



Met een AMvB verduurzaming afdwingen. Mag dat?

NRS

Een nogal revolutionaire aanpassing, noemt Leon Verstappen, hoogleraar privaatrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen en lid van de wetenschappelijke adviesraad van de NRS, de voorgestelde invoering van een algemene maatregel van bestuur in het appartementsrecht. De NRS wijdt 4 november een symposium aan het onderwerp.

| TEKST Peter Steeman

Het appartementsrecht mag zich in een warme belangstelling verheugen. Verstappen gaf in 2016 leiding aan een groep auteurs die preadviezen aan de minister gaf ter verbetering van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Daaronder viel ook een aantal aanpassingen in het appartementsrecht. Tegelijkertijd met het initiatief om Boek 5 bij de tijd te brengen, werkte de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) aan verbetering en modernisering van het appartementsrecht en een betere aansluiting van de regelgeving rond de Vereniging van Eigenaren (VvE) op belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen. In het huidige voorstel voor aanpassingen in de appartementenwetgeving hebben beide groepen samen opgetrokken. 'Een logische stap', aldus Verstappen. 'Wij hielden ons in de uitwerking van onze preadviezen vooral bezig met aanpassingen van Boek 5 BW waarover consensus bestaat. Het laaghangend fruit, zeg maar. Dat was ook de voorwaarde die toenmalig minister van Veiligheid en Justitie Ard van der Steur stelde. Ieder voorstel moest een probleem in de praktijk oplossen en er moest draagvlak voor

'Een vergaande maatregel die vraagt om een fundamentele discussie'

het voorstel zijn. Zo hebben we bijvoorbeeld voorgesteld om het juridisch mogelijk te maken om opstalrecht op het gemeenschappelijk dak te vestigen voor zonnepanelen. Dat is een technische aanpassing van de wet.'

CONTROVERSIEEL

De WMANL had een andere insteek. Verstappen: 'Zij hebben vooral gekeken naar meer vooruitstrevende voorstellen. Het meest controversieel is de aanpassing die de overheid de mogelijkheid geeft om regels te stellen voor appartementencomplexen. Met een algemene maatregel van bestuur (AMvB) kan de minister dan regels stellen die gelden voor alle VvE's. Ongeacht hun splitsingsakte of welk modelreglement dan ook van toepassing is. Hij kan zo bijvoorbeeld direct of indirect verduurzaming afdwingen. Een eigenaar van een appartement die een laadpaal wil installeren, is dan daarvoor niet langer afhankelijk van het geldende splitsingsreglement. Dat wordt in feite *overruled* door de AMvB.'

PRINCIPIEEL

Het is een vergaande maatregel die vraagt om een fundamentele discussie, vindt Verstappen. Daarom is het voorstel naar uiteenlopende stakeholders gestuurd, variërend van Vereniging Eigen Huis, de vereniging van woningbouwcorporaties Aedes en het Kadaster tot Netwerk Notarissen en appartementsrecht-

juristen. 'Aan de hand van hun feedback konden de auteurs het voorstel aanscherpen. Sommige reacties raken aan een principiële punt. Zo wees Netwerk Notarissen op artikel 1 Eerste Protocol Europees Verdrag voor de rechten van de mens: "Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom." Privébezit moet beschermd worden door de overheid. Tegelijkertijd heeft dezelfde overheid geen tijd om te wachten tot VvE's zelf de appartementenregels die op hen van toepassing zijn, aanpassen aan de noden in de huidige tijd. Er zijn klimaatdoelen die we moeten halen. In het voorstel zoals het nu is uitgewerkt, stellen de auteurs dat je beperkingen aan het eigendom mag stellen zolang het proportioneel is. Belangrijk is daarbij voor welk doel de regels beperkend op het eigendomsrecht kunnen werken.'

INTERPRETATIEVRAAG

Met de presentatie van het voorstel is voor Verstappen de kous niet af. 'We moeten de pijnpunten blootleggen om te zien waar we nu staan.' In oktober verschijnt er een artikel van Björn Hoops, hoogleraar Privaatrecht en duurzaamheid aan de RUG in WPNR waarin hij kritisch ingaat op de vraag hoe ver de overheid hierin mag gaan. Hoops is ook een van de vier sprekers op het symposium dat 4 november plaatsvindt. Mechteld van der Vleuten licht als lid van de WMANL het voorstel toe. Een vertegenwoordiger van een van de betrokken ministeries buigt zich over het wetgevingsperspectief. Notaris Ed Boerkamp gaat in op de vraag wat de impact is op de beroepsgroep. Wat vindt de notariële rechtspraktijk van dit alles? Is het voor de notaris een wenselijke ontwikkeling of niet? Fokke Jan Vonck, hoogleraar notarieel goederenrecht aan de VU Amsterdam, zal de discussie leiden. Verstappen: 'Zelf verwacht ik dat het ingewikkelder wordt voor de notaris omdat hij met een extra regeling rekening moet houden. Je hebt te maken met de wet, de splitsingsakte, het toepasselijke splitsingsreglement en dan ook nog eens met de AMvB. Wanneer is welke regeling van toepassing? Dat blijft een interpretatievraag. Dat neemt niet weg dat de besluitvorming rond duurzaamheid eenduidiger kan worden en lacunes in de splitsingsregels voor oude splitsingen hiermee kunnen worden opgevuld. Dat is de grote winst.' ■