

Toelichting Wkpb Publiekrechtelijke beperkingen volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb)

Iedereen die een huis of stuk grond koopt – volgens het Burgerlijk Wetboek een onroerende zaak - wil weten wat er wel of niet mee mag of wat er juist mee moet. Welke publiekrechtelijke beperkingen heeft de overheid opgelegd aan het pand of de grond waar het pand op staat? En welke overheid heeft dit dan gedaan?

Om zo goed mogelijk te informeren over publiekrechtelijke beperkingen is de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) opgesteld. De Wkpb zorgt ervoor dat kopers of eigenaren eenvoudig een totaaloverzicht van die beperkingen krijgen.

De Wkpb heeft 2 niveaus van registratie:

- De gemeente registreert de gemeentelijke beperkingen;
- Het Kadaster registreert de beperkingen van Rijk, provincies en waterschappen.

Deze 2 registraties zijn met elkaar verbonden. Bij Het Kadaster zijn de publiekrechtelijke beperkingen van alle overheden bekend, ook die van de gemeente. Bij de gemeente zijn echter alléén de beperkingen geregistreerd die zij zelf heeft opgelegd.

Door de Wkpb zijn burgemeester en wethouders verplicht een beperkingenregister op te zetten en daarin te registreren:

- beperkingenbesluiten van de gemeente;
- beslissingen in administratief beroep (bij een hoger bestuursorgaan, bijv. de provincie) die te maken hebben met het beperkingenbesluit;
- uitspraken van rechtbanken die te maken hebben met het beperkingenbesluit;
- besluiten waarbij een beperkingenbesluit wordt vernietigd, ingetrokken of gewijzigd.

Binnen 4 dagen na de bekendmaking van het beperkingenbesluit moet dit worden ingeschreven in het beperkingenregister.

De gemeente bewaart de documenten waarin besluiten vastliggen die leiden tot publiekrechtelijke beperkingen in het Wkpb-register.

De gemeente kan een verklaring afgeven waaruit blijkt of er wel of geen publiekrechtelijke beperkingen op een pand of stuk grond rusten. Ook kan zij kopieën afgeven van de documenten waarin de beperkingenbesluiten vastliggen (zogenaamde brondocumenten).

Onder de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vallen besluiten van allerlei wetten, zoals bijvoorbeeld:

Gemeentewet

- Een besluit om een onroerende zaak (huis, gebouw) aan te wijzen als beschermd monument.
- Een besluit om een woning of een ruimte die niet open is voor publiek, of een stuk grond dat daarbij hoort, te sluiten.
- Een besluit om gemeentelijke bouwgrond- of baatbelasting te heffen (baatbelasting is belasting voor de eigenaren van een onroerende zaak die een gemeente kan heffen als zijmaatregelen treft waarbij die eigenaren baat (voordeel) hebben, bijvoorbeeld: de aanleg van een weg).
- De vaststelling van een verordening (regeling die door de overheid is vastgesteld en waar u zich aan moet houden) om gemeentelijke bouwgrond- of baatbelasting te heffen.

Opiumwet

- Een besluit van de burgemeester om de wet te gaan handhaven. Het besluit heeft als doel het betreffende gebouw te sluiten.

Huisvestingswet

- De vaststelling van een huisvestingsverordening.
- Een besluit van het college van burgemeester en wethouders om een gebouw op te eisen om als woonruimte te gebruiken.

Wet Bodembescherming

- Een plicht tot bodemsanering (schoonmaken van grond), instemmen met verslag van sanering, instemming met nazorgplan, bevel tot tijdelijke beveiligingsmaatregelen, doen van onderzoek, beheren of saneren van de bodem.

Wet voorkeursrecht gemeenten

- Het besluit van de gemeenteraad om gronden aan te wijzen die als een eigenaar zijn grond wil verkopen, hij die eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden.
- Het voorstel van college van burgemeester en wethouders om gronden aan te wijzen.

Woningwet

- Het college van burgemeester en wethouders verplicht aanpassingen te doen aan een gebouw of een bouwwerk, bijvoorbeeld bij (erg) achterstallig onderhoud.
- Het college van burgemeester en wethouders leggen de plicht op om ervoor te zorgen dat de bouwstijl past in de omgeving.
- Door het college van burgemeester en wethouders opgelegde plicht om een object (voorwerp, ding) aan een ander in gebruik of beheer te geven.
- Een aanschrijving door college van burgemeester en wethouders; bijvoorbeeld bij bouwen of slopen zonder vergunning. Het college stuurt dan een brief waarin zij vraagt de overtreding ongedaan te maken. Gebeurt dat niet, dan maakt de gemeente de overtreding ongedaan. De kosten zijn dan voor de persoon die aangeschreven is.
- Besluit van college van burgemeester en wethouders om een gebouw, open erf of een terrein te sluiten.