



**Algemene administratie van de  
PATRIMONIUMDOCUMENTATIE**

Koning Albert II-laan 33 bus 50 -1030 Brussel

**OPMETINGEN EN WAARDERINGEN**

**Mevrouw / Mijnheer de  
LANDMETER-EXPERT**

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk  
2013\_0913

bijlage(n)  
1 informatiepakket

**Aanpassingen van de identificatieregels van onroerende goederen: koninklijk besluit en ministerieel besluit.**

Mevrouw / Mijnheer de Landmeter-expert,

*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 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 het betreffende ministerieel besluit werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 2 december 2013.*

**1. Inleiding**

Wanneer een notaris een akte neerlegt betreffende een goed dat overeenkomt met een volledig kadastraal perceel, dan is de identificatie van dat goed eenduidig: het perceelnummer. Daarentegen, bij het neerleggen van een akte die handelt over een deel van een goed, was tot nu toe de enige mogelijke identificatiemethode de overname van het originele perceelnummer, gevolgd door een verwijzing van het type “*deel uitmakend van het gekadastraerd goed of geweest zijnde...*”. Deze identificatiemethode was niet alleen weinig nauwkeurig, meestal was er ook geen enkele garantie voor de afmetingen of de oppervlakten. De toewijzing van een identificatie aan ieder perceelgedeelte VOOR de opmaak van de akte zal de nauwkeurigheid verhogen en de nodige garanties met zich meebrengen.

**2. Objectieven / Principes**

Het nieuwe besluit legt de voorwaarden vast voor de eenduidige identificatie van een te creëren perceel in een akte of document onderworpen aan de hypothecaire openbaarmaking. Bovendien regelt het besluit de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) en de afgifte door de AAPD van een nieuwe identificatie<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De Hypotheekwet verplicht het gebruik van de kadastrale identificatie in de aanduiding van het goed.

Voor meer informatie over uw dossier kunt u terecht bij:

Met de toekenning van deze perceelsidentificatie engageert de administratie zich om dit perceel later effectief te creëren. Hiervoor moet zij voor de creatie over alle noodzakelijke informatie beschikken. De ontvangst van een afbakeningsplan gebeurt dus voorafgaandelijk aan de communicatie van het nieuw toegekend perceelnummer.

### **3. Toepassingsgebied van het besluit**

Het nieuwe besluit is van toepassing voor elk geval dat de creatie van een nieuw kadastraal perceel met zich meebrengt.

De aanmaak van een nieuw kadastraal perceel is nodig bij:

- een verkaveling,
- een wijziging tussen percelen op te nemen op het kadastraal percelenplan,
- een perceel te vormen uit het openbaar domein,
- de creatie van privatieve loten in een gebouw,
- een onteigening van een deel van een goed,
- een ruilverkaveling,
- een opstalrecht op een deel van een perceel,
- enz.

Daarentegen is het nieuwe besluit niet van toepassing in het geval van:

- een volledig perceel,
- een onverdeeldheid van een volledig perceel,
- een opstalrecht op een volledig perceel,
- een groep van volledige percelen,
- de ondergrond,
- een goed dat reeds het voorwerp van een identieke voorafgaande identificatie heeft uitgemaakt (zelfs indien dit goed nog niet effectief werd gekadastreerd).

#### Opmerkingen :

- De neerlegging van een plan bij de administratie is steeds mogelijk, zelfs als het een plan van een volledig perceel betreft, of in de andere gevallen dat het koninklijk besluit niet van toepassing is. De landmeter of de notaris die wenst te refereren naar een afbakeningsplan kan altijd een dergelijke aanvraag indienen bij de administratie. Dit geldt met name ook voor een PV van afpaling.
- Alhoewel het besluit van toepassing is op de creatie van privatieve loten, is het niet vereist om voorafgaandelijk een afbakeningsplan neer te leggen voor nieuwe constructies. Immers, in dergelijke gevallen ontvangt de administratie het plan van de diensten Stedenbouw. Nochtans, en aansluitend op de voorgaande opmerking, is het zeker mogelijk om een referte voor een plan aan te vragen dat gekoppeld is aan een basisakte, om deze referte aan te duiden in akte digitaal te behandelen via de toepassing DER.

### **4. Koninklijk en ministerieel besluit**

Het koninklijk besluit verleent delegatie aan de Minister van Financiën om de technische en organisatorische beschikkingen te bepalen.

In het ministerieel besluit tot uitvoering van het betreffende koninklijk besluit worden de volgende thema's vastgelegd:

- De inhoud van een plan van afbakening van een nieuw te creëren perceel andere dan een te creëren privatieve kavel in het kader van de artikelen 577-2 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek
- De inhoud van een plan van afbakening betreffende te creëren kavels in het kader van de artikelen 577-2 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek
- De nadere regels inzake de aanbidding van een plan bij de AAPD
- De mededeling van de nieuwe perceelsidentificaties
- De inwerkingtreding

## **5. Twee fases**

Om technische en organisatorische redenen, heeft de AAPD beslist om dit project in twee fases te ontwikkelen :

- a) Vanaf 1 januari 2014, de voorafgaande neerlegging van het afbakeningsplan;
- b) Later (datum nog te bepalen door de Minister van Financiën), de toepassing van het principe van de voorafgaande aanvraag van de perceelsidentificaties.

## **6. Wat er verandert vanaf 1 januari 2014**

De bepalingen betreffende de neerlegging van het plan worden van kracht op 1 januari 2014. Echter, aangezien er enige tijd verstrijkt voor de toekenning van een referentie, en rekening houdend ook met de tijd die nodig is om een akte op te stellen, moet een akte pas vanaf 1 februari 2014 verplicht de referentie van het afbakeningsplan bevatten. Dit geldt vanzelfsprekend enkel voor de gevallen waarin het nieuwe koninklijk besluit van toepassing is. We willen evenwel benadrukken dat u vanaf nu reeds uw afbakeningsplannen aan de administratie kan aanbieden om deze referentie te bekomen.

## **7. Voorafgaande neerlegging van een afbakeningsplan – Principes**

In het geval van de aanmaak van een nieuw perceel heeft de notaris, om zijn akte voor te bereiden, de referentie van het afbakeningsplan nodig.

Vanaf vandaag, op vraag van de notaris of op zijn eigen initiatief, biedt de landmeter-expert (bij voorkeur per e-mail) zijn plan en zijn coördinatenbestand aan bij de Dienst Plan van de gewestelijke directie Opmetingen & Waarderingen (vroeger Kadaster) in wier ressort de percelen zijn gelegen die het voorwerp uitmaken van het plan.

De Administratie Opmetingen & Waarderingen registreert het plan in de database van de afbakeningsplannen en kent het een referentienummer toe dat aan de aanvrager wordt gecommuniceerd binnen de 20 kalenderdagen.

De landmeter deelt deze referentie mee aan de notaris. Hij kan het plan online consulteren via [www.MyMinFinPro.be](http://www.MyMinFinPro.be). De notaris zal ook de mogelijkheid hebben om het plan online te raadplegen.

De notaris stelt zijn akte op met vermelding van de referentie van het afbakeningsplan.

De akte wordt vervolgens overgeschreven en geregistreerd, zonder manipulatie van het plan.

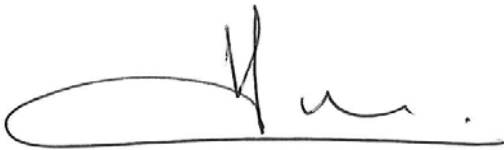
De Administratie Opmetingen & Waarderingen werkt het kadastraal percelenplan bij en baseert zich op het plan dat is opgeslagen in de database van de afbakeningsplannen.

## 8. Bijlagen

Als bijlage vindt u een informatiepakket met onder meer de teksten van de betreffende besluiten.

Natuurlijk kan u ons voor alle vragen of bijkomende informatie omtrent dit onderwerp contacteren via [support.meow@minfin.fed.be](mailto:support.meow@minfin.fed.be).

Met de meeste hoogachting,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a cursive 'H' and a period.

Philippe Herman  
Administrateur Opmetingen & Waarderingen