

Op 8 maart houdt de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) in samenwerking met tijdschrift *WPNR* en de Sdu een congres over het 'Boek 5 BW van de toekomst'. Tijdens het congres komen prangende problemen aan



Leon Verstappen, dagvoorzitter congres en hoogleraar privaatrecht

de orde waarmee de rechtspraak wordt geconfronteerd bij de toepassing van juridische instrumenten van Boek 5 Burgerlijk Wetboek (BW). Vijf deskundigen geven alvast hun mening.

'Hoewel Boek 5 BW betrekkelijk recent is ingevoerd, leeft in de praktijk op diverse onderdelen de behoefte om het flexibeler te maken, zodat het beter beantwoordt aan de behoeften in de praktijk. Anders geformuleerd: wat er staat, is niet slecht, maar het kan beter. Zo bestaat behoefte aan kwalitatief lidmaatschap van beheersverenigingen om gemeenschappelijk beheer van onroerende zaken beter te kunnen regelen en aan het beter beschermen van de toeleverancier van onderdelen en grondstoffen ten opzichte van de almachtige banken die zich (half)fabricaten laten verpanden. Nieuwe ontwikkelingen in het bouwen en in de techniek maken dat oude leerstukken in het recht moeten worden aangepast of dat nieuwe rechtsfiguren moeten worden ontwikkeld. Denk aan de wenselijk-

'In de bouwwereld ziet renovatie op het herstellen en het zo nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand pand, zodat het pand bruikbaar blijft naar de huidige normen en standaarden. Om bij het voorbeeld te blijven: Boek 5 BW staat naar mijn mening als een huis, maar heeft op sommige onderdelen onderhoud en reparatie nodig. Een verkennend funderingsonderzoek zou bovendien niet misstaan. De regeling van de eigendom van een net als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 BW is een mooi voorbeeld van een onderdeel dat nader onderhoud en reparatie nodig heeft. Door renovatie van deze regeling kunnen oplossingen geboden worden over vraagstukken op het gebied van de omvang van een (deel)net, het bevoegd aanleggerschap en het treffen van een gedegen regeling tussen de neteigenaar en de grondeigenaar met betrekking tot de ligrechten voor een net. Fundamenteel is de vraag of Boek 5 BW

nog aansluiting heeft met de huidige (rechts) praktijk en bestand is tegen toekomstige ontwikkelingen. Past bijvoorbeeld de verticale natrekkingsregel, gebaseerd op Romeinsrechtelijke fundamenten, bij een 21e-eeuwse maatschappij met veel vraag naar meervoudig ruimtegebruik (zowel boven als onder de grond)? Nieuwe economische modellen (bijvoorbeeld de circulaire economie) en nieuwe vormen van het creëren, transporteren en opslaan van energie moeten passen in een wellicht meer flexibel goederenrechtelijk rechtssysteem. Is het bezwaarlijk om meer ruimte te geven aan partijautonomie in Boek 5 BW? En, meer in algemene zin, wordt het niet eens tijd om het concept van eigendom te herijken? Fundamentele vragen die lastig te beantwoorden zijn, maar wel de moeite waard om een levendig debat over te voeren en nader onderzoek naar te doen.'

Peiling

Boek 5 BW is verouderd, wat moet worden gerenoveerd?

heid van een coherentere regeling van erfpacht en opstal, aan de regeling van netwerken, aan drijvend wonen en aan de goederenrechtelijke status van digitale bestanden. In Nederland kennen we de *numerus clausus* in het goederenrecht: buiten de in de wet geregelde zakelijke rechten kunnen justitiabelen geen nieuwe in het leven roepen. Boek 5 BW verschaft de fundamenten van ons vastgoedrecht. Bouw je daarnaast, dan stort het gebouw in juridisch opzicht in. Die gebondenheid schept een extra verantwoordelijkheid van de wetgever om het vastgoedrecht ook bij de tijd te houden. Ja, in zekere zin is Boek 5 BW verouderd, niet met zijn tijd meegegaan. Na bijna 25 jaar is het tijd voor een renovatiebeurt.'



Arie Mes, kandidaat-notaris Trip Advocaten en Notarissen



Mechteld van der Vleuten, juridisch en beleidsadviseur voor woningcorporaties

“Boek 5 BW is verouderd, wat moet worden gerenoveerd?” luidt de vraag. Dan zeg ik direct dat de huurdersparticipatie in gemengde Verenigingen van Eigenaars (VvE) beter geregeld moet worden! In het huidige systeem is slechts het overleg tussen de eigenaars geregeld en, los daarvan, het overleg tussen huurders en de verhurende eigenaar. Afstemming tussen de bewoners van het gebouw is niet geregeld. Sterker nog, huurders hebben geen toegang tot de VvE-vergadering, en als eigenaars aanhaken bij de commissie waarin huurders met hun verhuurder overleggen, vermindert dat de bevoegdheden van deze commissie. Ik vind dat de bezwaren die er bestaan tegen het vergroten van de invloed van huurders in VvE's moeten wijken voor de noodzaak, het nut en de voordelen van hun participatie in een VvE. Er komen steeds meer

gemengde complexen en steeds vaker blijkt dat de verhoudingen onduidelijk zijn en dat alle partijen zich daardoor niet gehoord voelen. Wanneer alle partijen aan tafel zitten, ontstaat er meer begrip voor elkaars belangen en standpunten. Het ligt dan meer voor de hand dat partijen prettig met elkaar samen kunnen leven en ook de motieven van de verhurende grooteigenaar worden dan duidelijker, zodat de inzet van diens stemrecht in de VvE-vergadering ook verklaarbaarder wordt. Ik pleit daarom voor een wettelijke basis voor een driepartijenoverleg in gemengde complexen. Dat staat wat mij betreft naast de bevoegdheden die eigenaars in een VvE hebben en houden, en los van de reeds bestaande mogelijkheden om huurders in een VvE te betrekken.’

‘Ingrijpende herziening van Boek 5 is niet nodig. De stelling dat Boek 5 verouderd is, onderschrijf ik niet. Wie niet al te strikt in de dogmatische leer is, kan met de bestaande wettelijke regeling goed uit de voeten. Veel van de rechtsonzekerheden die er zijn, zijn inherent aan elke regeling. Elke alternatieve regeling zal een bron zijn van nieuwe twijfelgevallen. Open normen en vage normen zijn onvermijdelijk en nuttig en leiden ertoe dat je niet steeds op voorhand met zekerheid kunt vaststellen of een bepaalde constructie “het zal houden”. Een ander punt is dat Boek 5 niet kan worden “gerenoveerd” zonder tegelijkertijd

leerstukken uit andere delen van het vermogensrecht aan te pakken. Onderwerpen als vermenging (van moederrecht en beperkt recht), rangwisseling, natrekking en de inhoud van beperkte rechten beperken zich niet tot Boek 5, ze zijn vervlochten met de gehele systematiek van het vermogensrecht. De kosten van een ingrijpende herziening zullen hoog zijn, de winst zal beperkt zijn, nieuwe grensgevallen en onzekerheden zullen ontstaan. Liever gericht onderhoud plegen op een beperkt aantal onderdelen dan renoveren, wat mij betreft.’



Steven Bartels, hoogleraar burgerlijk recht Radboud Universiteit, spreker congres



Wilfred Groen, notaris Loyens & Loeff

‘Laat ik vooropstellen dat Boek 5 BW over het algemeen de juiste handvatten biedt om de wensen van de praktijk te verwezenlijken. In die zin vind ik Boek 5 niet verouderd. Wel zou Boek 5 BW op onderdelen duidelijker of beter

kunnen. Op mijn wensenlijst staat bijvoorbeeld een voorziening voor erfdienstbaarheden op het eigen erf: een wetbepaling die het mogelijk maakt om, bijvoorbeeld als een eigenaar een gedeelte van zijn onroerend goed verhuypothekeert, vast de erfdienstbaarheden te vestigen die – na een executoriala verkoop – nodig zijn voor een zelfstandige exploitatie van het desbetreffende gedeelte. Zo'n zelfde voorziening is nuttig in bouwprojecten waar individuele kavels in verschillende fasen aan de kopers worden overgedragen. Een tweede voorbeeld betreft de contractuele mandeligheid: als we de strikte wettekst volgen, zou die niet door erfpachters (of met betrekking tot een gemeenschappelijk erfpachtrecht) kunnen worden toegepast. Waarom eigenlijk niet? En tot slot: waarom kunnen de gezamenlijke appartementseigenaars niet ieder gewenst zakelijk genotsrecht vestigen op de gesplitste

zaak? Artikel 5:117 BW staat slechts de bezwaring met een erfdienstbaarheid toe. Waarom zouden de appartementsgerechtigden geen opstalrecht voor bijvoorbeeld een WKO-installatie kunnen vestigen? Natuurlijk redt de praktijk zich ook op deze onderdelen best met de bestaande regelgeving. Waar het mij vooral om gaat, is dat met eenduidige wettelijke voorzieningen (op bijvoorbeeld deze onderdelen), minder de toevlucht hoeft te worden gezocht in lapmiddelen. Wettelijke duidelijkheid is, met andere woorden, vaak het fundament onder transparante en begrijpelijke notariële stukken. Ik hoop dat we daar, op en na het komende congres, gezamenlijk een lans voor kunnen breken.’