegevens in de plannen zelf, gaat dan ook in tegen deze huidige evolutie. Daarenboven kan men de driedimensionale gegevens enkel individueel

¹⁷⁹ Ook hier stelt STOTER twee alternatieven voor. In het eerste alternatief werkt men met 2D-percelen en gaat men additioneel (in de gevallen waar er nood aan is) 3D-situaties registreren. Het vertrekpunt hier blijft dus het perceel. In het andere alternatief behoudt men ook het tweedimensionale, maar gaat men werken met fysieke objecten die ook het vertrekpunt van de registratie zullen vormen.

¹⁸⁰ S. BOULY, "Hoofdstuk IV. Publiciteit in het kader van volume-eigendom" in S. BOULY (ED.), *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen – Cambridge, Intersentia, 2015, 514, nr. 408.

¹⁸¹ A.J. MES, "Juridische aspecten van de invoering van een driedimensionaal kadaster in Nederland", *WPNR* 2012, afl. 6951, 812 - 818, nr. 3.

¹⁸² J.E. STOTER, *3D Cadastre*, doctoraatsthesis T.U. Delft 2004, 214.

bestuderen en niet in samenhang met omliggende percelen, daar er geen geïntegreerde kaart is.¹⁸³ Dit is dan ook een goed uitgangspunt, maar op langere termijn gezien geen duurzame oplossing.¹⁸⁴

56. Het meest wenselijk, maar tevens haalbare alternatief is mijns inziens de hybride vorm. De hybride vorm is zoals reeds aangekaart, op middellange termijn de meest verkieslijke vorm. Deze is minder ingrijpend dan het volledig 3D-kadaster, daar het juridische en kadastrale concept van eigendom immers behouden blijft. In heel wat situaties volstaat het huidige tweedimensionale, dus enkel waar nodig moeten we de stap zetten naar een driedimensionaal kadaster. Waarom dan de grote kost maken om het kadaster om te vormen tot een volledig driedimensionaal kadaster. De hybride vorm heeft de voordelen van het driedimensionale door een beter inzicht te verschaffen in de situatie van volume-eigendom waarbij alles geïntegreerd werd. Dus geen doorverwijzingen, bijgevoegde afzonderlijke kaarten of visualisatie zoals bij het kadaster met 3D-tags, maar één geïntegreerd geheel. Theoretisch gezien is het volledige 3D-kadaster, zeker in de zuivere vorm uiteraard het ideaal scenario. Maar daarom is het momenteel in de praktijk nog niet het meest werkbaar. Afgewogen tegenover de bijkomende kost, alsook de totaal verandering die enige tijd in beslag zal nemen, gaat mijn voorkeur uit naar de hybride vorm. Al is het te betreuren dat deze vorm van registratie nog geen juridische waarde heeft. De hybride vorm is evenwel de ideale tussenstap naar een volledig driedimensionale kadaster. Opteren voor de hybride vorm geeft de modernisering van het kadaster meer slaagkansen, daar het een minder ingrijpende, doch noodzakelijke aanpassing van het kadaster betreft. In de verdere toekomst kan men dan de stap maken naar een 3D-kadaster met juridische waarde.

6.4. JURIDISCHE GEVOLGEN VERBONDEN AAN DE DRIEDIMENSIONALE BENADERING

57. De invoering van een driedimensionaal kadaster heeft ook op juridisch vlak enkele belangrijke gevolgen. Zo blijft artikel 141 Hyp.W. van kracht. Onroerende goederen moeten dus nauwkeurig bepaald zijn. Een driedimensionaal kadaster zal dan ook in de notariële akten tot uiting komen. De beschrijving van onroerende goederen zal zich naar alle waarschijnlijkheid dan ook uitstrekken tot de hoogte en de diepte. Niet langer vierkante meters, maar voortaan kubieke meters zullen in de kadastrale beschrijving opgenomen dienen te worden.

Daarnaast zal, daar 3D registratie leidt tot een beter weergave van de werkelijke situatie, er meer waarde gehecht kunnen worden aan de kadastrale gegevens. Wat de rechtszekerheid enkel maar ten goede kan komen.

¹⁸³ A.J. MES, "Juridische aspecten van de invoering van een driedimensionaal kadaster in Nederland", *WPNR* 2012, afl. 6951, 812 - 818, nr. 3.

¹⁸⁴ J.E. STOTER, *3D Cadastre*, doctoraatsthesis T.U. Delft 2004, 214.

6.5. HOE ZIT HET IN NEDERLAND?

58. Nederland staat verder dan ons wat de modernisatie van het kadaster betreft. Deze hervorming werd deels in de hand gewerkt dankzij prof. J.E. STOTER, die de mogelijkheden van het 3D kadaster in haar proefschrift uitwerkte.¹⁸⁵ Dit leidde tot het onderzoek “3D kadaster” aan de TU Delft, in samenwerking met het Nederlandse Kadaster. Meerdere rechtsgeleerden uit Nederland kwamen tot het besluit dat een 3D-inschrijving mogelijk is. Men is in staat 3D-rechtsobjecten te publiceren en de inschrijving van een akte waarbij 3D-rechtsobjecten opgenomen zijn, te realiseren. In de gevallen waar een tweedimensionale registratie niet voldoende inzicht in de rechtstoestand van het onroerend goed verschaft, zou dergelijke driedimensionale publicatie verplicht moeten gesteld worden.¹⁸⁶

Deze 3D-inschrijving bleef niet louter theorie. Recent, in maart 2016, is de eerste akte ingeschreven in de openbare registers waarbij een het 3D-plan is gevoegd.¹⁸⁷ Nederland vervult dan ook de voorbeeldfunctie inzake 3D kadaster.

¹⁸⁵ Zie J.E. STOTER, *3D Cadastre*, doctoraatsthesis T.U. Delft 2004, 327 p.

¹⁸⁶ J.E. STOTER, W. LOUWMAN, H. PLOEGER en P. VAN OOSTEROM, “3D-kadaster in Nederland”, *Geo-Info* 2011, afl. 3, 10.

¹⁸⁷ Zie ook G. DERUYTER, “Driedimensionale afpaling” in R. PALMANS, D. SCHEERS en S. VERBIST (eds.), *Afpaling*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 201, nr. 72.

IV. KRITISCHE ANALYSE VAN HET KADASTER

59. Het kadaster heeft duidelijk veel meer te bieden dan louter in het fiscaal domein. Op meerdere vlakken in ons recht wordt teruggegrepen naar het kadaster. Het kadaster vervult meerdere functies in het Belgisch vastgoedrecht. Spijtig genoeg kent het kadaster heel wat gebreken, waardoor het zijn functie niet altijd naar behoren kan uitvoeren.

60. Vooreerst valt het nog steeds te betreuren dat de onroerende publiciteit de dag van vandaag nog steeds versnipperd is. Niet alles wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor daar niet alle eigendomsoverdrachten van onroerende goederen onder artikel 1 Hyp.W. vallen. Alsook worden de gegevens van de verschillende administraties nog steeds niet voldoende geïntegreerd. Dit ten nadele van het publiciteitsbeginsel. Voorwerpen van verbintenissen dienen overeenkomstig artikel 1129 eerste lid BW immers voldoende bepaald te zijn, ten einde de rechtszekerheid te verhogen. Maar ingevolge de versnippering en hiaten in het huidige kadastrale systeem kan men hier niet altijd aan de verwachtingen voldoen. STIPAD dient hierop dan ook de nodige antwoorden te bieden en de administraties zouden dan ook vlotter en beter moeten werken. De praktijk toont echter aan dat er nog steeds problemen zijn.¹⁸⁸ Het doel van STIPAD is dan ook nog niet bereikt.

Daarenboven blijft ons kadaster een negatief karakter behouden, waar geen eigendomsrechten aan verbonden kunnen worden. De integratie volgens STIPAD zou kunnen bijdragen tot een authentiek kadaster. Meerdere gebreken zouden opgelost kunnen worden indien men afstand zou nemen van de persoonlijke benadering van het kadaster. In plaats daarvan zou beter een grondboekstelsel aangenomen worden, waarbij alles perceelsgewijs verloopt. Met het grootste voordeel de totstandkoming van een kadaster waaraan zakelijke rechten kunnen verbonden worden. Zo komen we tot een authentiek kadaster. Het is dan ook de taak van AAPD de eigendomsgrenzen van de kadastrale gegevens tegensprekelijk vast te leggen. Het kadaster zal dan niet meer beperkt zijn tot louter een vermoeden van eigendom. Tevens zal de omvang van een perceel of onroerend goed tegensprekelijk vastgesteld zijn, waardoor de kadastrale gegevens ook bij de identificatie van onroerende goederen meer rechtszekerheid kunnen bieden. Prekadastratie is een stap in de goede richting. Meer rechtszekerheid tot doel, wat in de toekomst de overstap naar een authentiek kadaster vlotter kan doen verlopen.

61. Los van het authentiek kadaster kunnen we ook kritiek uiten op het kadastraal inkomen. Er is een discrepantie tussen de realiteit en het fictief bepaalde cijfer, die niet opgelost kan worden met de huidige indexaties. De wetgever dient hier dringend verandering in te brengen. Daarnaast kan een

¹⁸⁸ Vr. en Antw. Kamer 2014-15, 7 september 2015, nr. 54/041 (Vr. nr. 219 P. GOFFIN).

wettelijk kader inzake de uitoefening van het beroep vastgoed-expert omtrent waardering onroerende goederen niet uitblijven. Alsook in het kader van volume-eigendom zijn dringend aanpassingen van het kadaster nodig. Hierbij volstaat de invoering van een authentiek kadaster niet. Een grotere wijziging in de benadering van het kadaster is hiervoor vereist. Meerdere hypothesen werden uitgewerkt. Het is nu aan de wetgever deze om te zetten in de praktijk. Iets, als we naar onze noorderburen kijken, al veel eerder kon plaatsvinden. Het kadaster zoals het in België gekend is, is veel te verouderd en hinkt altijd enkele stappen achterop.

62. Er werd vooral de focus gelegd op onroerende goederen in het private domein. Binnen deze kritische bespreking kunnen we ons ook de vraag stellen of er geen nood is aan een kadaster van het openbaar domein. Enkel privaat perceel beschikken over een kadastraal nummer en zijn dus opgenomen in het kadaster. Openbare domeinen worden hier niet opgenomen. De oorzaak hiervoor is te vinden op fiscaal vlak. Het kadaster werd ingevoerd vanuit een fiscaal oogpunt. Onroerende goederen van de overheid zijn echter niet onderworpen aan onroerende voorheffing en beschikken dan ook niet over een kadastraal inkomen. Wat wel tot problemen kan leiden op vlak van identificatie. Men zou echter een beter inzicht kunnen verschaffen in de feitelijke situaties, zowel privaats als publiek, mochten alle onroerende goederen opgenomen zijn in het kadaster.¹⁸⁹

63. Wat zou de toekomst ons dan moeten bieden? Meerdere aanpassingen en actualiseringen werden reeds aangevat en via de digitalisering poogt het kadaster mee te zijn met de tijd. De kadastrale gegevens werden vroeger niet altijd onmiddellijk aangepast aan de nieuwe situaties, waardoor de kadastrale documenten niet altijd in overeenstemming waren met de onroerende realiteit.¹⁹⁰ Het is dan ook uiterst belangrijk dat het kadaster, teneinde actueel te blijven, zijn gegevens continu bijwerkt.

Tevens kunnen we ons de vraag stellen of het kadaster, tezamen met het hypotheekkantoor en het registratiekantoor, niet beter volledig regionaal benaderd wordt. Daar de meeste materies in verband met het kadaster in tussentijd overgeheveld werden naar de gewesten. Als alle gegevens zich op hetzelfde niveau bevinden is er meer transparantie en zullen deze gegevens vlotter uitgewisseld kunnen worden.¹⁹¹ Bovendien zal niet alleen via prekadastratie maar ook via een driedimensionale benadering en actualisering van de fiscale kant van het kadaster, van ogenblikkelijk belang zijn. En langs deze weg zal men het eigenlijke doel van het kadaster kunnen optimaliseren. Met name een duidelijk inzicht verschaffen in de feitelijke toestand.

¹⁸⁹ R. PALMANS, "De landmeter-expert en het Kadaster", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 22, nr. 56.

¹⁹⁰ P. DE REU, *Kopen en verkopen van vastgoed (1795 tot heden)*, Brussel, Algemeen Rijksarchief en Rijksarchief in de Provinciën, 2012, 6.

¹⁹¹ R. PALMANS, "De landmeter-expert en het Kadaster", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 23, nr. 61.

V. CONCLUSIE

64. Het kadaster vervult meerdere functies en is dan ook van groot belang in ons recht, zeker wat de onroerende publiciteit betreft. We kunnen zeker en vast niet alles in verband met het kadaster als negatief beschouwen, maar het kadaster zou een grotere rol kunnen spelen in ons vastgoedrecht, dan wat op heden het geval is. Meerdere punten van kritiek op de werking van het kadaster werden in deze masterproef geuit. Indien men het publiciteitsprincipe ten volle wil respecteren, dienen dan ook grondige aanpassingen te gebeuren. België loopt te veel achter op de realiteit. Er is meer dan eens gebleken dat we een voorbeeld kunnen nemen aan Nederland. Vooral op het vlak van de volume-eigendommen en het driedimensionaal kadaster kunnen we heel wat leren van hen. Als deze hervormingen doorgevoerd zouden worden, kan het kadaster af van zijn oubollige imago en een volwaardige administratie vormen binnen de onroerende publiciteit.

Het kadaster speelt daarnaast een belangrijke rol in het notariaat. Het vormt een informatiekanaal naar de burger toe, die ook voor de notaris van belang is. Er is een uitwisseling van informatie tussen het kadaster en het notariaat. De notaris maakt akten op en laat deze registreren of overschrijven op het hypotheekkantoor. Langs die weg bereikt de informatie het kadaster. Ook inzake de prekadastratie vervult de notaris een informatieverstrekende rol naar het kadaster toe. Omgekeerd zal de notaris ook, om zijn taak naar behoren te kunnen uitvoeren, terugvallen op de gegevens die in het kadaster te vinden zijn. Voor heel wat akten grijpt men terug naar de kadastrale legger. Het is dan ook uitermate belangrijk dat deze gegevens accuraat zijn. Dit is tot op heden echter niet het geval. Hoogtijd om het kadaster te hervormen.

VI. BIBLIOGRAFIE

1. WETGEVING

BELGIË

- Artikel 1129, eerste lid BW.
- Artikel 1619 in fine BW.
- Artikel 2279 BW
- Artikel 1 Hyp.W.
- Artikel 141 Hyp.W.
- Artikel 9, §1, lid 3 Organieke Wet van het Notariaat.
- Artikel 2.1.5.0.1 VCF.
- Artikel 2.7.4.1.1 §1 VCF.
- Artikel 2.9.4.1.1 VCF.
- Artikel 3.3.1.0.5 §1 lid 1 VCF.
- Artikel 3.19.0.0.2 VCF.
- Artikel 7 §1, 1 en 2 WIB 92.
- Artikel 11 WIB 92
- Artikel 471 WIB 92.
- Artikel 472 §1 WIB 92.
- Artikel 488 - 491 en 494 §1 WIB 92.
- Wet 21 mei 1900 tot erfregeling van de kleine nalatenschappen, *BS* 1 juni 1900.
- Wet 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, *BS* 22 augustus 1979.

- Wet 29 augustus 1988 op de erfregeling inzake landbouwbedrijven met het oog op het bevorderen van de continuïteit, *BS* 24 september 1988, err. *BS* 15 november 1988.
- Wet 9 februari 1995 tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 18 maart 1995.
- Wet 11 maart 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, *BS* 6 juni 2003.
- Wet 22 december 2009 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 31 december 2009.
- Decreet 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, *BS* 30 december 1995.
- Decreet 8 juni 2007 betreffende de studiefinanciering van de Vlaamse Gemeenschap, *BS* 19 juli 2007.
- Decreet 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009.
- KB 18 december 1998 houdende oprichting enerzijds van de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen en van de Administratie van de invordering en anderzijds van de graad van auditeur-generaal, dienstchef, en houdende hervorming van de Administratie van de ondernemings- en inkomensfiscaliteit, *BS* 31 december 1998.
- KB 3 december 2009 houdende de regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, *BS* 9 december 2009.
- KB 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 2 december 2013.
- KB 12 mei 2015 tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 18 mei 2015

- MB 18 november 2013 tot uitvoering van artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 2 december 2013.
- MB 11 mei 2015 tot wijziging van het ministerieel besluit van 18 november 2013 tot uitvoering van artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van artikel 10 van hetzelfde besluit en van de artikelen 2, § 1, 2° en 4 van het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 18 mei 2015.
- Beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 1, 17.
- Gemengde Parlementaire Commissie belast met de fiscale hervorming van woensdag 18 september 2013, *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 53F006, 11.
- Verslag aan de Koning bij het KB 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, *BS* 2 december 2013.
- Voorstel van Resolutie (M. Taelman) betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Parl. St.* Senaat, 2007-08, nr. 4-614/1.
- Vr. en Antw. Kamer 2012-13, 17 januari 2013, nr. 53/097 (Vr. nr. 631 M. Almaci).
- Vr. en Antw. Kamer 2014-15, 7 september 2015, nr. 54/041 (Vr. nr. 219 P. Goffin).

NEDERLAND

- Wet 15 december 1994 houdende algemene regels inzake de waardering van onroerende zaken, *Stb.* 1994, 874.

2. RECHTSPRAAK

- Cass. 15 mei 1902, *Pas.* 1902, I, 247;
- Cass. 17 september 1987, *R.W.* 1987-88, 777-778.
- Cass. 19 september 2003, *Arr. Cass.* 2003, afl. 9, 1699 en www.juridat.be.
- Cass. 21 november 2003, *TFR* 2004, 40, 435-438.
- Brussel 7 februari 2008, *T.F.R.* 2009, afl. 353, 32 – 37, noot F. KRANSFELD.
- Gent 23 januari 1998, *Fisc. Act.* 1998, afl. 6, 3.
- Rb. Arlon, 11 januari 1977, *Jur. Liège*, 1976-77, 230.
- Rb. Antwerpen 5 januari 2001, *T.Not.* 2001, 600.
- Rb. Brussel 23 februari 1998, *Fisc.* 2000, afl. 755, 14.

3. RECHTSLEER

BELGIË

- ANNAERT, A. en SMETS, J., “Waardebepaling van onroerende goederen en zakelijke rechten” in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., II.J.1-1 – J.2.-98, (123 p.).
- AVONDSTONDT, J. en AVONDSTONDT, W., *Handboek schatten van onroerende goederen*, Gent, Academia press, 2003, 314 p.
- BOULY, S., “Hoofdstuk IV. Publiciteit in het kader van volume-eigendom” in BOULY, S. (ED.), *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen – Cambridge, Intersentia, 2015, 598 p.
- BROCKMANS, H., “Het kadastraal inkomen herzien? Geen probleem”, *Knack Trends* 27 mei 2015.

- BYTTEBIER, J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten- rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgische recht*, doctoraatsthesis Rechten K.U. Leuven, 2006, 406 p.
- CASMAN, H., GERLO, I. en VERMEERSCH, B., *De verkoopakte - Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 248 p.
- CHAFFART, F., "Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen", *T.V.V.* 2009, afl. 4, 10-21.
- CLOQUET, J., "Nieuwe identificatieprocedure voor kadastrale percelen", *Vastgoed info* 2014, afl. 6, 2 - 6.
- DE MAEYER, P., DE VliegHER, B.M. en BRONDEEL, M., *De spiegel van de wereld: fundamenten van de cartografie*, Gent, Academia Press, 2004, 374 p.
- DE REU, P., *Kopen en verkopen van vastgoed (1795 tot heden)*, Brussel, Algemeen Rijksarchief en Rijksarchief in de Provinciën, 2012, 21 p.
- DE PAGE, H. en DEKKERS, R., *Traité élémentaire de droit civil belge, VI, Les biens (2e partie); Les sûretés (1e partie)*, Brussel, Bruylant, 1953, 1192 p.
- DEPREDOMME, L., DEVOS, W. en VANHOYE, D., *Aanbeveling GIS-Vlaanderen voor de digitale uitwisseling van kadastrale percelen*, Brussel, OC GIS-Vlaanderen, 2000, 14 p.
- DERUYTER, G., "Driedimensionale afpaling" in PALMANS, R., SCHEERS, D. en VERBIST, S.(eds.), *Afpaling*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 214 p.
- DIRIX, E., TILLEMANN, B. en VAN ORSHOVEN, P., *De Valks juridisch woordenboek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 621 p.
- GABRIELS, A., "Allerhande nieuwigheden en aandachtspunten bij de verkoop van een onroerend goed" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, II.U-1 – II.U.5-86.
- HOLLANDERS DE OUDERAEN, C., "Le cadastre" in X., *Répertoire notarial*, Brussel, Larcier, 1978, T. II, 1 – 112.
- KESTELYN, M., "Het online consulteren van het kadaster: een blik op de toekomst", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2008, afl. 2, 60.
- KRANSFELD, F., "Pyrrhus passeert langs de kassa bij het kadaster of hoe een kleine vergissing kan leiden tot een jarenlange procedureslag", *T.F.R.* 2009, afl. 353, 36 - 37.

- MARSTBOOM, L., BOURLON, R. en JACOBS, A.E., *Le cadastre et l'impôt foncier*, Brussel, Lielens, 1956, 464 p.
- MUYLLE, M., "Olympische dromen en ambities in het vastgoedrecht? Bedenkingen bij enkele actuele tendensen", *TBO* 2007, 154 – 157.
- NIESTEN, H., "Het kadastraal inkomen na veertig jaar revisited", *L.R.B.* 2015, afl. 2, 3 – 24.
- PALMANS, R., "De landmeter-expert en het Kadaster", *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2011, afl. 3, 3 – 36.
- PALMANS, R., "Actuele problemen bij de waardering van onroerende goederen", *T.B.O.* 2009, 2 – 12.
- PINTENS, W., DECLERCK, C., DU MONGH, J. en VANWINCKELEN, K., *Familiaal Vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 1345 p.
- SAGAERT, V., "Volume-eigendom - Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, 21 – 97.
- SAGAERT, V., "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in DE BOECK, A., SAGAERT, V. en VAN RANSBEECK, R., *Publiciteit in het zakenrecht - leerstoel Professor C. Matheussen*, Brugge, die Keure 2015, 215 p.
- SCHEERS, D. en VERBIST, S., "De afpaling: systematiek en aandachtspunten" in PALMANS, R., SCHEERS, D. en VERBIST, S., *Afpaling*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 214 p.
- STORME, M.E., *Handboek vermogensrecht, Goederen- en insolventierecht, Deel 1 Algemeen zakenrecht, Algemene begrippen en beginselen*, Gent-Mariakerke, 2010, 236 p.
- TIMMERMANS, R., "Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkende complement van appartementseigendom", *Not.Fisc.M.* 2005, afl. 7, 205 – 216.
- TIMMERMANS, R., "Juridische aspecten van prekadastrale afbakening van appartementen", *T.App.* 2014, afl. 4, 16 – 29.
- VAN DE VELDE, E., "Kritische kanttekeningen bij de draagwijdte van artikel 473 WIB 1992 en bij de realiteitswaarde van het kadastraal inkomen, noot bij Cass. 21 november 2003", *TFR* 2004, 438 – 446.

- VAN DE WOESTEYNE, I., “Hoofdstuk 3. Inkomsten van onroerende goederen” in VAN DE WOESTEYNE, I., *Handboek personenbelasting 2015-2016*, Antwerpen, Intersentia 2015, 796 p.
- VAN MINNEBRUGGEN, W. en MICHIESENS, L., “Koop en verkoop van onroerende goederen - Modellen en commentaar” in X., *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 301 p.
- VAN SOMEREN, P., *Vastgoedrecht in België 2010*, Brussel, Corporate copyright, 2010, 752 p.
- VERBEKE, A. en BYTTEBIER, J., “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid (preadvies XXXVIIIe rechtscongres gehouden door de Vlaamse Juristenvereniging te Gent op 25 april 1998)”, *R.W.* 1997, afl. 33, 1099 – 1127.
- WEYTS, L., *Notarieel fiscaal recht. Deel 1: De notariële akten*, Antwerpen, Kluwer, 1982, 260 p.
- X., “Pseudo-wetgeving”, *T.F.R.* 2003, afl. 239, 346.
- X., Geen kadastraal uittreksel meer bij aankoop bescheiden woning (art. 79 W.Fisc. en Div.Bep.), *Nieuwsbrief Notariaat* 2010, afl. 4, 7.
- X., *Het Belgisch kadaster en de belasting op het inkomen uit onroerende goederen*, Brussel, Ministerie van Financiën. administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen, 2004, 107 p.

NEDERLAND

- DOLFIN, R.E.J. en MAKINGA, F.J.H.L., “De WOZ-waarde steeds waardevoller: enige actuele ontwikkelingen en recente jurisprudentie omtrent dit waardebegrip”, *W.F.R* 2007, 664 – 670.
- KOUSEN, R. en DEJKERS, E., Waardering vanuit fiscale optiek: waarde is waarde, of toch niet?, *Vastgoedrecht* 2012, afl. 6, 188 – 192.
- MES, A.J., “Juridische aspecten van de invoering van een driedimensionaal kadaster in Nederland”, *W.P.N.R.* 2012, afl. 143, 812 – 818.
- PLOEGER, H.D. en STOTER, J.E., “3D Kadaster en volume-percelen. Ruimtelijke verdeling van vastgoed”, *WPNR* 2005, afl. 136, 113 – 118.
- STOTER, J.E., *3D Cadastre*, doctoraatsthesis T.U. Delft 2004, 327 p.

- STOTER, J.E., LOUWMAN, W., PLOEGER, H. en VAN OOSTEROM, P., "3D-Kadaster in Nederland", *Geo-info* 2011, afl. 3, 4 – 10.
- VAN OOSTEROM, P. en STOTER, J.E., "De oplossing voor een 3D-kadaster? Volumepercelen in de kadastrale registratie", *Geo-info* 2005, afl. 2, 84 – 89.
- VAN OOSTEROM, P., STOTER, J.E. en PLOEGER, H., "3D-kadaster: status en ontwikkelingen wereldwijd", *Geo-info* 2011, afl. 2, 4 - 9.

4. NIET-JURIDISCHE BRONNEN

- http://statbel.fgov.be/nl/binaries/NL_kerncijfers_2015_WEB_COMPLET_tcm325-275721.pdf.
- <https://www.agiv.be/news/2015/juli/cadmap-agiv-toestand-01-01-2015-beschikbaar>.
- <http://www.cibweb.be/opinie/kadastrale-inkomens-herzien>.
- http://www.standaard.be/cnt/dst14122002_088.
- <https://www.agiv.be/producten/grb/meer-over/ondersteuning/veelgestelde-vragen/faq-3d-grb#vraag7>.