

Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken



# **Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken**

**Prof. mr. dr. A.A. van Velten**

(Adviseur bij Boekel, advocaten en notarissen te Amsterdam, emeritus hoogleraar onroerend goed recht aan de Vrije Universiteit Amsterdam, oud-voorzitter Vereniging voor Bouwrecht)

**Mr. dr. F.J. Vonck**

(Universitair docent notarieel recht aan de Rijksuniversiteit Groningen en professional support lawyer bij Loyens & Loeff, advocaten, belastingadviseurs en notarissen te Amsterdam)

ISBN: 978-94-6315-016-3  
NUR 822

© 2016, A.A. van Velten & F.J. Vonck

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

# Voorwoord

Het appartementsrecht en de diverse daaraan verwante rechtsfiguren zijn tijdens jaarvergaderingen van de Vereniging voor Bouwrecht slechts één keer het hoofdonderwerp van beraadslaging geweest. Dit was het geval in 1979 bij de behandeling van het preadvies nr. 7 *Rechtsvormen voor uitgifte en beheer van bouwgrond en gebouwen ten behoeve van overheid en particulieren*. Deze geringe belangstelling voor dit bepaald niet onbelangrijke privaatrechtelijke onderwerp is opvallend, vooral als wordt bedacht dat blijkens het onlangs verschenen verkennend onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaars* bij het kadaster in 2015 zo'n 144.000 splitsingen waren geregistreerd. In het thans voorliggende preadvies hopen wij deze achterstand binnen de vereniging te hebben ingelopen door een bespreking van de gedurende de laatste decennia plaatsgevonden ontwikkelingen, waarbij wij voortbouwden op eerdere publicaties van onze hand. Ook doen wij enkele voorstellen tot verbetering van de huidige wettelijke regelingen.

De eerste drie hoofdstukken zijn geschreven door de eerste ondergetekende, de daaropvolgende twee hoofdstukken door de tweede ondergetekende. Het laatste hoofdstuk met aanbevelingen is van beiden.

Achterin is de tekst opgenomen van het in 2016 ingediende wetsvoorstel inzake het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars.

Amsterdam/Groningen 1 september 2016

A.A. van Velten  
F.J. Vonck



# Inhoudsopgave

## Voorwoord

<b>1</b>	<b>65 Jaar appartementsrecht in Nederland</b>	
1.1	Inleiding	1
1.2	Ontstaan van de rechtsfiguur: van horizontale eigendom tot medegerechtigdheid	2
1.3	Het begrip appartementsrecht nader beschouwd	4
1.4	De ingrijpende wetwijziging van 1972	5
1.5	Invoeging in het NBW (1992)	8
1.6	De belangrijke veranderingen van 2005	10
1.7	Nadere karakterisering en enkele casestudies	12
1.8	De problematiek van twee gemeenschappen	15
1.9	Drie arresten over beperking van het gebruik	16
1.10	Bijzondere problemen bij ondersplitsing	17
1.11	Registergoederen en vergunningen ten name van de VvE	18
1.12	Positie van de huurder	19
1.13	Gemengde wooncomplexen	21
1.14	Verhouding tot bestuursrecht	22
1.15	Procesrecht	23
1.16	Europees recht	24
1.17	Samenvatting en conclusie	25
<b>2</b>	<b>Aanverwante rechtsfiguren en juritectuur van de toekomst</b>	
2.1	Inleiding	27
2.2	Coöperatief lidmaatschap	29
2.3	Gebruik in deeltijd (time-share)	31
2.4	Eenvoudige gemeenschap als alternatief voor splitsing?	32
2.5	Contractuele mandeligheid	34
2.6	Footprint-eigendom	34
2.7	Horizontaal verdeelde erfpacht	35
2.8	Het recht van opstal als instrument van verdeling	36
2.9	Terreinbeheer en parkmanagement	38
2.10	Verdiepingseigendom	38
2.11	Volume-eigendom	39
2.12	Samenvatting en conclusie	40
<b>3</b>	<b>Overheidsingrijpen ten aanzien van te splitsen of gesplitste gebouwen</b>	
3.1	Inleiding	41
3.2	De splitsingsvergunning voor oude woongebouwen	42

3.3	De wetwijziging van 2011: gemeentelijke aanpak van de slapende VvE	44
3.4	Ontneming van appartementseigendom	50
3.5	Samenvatting en conclusie	51
<b>4</b>	<b>Machtsverhoudingen binnen een appartementencomplex</b>	
4.1	Inleiding	53
4.2	De door Beekhuis beoogde mate van (in)flexibiliteit	54
4.3	Nadere afbakening van bevoegdheden: gemeenschap of vereniging van eigenaars?	56
4.3.1	Algemeen	56
4.3.2	Bepkeringen op grond van het splitsingsreglement	57
4.3.3	Grenzen aan de beheersbevoegdheid	59
4.3.4	Exclusieve ingebruikgeving nader beschouwd	60
4.3.5	Bevoegdheid VvE buiten de gemeenschappelijke gedeeltes	61
4.4	Verruiming van de bevoegdheden voor de VvE?	63
4.5	Bescherming van de individuele appartementsgerechtigde	66
4.5.1	Algemeen	66
4.5.2	Besluitvorming in strijd met de redelijkheid en billijkheid	67
4.5.3	Verzet tegen een wijziging van de splitsing	68
4.6	Aanpassing van het regime gewenst?	72
<b>5</b>	<b>Appartementsrechten in combinatie met erfpacht- en opstalrechten</b>	
5.1	Inleiding	75
5.2	Het bijzondere goederenrechtelijke karakter van de appartementensplitsing	76
5.2.1	Parallellen en verschillen met de overdracht	76
5.2.2	Het vermogensrechtelijk voortbestaan van het gesplitste object	78
5.2.3	Appartementsrechten, erfpacht en vermenging	81
5.3	Splitsing van een erfpacht- of opstalrecht in appartementsrechten	86
5.3.1	Algemeen	86
5.3.2	Bezwaring van een erfpachtappartementsrecht	86
5.3.3	Verdeling van erfpachtverplichtingen	88
5.3.4	Wijziging van de gezamenlijke erfpacht	89
5.3.5	Beëindiging van de gezamenlijke erfpacht	91
5.4	Vestiging van erfpacht- en opstalrechten op privégedeelten	93
5.4.1	Algemeen	93
5.4.2	Positie van de erfpachter: meer eigenaar dan huurder	94
5.4.3	Wijziging van de appartementensplitsing	96
5.5	Conclusie	99
<b>6</b>	<b>Slotbeschouwing</b>	
6.1	Inleiding	101
6.2	Conclusies en aanbevelingen diss. Vegter 2012	102



6.3	Conclusies en aanbevelingen onderzoek Open Universiteit 2014	103
6.4	Onderdeel VII van het KNB-preadvies 2016	104
6.5	Onderdeel IV van het KNB-preadvies 2016	106
6.6	Het wetsvoorstel 2016	107
6.7	Eigen opvattingen en enkele aanbevelingen	108
6.7.1	Kleine woongebouwen	109
6.7.2	Ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten	109
6.7.3	Werking van de splitsingsakte jegens huurders en andere gebruikers	110
6.7.4	Vestiging van het recht van erfpacht of opstal op de gesplitste zaak	111
6.7.5	Reservefonds en leningen aangegaan door de VvE	112
6.7.6	Wijziging van de splitsing	112
6.7.7	Geen voortijdig einde van de VvE	113
6.7.8	Uitbreiding van de toepasselijkheid van het appartementsrecht	113
6.7.9	Horizontaal verdeelde erfpacht	115
6.7.10	Driedimensionale eigendom	116
6.7.11	Slotopmerking	117
	<b>Bijlage (wetsvoorstel Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars)</b>	<b>119</b>

