Mr. C. Kolk[1]

Rol notaris bij onteigeningen

LTB 2025/39

Onder de Omgevingswet heeft de notaris een centrale rol bij het realiseren van de onteigening gekregen. De eigendomsoverdracht van onteigende naar onteigenaar kan namelijk alleen tot stand komen door een notariële akte van onteigening. Dit is de laatste stap in de onteigeningsprocedure.

Onteigenaar

De onteigening geschiedt op naam van de onteigenaar. Onteigenaar kunnen zijn:
- een gemeente;
- een waterschap;
- een provincie;
- de staat;
- andere rechtspersonen waaraan ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving is toegestaan.

Onteigeningsprocedure

Voor verzoeken tot onteigening die voor 1 januari 2024 zijn ingediend geldt nog het oude onteigeningsrecht. Op grond daarvan gaat de eigendom van het onteigende over door inschrijving van een onherroepelijk onteigeningsvonnis in de openbare registers.
Een onteigeningsverzoek dat is ingediend op of na 1 januari 2024 wordt behandeld volgens de regels van de Omgevingswet. De Omgevingswet maakt een onderscheid tussen de bekrachtigingsprocedure bij de bestuursrechter (de onteigening zelf), de schadeloosstellingsprocedure bij de civiele rechter en de eigendomsoverdracht.
De onteigeningsbeschikking van het in de Omgevingswet aangewezen bevoegd gezag moet worden bekrachtigd door de rechtbank. Dit geldt ook in het geval geen bedenkingen zijn ingediend. Hierdoor wordt gewaarborgd dat niemand wordt onteigend zonder dat een rechter zich hierover heeft uitgesproken. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat hoger beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).
De schadeloosstellingsprocedure bij de civiele rechter vangt aan met een verzoekschrift door de onteigenaar. Gerechtigden tot schadeloosstelling krijgen gelegenheid een verweerschrift in te dienen. Komen partijen niet tot een schikking, benoemt de rechtbank deskundigen en vindt een descente plaats. De rechtbank stelt daarna de voorlopige schadeloosstelling vast. Voor het verlijden van de onteigeningsakte is het niet vereist dat de definitieve schadeloosstelling ook al is vastgesteld. Dat gebeurt op een later moment.
De eigendomsoverdracht komt tot stand door de inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers. In afdeling 11.4 van de Omgevingswet zijn de bepalingen over de onteigeningsakte opgenomen.

Verzoek notaris

De onteigenaar moet uiterlijk binnen twee maanden nadat aan de voorwaarden voor het opmaken van de onteigeningsakte is voldaan de notaris verzoeken de onteigeningsakte te verlijden. De termijn van twee maanden is een fatale termijn. Indien het verzoek niet binnen deze termijn is gedaan, mag de notaris het verzoek niet behandelen. De wetgever heeft voor het stellen van deze termijn gekozen om ook in de laatste fase van de onteigening de voortgang te bewaken. Voor de onteigende is het wenselijk dat deze laatste stap in de onteigeningsprocedure op korte termijn wordt geëffectueerd.
De wet stelt geen termijn waar binnen de notariële onteigeningsakte daadwerkelijk verleden moet worden. Op grond van art. 17 Wet op het notarisambt heeft de notaris een zorgplicht (zie ook *LTB* 2025/12 en *LTB* 2025/24). De notaris is gehouden de belangen van alle partijen te behartigen en voortvarend te handelen. Als gevolg daarvan zou een notaris binnen een redelijke termijn de onteigeningsakte moeten verlijden indien aan de voorwaarden voor het opstellen van die akte is voldaan.
De onteigeningsakte is een proces-verbaalakte, hetgeen inhoudt dat deze akte de waarnemingen van de notaris bevat. Een proces-verbaalakte wordt op grond van art. 37 lid 2 Wet op het notarisambt getekend door de notaris. Art. 11.17 Omgevingswet bepaalt dat de akte ook mede getekend wordt door de onteigenaar. Een afschrift van de akte wordt ingeschreven in de openbare registers.

Vereisten verlijden onteigeningsakte

Om daadwerkelijk te onteigenen moet aan drie verschillende voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in art. 11.16 lid 1 Omgevingswet. In dit artikel is eveneens vermeld op welke wijze moet worden aangetoond dat aan de voorwaarden is voldaan. Om de onteigeningsakte te kunnen verlijden moet sprake zijn van:
a *een onherroepelijke onteigeningsbeschikking*. De onherroepelijkheid van de onteigeningsbeschikking wordt aangetoond door het overleggen van ofwel de uitspraak in hoger beroep tegen de door de rechtbank bekrachtigde onteigeningsbeschikking ofwel een verklaring van de griffier van de ABRvS, waaruit blijkt dat tegen de bekrachtigingsuitspraak van de rechtbank binnen de beroepstermijn geen hoger beroep is ingesteld.
b *een onherroepelijk onteigeningsbesluit*. Dit betreft het onherroepelijke besluit ter uitvoering waarvan de onteigening nodig is (het aan de onteigening ten grondslag liggende planologische besluit). Lid 3 van art. 11.16 Omgevingswet bepaalt dat de onherroepelijkheid kan worden aangetoond door overlegging van de uitspraak van de ABRvS tegen dat besluit, een verklaring van de

1 Mr. C. Kolk is als toegevoegd notaris verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, chantal.kolk@nysingh.nl, www.nysingh.nl.

L_T2_LTB 9_LTB_september_2025_LTB_2025-09_V2.1 21 augustus 2025, 13:45 15

griffier van de rechtbank of de ABRvS waaruit blijkt dat binnen de beroepstermijn geen beroep is ingesteld tegen dat besluit of een verklaring van de griffier van de ABRvS waaruit blijkt dat tegen de uitspraak op het beroep tegen het besluit binnen de beroepstermijn geen hoger beroep is ingesteld.

c *de betaling van de voorlopige of de overeengekomen schadeloosstelling.* Deze voorwaarde ziet op de voorlopige schadeloosstelling als bedoeld in art. 15.43 Omgevingswet of de overeengekomen schadeloosstelling die is opgenomen in een proces verbaal.
Lid 4 van art. 11.16 Omgevingswet bepaalt dat de betaling wordt aangetoond door het overleggen van een betalingsbewijs. De betaling van deze schadeloosstelling geschiedt overigens zonder tussenkomst van de notaris. Als betalingsbewijs geldt een bewijs dat het betreffende bedrag is overgeschreven op een rekening die de gerechtigde aanhoudt bij een financiële onderneming die in Nederland op grond van de Wet op het financieel toezicht het bedrijf van bank mag uitoefenen of in bepaalde gevallen een consignatiebewijs.
De datum van de inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers geldt als peildatum voor het vaststellen van de schadeloosstelling. De schadeloosstellingsprocedure loopt door totdat in een eindvonnis de rechter de definitieve schadeloosstelling vaststelt. De eigendomsoverdracht heeft dan al plaatsgevonden.

Het is aan de notaris om te controleren of aan deze drie voorwaarden is voldaan. Alleen als dat het geval is, mag de notaris de onteigeningsakte verlijden. Prof. mr. Sluysmans heeft eerder enkele vragen opgeworpen over de rol van de notaris. De regering heeft in een reactie daarop het volgende aangegeven:

> *"De vraag wordt gesteld of de frase in de artikelsgewijze toelichting, dat het aan de notaris is om te controleren of aan de voorwaarden is voldaan, een louter formele taak impliceert of een meer inhoudelijke controle. Naar de opvatting van de regering betreft dit controleren slechts een formele taak. De onderzoeksplicht zou anders overgaan in een inhoudelijke beoordeling van het handelen van het bestuur. Het is aan het onteigenaar een juiste en complete weergave te geven en de drie voorwaarden te vervullen."* (*Kamerstukken I* 2022/23, 33118, nr. EW)

De notaris heeft dus slechts een formele onderzoeksplicht. Op de onteigenaar rust de plicht juist en compleet weer te geven dat aan de voorwaarden is voldaan.

Rechtsgevolgen inschrijving onteigeningsakte

Door de inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers verkrijgt de onteigenaar de eigendom van de onroerende zaak vrij van alle bestaande lasten en rechten die met betrekking tot die zaak bestaan. De bewaarder van het Kadaster en de openbare registers tekent ambtshalve de door de inschrijving van de onteigeningsakte niet meer bestaande inschrijvingen van hypotheken en beslagen aan in de basisregistratie. Deze titelzuiverende werking strekt zich niet uit tot beperkingen die op basis van een publiekrechtelijk besluit gelden (publiekrechtelijke beperkingen). Deze kunnen alleen vervallen door intrekking van het betreffende besluit.
Erfdienstbaarheden kunnen op de onteigende zaak gevestigd blijven, zo blijkt uit art. 11.18 lid 3 Omgevingswet. Zij worden daarvoor in de onteigeningsakte opgenomen. Als zij niet door vestiging zijn ontstaan, worden de kadastrale aanduiding van het heersende erf en een omschrijving van de erfdienstbaarheid in de onteigeningsakte opgenomen.

Lasten en belastingen

Waterschaps- en soortgelijke lasten waarmee de onteigende onroerende zaak is bezwaard of die daarover worden betaald, gaan per de dag van inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers over op de onteigenaar.

Inbezitstelling

Op verzoek van de onteigenaar kan de voorzieningenrechter de nodige bevelen geven om de onteigenaar in het bezit van de onteigende zaak te stellen. Bij zijn verzoek moet de onteigenaar een afschrift van de onteigeningsakte en een bewijs van inschrijving daarvan overleggen. Tegen een bevelschrift van de voorzieningenrechter staat geen hoger beroep open.

Toepasbare kennis in de praktijk

Het is aan te raden dat de onteigenaar ruim voor het verstrijken van de fatale termijn van twee maanden de notaris verzoekt de onteigeningsakte te verlijden. Bij dit verzoek moeten de bijlagen worden meegezonden, op basis waarvan de notaris kan controleren of aan de voorwaarden is voldaan. Het verzoek moet worden gedaan door degene(n) die bevoegd is/zijn de onteigenaar te vertegenwoordigen. De onteigeningsakte zal mede door de onteigenaar getekend moeten worden. Ook hier geldt uiteraard dat de onteigenaar rechtsgeldig vertegenwoordigd moet worden.
Door de titelzuiverende werking hoeft de notaris geen zorg te dragen voor de doorhaling van hypotheken en beslagen.
De notaris dient er tot slot op bedacht te zijn dat de onteigening een belastbaar feit is voor de overdrachtsbelasting. Doordat de notaris een notariële onteigeningsakte opmaakt, is hij ingevolge art. 42 Invorderingswet aansprakelijk voor de overdrachtsbelasting tot het bedrag dat ingevolge de inhoud van de akte is verschuldigd. In de meeste gevallen zal echter de vrijstelling van art. 15 lid 1 onder c Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing zijn.

IDL_T2_LTB 9_LTB_september_2025_LTB_2025-09_V2.1 21 augustus 2025, 13:45 16