

AANKOOP VAN EEN PERCEEL MET VOORLOPIGE KADAstrALE GRENZEN

Wanneer u een woning koopt, kunt u overhoopt tegen onvermijdelijke extra kosten oplopen. Dit kan het geval zijn, wanneer het perceel waarop uw woning is gelegen onlangs (wegens verkoop van het buurtperceel) in meerdere percelen is gesplitst en het kadaster nog geen definitieve verificatiemeting heeft uitgevoerd, met andere woorden, uw perceel beschikt nog over **voorlopige kadastrale grenzen**.

Deze situatie kan zich o.a. voordoen wanneer u bij voorbeeld overgaat tot de aankoop van een voormalige huurwoning, eigendom van een grote vastgoedorganisatie, gemeente, etc., die eigenaar is van hele blokken woningen op percelen grond die in het geheel eigendom zijn van die instanties, die deze percelen nooit hebben gesplitst. Wanneer u de woning koopt van een particuliere eigenaar is de kans dat deze situatie zich voordoet bijzonder klein.

In dat geval bent u naast het reguliere kadastrale recht € 600,00 (onbelast) extra meettarief verschuldigd.

AANKOOP VAN EEN GEDEELTELIJK PERCEEL

Het kan in dit soort situaties ook voorkomen, dat de door u gekochte woning is gesitueerd op één perceel grond waarop zich vele woningen bevinden, **dat nog helemaal niet is gesplitst**.

Wanneer u overgaat tot de aankoop van een dergelijk perceelsgedeelte, dan moet dit perceel vóór het passeren van de notariële akte van levering zijn voorzien van definitieve of voorlopige kadastrale grenzen en een eigen kadastraal nummer.

Aangezien een perceel op verschillende manieren (en door verschillende instanties) kan worden uitgemeten, maar er tussen deze manieren, afhankelijk van de ligging van het perceel en de tijd die beschikbaar is voor het passeren van de notariële akte van levering, nogal wat prijsverschillen kunnen voorkomen, hebben wij de mogelijkheden en de daarbij behorende tarieven voor u overzichtelijk op een rijtje gezet, om uw keuze van uitmeting en de daaraan verbonden kosten te vereenvoudigen.

UITMETING DOOR DE NOTARIS: middels deze wijze kan een perceel zeer snel, soms binnen een dag zijn voorzien van een eigen kadastraal nummer en **voorlopige** kadastrale grenzen.

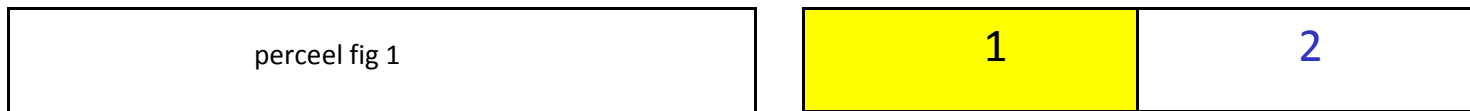
UITMETING DOOR HET KADASTER: kiest u voor deze wijze van uitmeting, dan dient de opdracht tot uitmeting circa 6 weken voor het passeren van de notariële akte aan het kadaster te zijn verstrekt. Na uitmeting heeft uw perceel meteen **definitieve** kadastrale grenzen.

Het feit of een perceel na de aankoop door u voorlopige of definitieve grenzen heeft, is voor u verder niet van belang. Binnen 18 maanden na het vaststellen van de voorlopige kadastrale grenzen zal het kadaster deze zonder verdere gevolgen voor u definitief vaststellen.

Zie de volgende voorbeelden:

VOORBEELD 1

Stel, u koopt het linkergedeelte van onderstaand geheel perceel (fig 1):
Door het trekken van één grenslijn ontstaan er 2 percelen (fig 2).



De middelste lijn uit figuur 2 is de voorlopige kadastrale grens, het perceel heeft nu 2 nieuwe kadastrale nummers. De totale kosten bij een **uitmeting door de notaris** bedragen in deze situatie:

Kosten uitmeting door notaris	€ 185,00
BTW	€ 31,50
Kadaster, vaststellen 1 voorlopige kadastrale grens	€ 90,00
totaal	€ 306,50
Kadaster, kosten definitieve uitmeting van uw perceel	€ 600,00
	€ 906,50

De in rekening gebrachte € 600,00 wordt betaald aan het kadaster, die voor dit bedrag (binnen 18 maanden) de definitieve kadastrale grenzen zal vaststellen.

Het kadaster zal voor ieder nieuw te vormen perceel, verminderd met het oorspronkelijke (bestaande) perceel € 480,00 in rekening brengen.

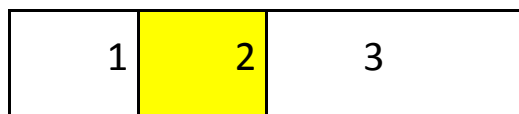
De totale kosten bij een **uitmeting door het kadaster** bedragen in deze situatie: **€ 480,00**

Omdat er 2 percelen ontstaan uit 1 bestaand perceel dat gaat vervallen, zijn de kosten bij het vooraf laten uitmeten door het kadaster $2 \text{ (nieuwe)} \times € 480,00 = € 960,00 - 1 \text{ (vervallen)} \times € 480,00 = € 480,00$.

Uitmeting door het kadaster ineens is in dit geval veel goedkoper (maar duurt 6 weken na aanvraag).

VOORBEELD 2

Stel, u koopt het (geelgekleurde) gedeelte uit het midden van het perceel uit figuur 1:
er moeten nu twee voorlopige kadastrale grenzen bepaald worden, het perceel krijgt nu 3 kadastrale nummers.



De totale kosten bij een **uitmeting door de notaris** bedragen in deze situatie:

Kosten uitmeting door notaris	€ 185,00
BTW	€ 31,50
Kadaster, vaststellen 2 voorlopige kadastrale grenzen	€ 180,00
totaal	€ 396,50
Kadaster, kosten definitieve uitmeting van uw perceel	€ 600,00
	€ 996,50

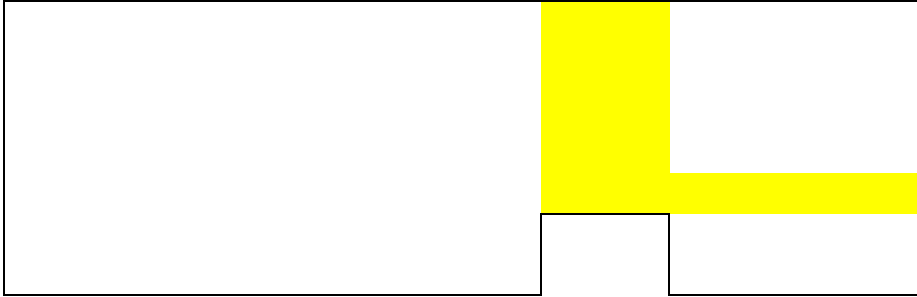
De in rekening gebrachte € 600,00 wordt betaald aan het kadaster, die voor dit bedrag (binnen 18 maanden) de definitieve kadastrale grenzen zal vaststellen.

Omdat er 3 nieuwe percelen ontstaan uit 1 bestaand perceel, zijn de kosten bij het vooraf laten **uitmeten door het kadaster**: $3 \text{ (nieuwe)} \times € 480,00 = € 1.440,00 - 1 \text{ (vervallen)} \times € 480,00 = € 960,00$.

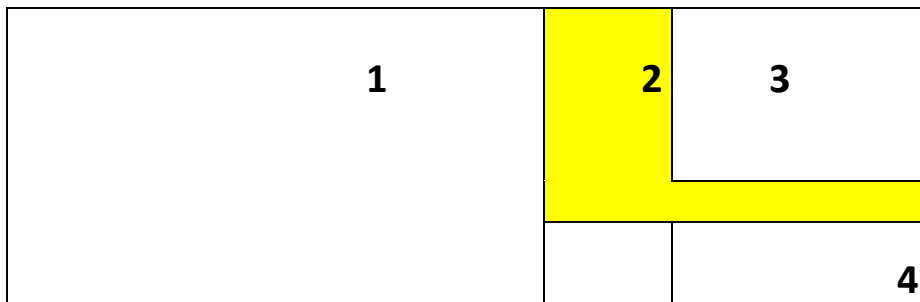
Vooraf laten uitmeten door het kadaster is in dit voorbeeld iets goedkoper (maar duurt 6 weken).

VOORBEELD 3

Stel, u koopt het geel gekleurde gedeelte uit onderstaand (1) geheel perceel:



Na het trekken van de grenzen van uw perceel ontstaan er 4 nieuwe kadastrale percelen:



De totale kosten bij een uitmeting door de notaris bedragen in deze situatie:

Kosten uitmeting door notaris	€ 185,00
BTW	€ 31,50
Kadaster, vaststellen 3 voorlopige kadastrale grenzen	€ 270,00
totaal	€ 486,50
Kadaster, kosten definitieve uitmeting van uw perceel	€ 600,00
	€ 1.086,50

Omdat er 4 percelen ontstaan uit 1 bestaand perceel, zijn de kosten bij het vooraf laten **uitmeten door het kadaster** $4 \times € 480,00 = € 1.920,00 - 1 \times € 480,00 = € 1.440,00$.

Vooraf laten uitmeten door het kadaster is in dit geval ineens een stuk duurder (en duurt 6 weken).

CONCLUSIE:

U dient dus per situatie (per perceel) te bekijken, hoe de ligging is en in welk geval het voor u goedkoper is om hetzij door de notaris, hetzij door het kadaster te laten uitmeten, waarbij u er rekening mee moet houden dat de opdracht tot een uitmeting door het kadaster ongeveer 6 weken voorafgaand aan de passeerdatum van de akte van levering aan het kadaster dient te zijn verstrekt, terwijl uitmeting door de notaris binnen enkele dagen gerealiseerd is.

De uitmetingskosten via de notaris (vanaf een minimum tarief € 906,50 bij vorming van 2 percelen) stijgen telkens met € 90,00 per meer te vormen nieuw perceel.

De uitmetingskosten via het kadaster (vanaf een minimum tarief € 480,00 bij vorming van 2 percelen) stijgen telkens met € 480,00 per nieuw te vormen perceel.

Bij vorming van 2 nieuwe percelen is uitmeting via kadaster goedkoper, bij vorming van 3 percelen lopen de kosten niet veel uiteen, bij vorming van 4 of meer percelen is uitmeting via het kadaster duurder.

Mcht u nog vragen hebben, aarzelt u niet ons in te schakelen om u de goedkoopste meting te adviseren.