

A photograph showing a modern, two-story floating house with light-colored wooden siding and a grey metal roof. The house has several windows, including two dormer windows. It is situated on a body of water. To the left of the house is a black tugboat with a white cabin and a green roof. The background shows a riverbank with some industrial or construction equipment.

*Preadvies* Boek 5 BW  
van de toekomst

# ‘Juridische haken en ogen remmen de ontwikkeling’

**Is een drijvende villa een schip of een woning? En wie is de eigenaar van de zonnepanelen die geïntegreerd zijn in het dak van een woning? De maatschappij verandert. Nu het Burgerlijk Wetboek nog.**

TEKST Wilma van Hoeflaken | BEELD Truus van Gog - Jessica Hendriks

**P**ast een systeem dat gebaseerd is op oude fundamenten nog bij een 21e-eeuwse maatschappij met nieuwe economische modellen en een rechtspraktijk die daarop moet inspelen? Is titel 3 (eigendom van onroerende zaken, natrekking) van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) toekomstbestendig? Dat zijn vragen die de auteurs van het preadvies over flexibele eigendomsverhoudingen in het vastgoedrecht stellen. Het preadvies werd behandeld tijdens een symposium op 8 maart. Professor Hendrik Ploeger is een van de auteurs. Hij is bijzonder hoogleraar onroerendgoedrecht aan de Vrije Universiteit in Amsterdam en universitair hoofddocent aan de faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft. Hij is ‘juritect’, zegt hij zelf. Met die zelfbedachte term doelt hij

op ‘een voor de juridische architectuur van bouwprojecten verantwoordelijke jurist’.

## **DRIJVENDE OPSTAL**

Een van de punten waar het wringt tussen de techniek en het recht is de drijvende woning. De klassieke woonboten en woonarken hebben inmiddels gezelschap gekregen van drijvende villa’s en er liggen ontwerpen voor complete drijvende appartementencomplexen. ‘In wezen gaat het om woningen die exact dezelfde functie hebben als woningen op het vasteland’, zegt Ploeger. Om allerlei redenen wordt gekozen voor wonen op het water. Nederland is klein, dus gebruikmaken van het water ligt voor de hand. Voor architecten is daar niets ingewikkelds aan. ‘Zij zeggen: “Wat maakt het uit? Een woning is een woning. Wat is het probleem? Het water? In sommige

delen van Nederland heb je ook bij woningen op de vaste wal te maken met opwaartse druk. Waarom zou je woningen op het water anders behandelen dan woningen op de wal?” Juristen kijken daar anders naar. Ploeger: ‘De bestuursrechter behandelt drijvende constructies die voor langere tijd op dezelfde plek blijven – dus geen bootjes die rondvaren – als bouwwerk. Het Bouwbesluit is van toepassing.’ Voor het civiele recht en het fiscaal recht is de situatie minder duidelijk. Uit het ‘woonark-arrest’ van de Hoge Raad blijkt dat een schip in beginsel een roerende zaak is, tenzij sprake is van een duurzame verbinding met de oever. Een loopplank of een verbinding met de bodem via palen is niet voldoende om het schip te kwalificeren als onroerende zaak. Ploeger, die bewust spreekt van een ‘drijvende opstal’, zegt: ‘Als je kijkt naar Boek 8, over handelsrecht, dan zie je dat alles wat daar geschreven is over schepen betrekking heeft op schepen die voor de handel gebruikt worden. Alle voorschriften voor commerciële scheepvaart zijn in wezen van toepassing op een drijvende woning. Doorredenerend komt



Hendrik Ploeger

het erop neer dat je een rederij hebt als je met z'n tweeën een drijvende woning koopt.' In de praktijk kan men de vaste ligplaats in erfpacht uitgeven, wordt het schip te boek gesteld en wordt het een registergoed. 'Maar het blijft uit de pas lopen met de bestuursrechtelijke behandeling, want bestuursrechtelijk is de drijvende opstal hetzelfde als een woning. Maar omdat het roerend goed is, kun je geen erfpacht of opstal vestigen op een schip. Splitsing in appartementsrechten is onmogelijk. Kortom, het hele instrumentarium dat je kunt gebruiken voor woningen op de vaste wal is niet van toepassing op een schip, terwijl het schip in de praktijk gewoon een woning is. Waarom zou je het dan anders behandelen?'

#### JURIDISCH RAAMWERK

De schrijvers van het preadvies stellen een nieuwe titel voor in het BW en pleiten ervoor drijvende woningen zo veel mogelijk te behandelen als woningen op de wal. Zo komt er rechtseenheid en daarmee zekerheid. 'Dat is wat de praktijk wil', aldus Ploeger. 'Hoe je er juridisch naar kijkt, moet niet afhankelijk zijn van de bouwtechniek. Natuurlijk moet je rekening houden met vraagstukken als bijvoorbeeld verplaatsbaarheid. Maar we willen een juridisch raamwerk bieden om

de drijvende woning zo veel mogelijk gelijk te stellen aan de woning op de vaste wal. Dus het juridische instrumentarium dat daarvoor geldt, zou ook van toepassing moeten zijn op een drijvende opstal.'

Die juridische eenduidigheid heeft volgens hem bovendien als voordeel dat er nieuwe bouwprojecten gestart worden die nu niet plaatsvinden, omdat de ontwikkelaars de risico's te groot vinden. Of omdat de wensen – denk aan een drijvend appartementencomplex – juridisch onmogelijk lijken. 'De juridische haken en ogen die nu nog aan dit soort projecten zitten, remmen de ontwikkeling.'

#### CIRCULAIRE ECONOMIE

Een ander aspect waar het recht en de praktijk niet op elkaar aansluiten, betreft de circulaire economie. 'Het huidige pakket van regels in het BW gaat uit van de lineaire economie', stelt Ploeger. 'Je verkrijgt een huis in zijn geheel in eigendom. Het eigendomsrecht is het uitgangspunt. Maar voor de moderne mens volstaat steeds vaker een gebruiksrecht.' Mensen hebben een leaseauto en huren hun televisie of telefoon. Dat zou bijvoorbeeld ook kunnen bij cv-ketels, zonnepanelen, wko-installaties (warmte-koudeopslag) of zelfs ramen en complete gevels. Ploeger vertelt over een bouwonderneming die zich oriënteert op woningen met energie-neutrale voorgevels, waarbij de voorgevels eigendom zouden zijn van de bouwonderneming en de koper de rest van het huis in eigendom zou hebben. Na de economische levensduur neemt de bouwonderneming de oude gevel terug en krijgt de woningbezitter weer het nieuwste van het nieuwste. 'Zij zien iets in circulaire economie als businessmodel en willen weten hoe dat juridisch zit.'

Het notariaat heeft hiermee al te maken. Bijvoorbeeld bij zonnepanelen op een dak. 'Dakpannen zijn een bestanddeel van een woning. Maar hoe zit dat met zonnepanelen? Hierbij gaat het erom of de zonnepanelen los op het dak bevestigd zijn en ook weer eenvoudig verwijderd kunnen worden, of dat ze geïntegreerd zijn in het dak. In het laatste geval is de eigenaar van de woning zeer waarschijnlijk ook eigenaar van de zonnepanelen, vanwege de bestanddeelvorming. Deze

bestanddeelvorming kunnen partijen contractueel niet voorkomen, zelfs niet als ze dit willen.'

#### FUNDAMENTELE OMWENTELING

Het belangrijkste is dat het dogmatische onderscheid verdwijnt tussen werken waar je opstalrecht op kunt vestigen en bestanddelen waarvoor dat recht eigenlijk niet bedoeld is. 'Je moet dat overboord zetten en aansluiten bij de flexibiliteit die partijen zelf willen. Zoals bij de zonnepanelen die geïntegreerd zijn in het dak.'

Een veelgehoord bezwaar hiertegen is de onduidelijke rechtsverhouding die daardoor ontstaat. Daarover zegt Ploeger: 'Het Kadaster is nu bezig met het ontwikkelen van een 3D-Kadaster, zodat je beter inzicht krijgt in de splitsing en verdeling van ruimte. Dergelijke ontwikkelingen gaan alleen maar verder en sneller.'

Een traditioneel bezwaar is kapitaalvernietiging. 'Maar dat is in de circulaire economie geen argument meer. Door het afsplitsen bescherm je de waarde juist. In de circulaire economie wordt hergebruik van grondstoffen gemaximaliseerd en waardevernietiging geminimaliseerd. Dat is een fundamentele omwenteling ten opzichte van de traditionele lineaire economie, waarin grondstoffen worden verwerkt tot producten die aan het einde van hun levensduur worden vernietigd.' In een lineaire economie bezit iemand bijvoorbeeld een cv-ketel en moet hij zelf maar zien wat hij daarmee doet als de levensduur van de ketel erop zit. In een circulaire economie is de ketel eigendom van de producent en is de particulier de gebruiker. Voor deze particulier is het gebruik cruciaal, niet de eigendomsaanspraken. Wat betreft de circulaire economie doen de schrijvers van het preadvies geen concrete voorstellen voor nieuwe wetgeving. 'We hebben een steen in de vijver gegooid', zegt Ploeger. 'De verandering van lineaire economie naar circulaire economie is al gaande. We willen een aanzet geven tot een discussie en we hopen dat de politiek wil nadenken over het juridisch faciliteren van de circulaire economie.' ■

*'Bestanddeelvorming kunnen partijen contractueel niet voorkomen, zelfs niet als ze dit willen'*