

*Ars Notariatus*  
**177**



---

BALANS IN HET  
APPARTEMENTSRECHT:  
WIJZIGEN VAN DE  
SPLITSINGSAKTE  
VEREENVOUDIGD

---

*C.N. Siewers*

BALANS IN HET APPARTEMENTSRECHT:  
WIJZIGEN VAN DE SPLITSINGSAKTE VEREENVOUDIGD



Ars Notariatus 177

**Balans in het appartementsrecht:  
wijzigen van de splitsingsakte  
vereenvoudigd**

*Flexibiliteit en zekerheid in de rechtsverhouding  
tussen appartementseigenaars*

Claudia Siewers



2022

STICHTING TOT BEVORDERING DER NOTARIËLE WETENSCHAP  
AMSTERDAM

WOLTERS KLUWER DEVENTER

Verkorte citeerwijze: Siewers, *Balans in het appartementsrecht (AN nr. 177)* 2022.  
Volledige citeerwijze: C. Siewers, *Balans in het appartementsrecht: wijzigen van de splitsingsakte vereenvoudigd. Flexibiliteit en zekerheid in de rechtsverhouding tussen appartementseigenaars (Ars Notariatus nr. 177)*, Deventer: Wolters Kluwer 2022.

Dit is de handelseditie van het proefschrift waarmee de auteur op 9 december 2022 aan de Open Universiteit te Heerlen haar doctorstitel heeft verkregen.

Het complete productaanbod vindt u in de online webshop: [www.wolterskluwer.nl/shop](http://www.wolterskluwer.nl/shop).

Bureauredactie en opmaak: John Dohmen  
Ontwerp omslag: Bert Arts BNO

ISBN 978-90-1316-998-0

NUR 823-615

© 2022, C.N. Siewers

Onze klantenservice kunt u bereiken via: [www.wolterskluwer.nl/klantenservice](http://www.wolterskluwer.nl/klantenservice).

Auteur(s) en uitgever houden zich aanbevolen voor inhoudelijke opmerkingen en suggesties. Deze kunt u sturen naar: [boeken-NL@wolterskluwer.com](mailto:boeken-NL@wolterskluwer.com).

Alle rechten in deze uitgave zijn voorbehouden aan Wolters Kluwer Nederland B.V. 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 Wolters Kluwer Nederland B.V.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h t/m 16m Auteurswet jo. Besluit van 27 november 2002, Stb. 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht ([www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)).

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en Wolters Kluwer Nederland B.V. geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor gevolgen hiervan.

Op alle aanbiedingen en overeenkomsten van Wolters Kluwer Nederland B.V. zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Wolters Kluwer Nederland B.V. U kunt deze raadplegen via: [www.wolterskluwer.nl/algemene-voorwaarden](http://www.wolterskluwer.nl/algemene-voorwaarden).

Indien Wolters Kluwer Nederland B.V. persoonsgegevens verkrijgt, is daarop het privacybeleid van Wolters Kluwer Nederland B.V. van toepassing. Dit is raadpleegbaar via [www.wolterskluwer.nl/privacy-cookies](http://www.wolterskluwer.nl/privacy-cookies).

# Inhoudsopgave

Afkortingen .....	x
-------------------	---

## Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Onderzoeksvraag .....	1
1.2 Achtergrond .....	1
1.3 Plan van aanpak .....	4
1.4 Onderzoeksmethode .....	4

## Hoofdstuk 2 Historische ontwikkeling

2.1 Historische ontwikkeling van het appartementsrecht .....	7
2.1.1 Vóór 1951 .....	7
2.1.2 1951 .....	12
2.1.3 1972 .....	12
2.1.4 1992 .....	14
2.1.5 2005 .....	15
2.1.6 2011 .....	15
2.1.7 2018 .....	16
2.1.8 Na 2018 .....	16
2.1.9 Rapporten en onderzoeken .....	17
2.1.10 Nieuwste ontwikkeling: het VvE-besluit .....	20
2.1.11 Tussenconclusie .....	22
2.2 Historische ontwikkeling van de formele totstandkomings- en wijzigingsvereisten van de splitsingsakte .....	23
2.2.1 Notariële akte .....	23
2.2.2 Toestemming van alle beperkt gerechtigden .....	28

## Hoofdstuk 3 Aard en inhoud van eigendom in het Nederlandse appartementsrecht nader belicht en de plaats in het BW

3.1 Eigendomsrecht .....	31
3.1.1 Definitie van het eigendomsrecht .....	32
3.1.2 Begrip van het eigendomsrecht .....	32
3.1.3 Beperkingen aan het eigendomsrecht .....	34
3.1.4 Eigendomsrecht in de context van het appartementsrecht .....	35
3.2 Eigendom in de context van EVRM, Handvest en EHRM .....	35
3.2.1 Werking EVRM .....	36
3.2.2 EVRM en eigendom .....	37
3.2.3 Grenzen aan inbreuk op het eigendomsrecht .....	39
3.2.4 EVRM en het appartementsrecht .....	41

3.2.5	Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.....	41
3.3	Mede-eigendom.....	42
3.3.1	Is een splitsingsakte een bron van verbintenissen? .....	43
3.4	Gemeenschap .....	45
3.5	Samenwerkingsverbanden .....	45
3.5.1	Kwalitatief lidmaatschap en organen .....	47
3.5.2	Vereniging van Eigenaars .....	48
3.5.3	Vereniging van Eigenaren .....	50
3.5.4	Informele vereniging.....	51
3.5.5	Individuele eigenaars en de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars.....	51

#### **Hoofdstuk 4 Geldende vereisten voor wijziging van de akte, het reglement, de statuten en het huishoudelijk reglement**

4.1	Wijzigen splitsing; wettelijk kader en notariële akte.....	55
4.1.1	Tijdelijke wijziging .....	59
4.2	Splitsingsakte; inhoud van en bijlagen aan de akte.....	60
4.2.1	Reglement en statuten .....	60
4.2.2	Modelreglementen .....	60
4.2.3	Splitsingstekening.....	64
4.2.4	Andere bijlagen ingeschreven in de openbare registers .....	66
4.3	Toestemming beperkt gerechtigden .....	67
4.4	Huishoudelijk reglement.....	69
4.4.1	Tussenconclusie .....	72
4.5	Wanneer opheffing en wanneer wijziging van de splitsingsakte? .....	72
4.6	Uitleg splitsingsakten .....	73
4.6.1	Twijfelartikel.....	76
4.6.2	Considerans.....	79
4.6.3	Zakelijke werking.....	80
4.6.4	Uitleg geeft flexibiliteit .....	84
4.6.5	Starheid van de akte en starheid in de akte.....	84
4.7	Beheer en beschikken .....	86
4.7.1	Onderscheid.....	86
4.7.2	Beheer .....	87
4.7.3	Beschikken .....	89
4.7.4	Besluitvorming.....	96
4.7.5	Unanimiteit.....	97
4.7.6	Bevoegdheidsverdeling.....	98
4.7.7	Kan het wijzigen van een splitsingsakte als beheerhandeling worden gezien?.....	100
4.8	Stappenplan op basis van art. 5:139 lid 1 BW .....	101
4.8.1	Stappenplan.....	102
4.8.2	Puntsgewijze toelichting.....	103
4.9	Stappenplan op basis van art. 5:139 lid 2 BW .....	110
4.9.1	Stappenplan.....	110

4.9.2	Puntsgewijze toelichting.....	111
4.10	Bevel of vervangende machtiging.....	113
4.10.1	Vervangende machtiging.....	114
4.10.2	Bevel ex art. 5:144 BW.....	117
4.10.3	Overeenkomst .....	119
4.10.4	Vernietiging besluit tot wijziging ex art. 5:140b BW .....	119
4.10.5	Reële executie .....	121

## Hoofdstuk 5 De praktijk

5.1	Praktijkvragen.....	123
5.1.1	Is een wijziging van de splitsingsakte vereist als de wijziging niet zichtbaar is in de splitsingstekening? .....	123
5.1.2	Is voor toevoeging van een serre een wijziging van de splitsingsakte vereist? .....	123
5.1.3	Levering of verdeling.....	125
5.1.4	Is het mogelijk een gemeenschappelijk deel in privé-gebruik te geven zonder de splitsingsakte te wijzigen? .....	131
5.2	Andere mogelijkheden .....	132
5.2.1	Verjaring.....	133
5.2.2	Uitleg volgens het modelreglement .....	139
5.2.3	Overeenkomst .....	139
5.2.4	Clerical error .....	139
5.2.5	Rectificatie van de oorspronkelijke akte .....	140
5.2.6	Vaststellingsovereenkomst.....	141
5.2.7	Aankoop door de VvE.....	141
5.2.8	Huishoudelijk reglement .....	142
5.2.9	Beheerregeling art. 3:168 BW .....	142
5.2.10	Hersplitsing .....	143
5.2.11	Considerans.....	143
5.2.12	Eisen van redelijkheid en billijkheid en onvoorziene omstandigheden.....	143
5.2.13	Via uitleg van het criterium ‘dienstbaar’.....	147
5.2.14	Ondersplitsing.....	148
5.2.15	Beschrijving verdeling van bevoegdheid in de splitsingsakte ...	148
5.2.16	Aanmerken van de gemeenschap van appartementseigenaren als rechtspersoon.....	149
5.2.17	Ontlokken van een rechterlijk bevel .....	149
5.2.18	Persoonlijk recht .....	149
5.2.19	Erfdienstbaarheden.....	150
5.2.20	Natrekking .....	151
5.2.21	Opstalrecht .....	152
5.2.22	Mandeligheid.....	152



## **Hoofdstuk 6 Inventarisatie van de in de rechtspraak behandelde gevallen over wijziging en wanneer moet de akte worden gewijzigd**

6.1.	Inleiding .....	153
6.2	Jurisprudentie .....	154
6.2.1	Patrimonium Heerenveen .....	154
6.2.2	Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's Gravenhage .....	155
6.2.3	Ameland State .....	156
6.2.4	Novamij v. Duinroos .....	159
6.2.5	Van Gasteren v. Beemster .....	161
6.2.6	Notaris Wortelboer .....	162
6.2.7	Nirwana-flat.....	165
6.2.8	Ponjee v. Sperling.....	165
6.2.9	Van Wijk c.s. v. VvE Prinsenwerf.....	168
6.2.10	Mitros v. Bakermans .....	176
6.2.11	Kaal v. VvE Dr. H. Colijnlaan 247 t/m 337 (oneven nummers) en Huis te Landelaan 434 t/m 490 (even nummers) te Rijswijk.....	179
6.2.12	Wereldhave v. VvE Soeverein .....	181
6.3	Hof-uitspraken.....	183
6.3.1	De Stenen Silo.....	184
6.3.2	Van Bekkum c.s. ....	186
6.3.3	VvE Zocherstraat .....	187
6.4	Hoofdpijnen uit jurisprudentie.....	188

## **Hoofdstuk 7 Interne rechtsvergelijking**

7.1	Inleiding .....	191
7.2	Coöperatie.....	191
7.2.1	Algemene inleiding.....	191
7.2.2	Proces van wijziging van de statuten.....	192
7.2.3	Extra: coöperatieve flatvereniging.....	192
7.2.4	Aanbevelingen voor het appartementsrecht .....	192
7.3	De Vereniging .....	193
7.3.1	Algemene inleiding.....	193
7.3.2	Proces van wijziging van de statuten.....	197
7.3.3	Aanbevelingen voor het appartementsrecht .....	199
7.4	Stichting .....	199
7.4.1	Algemene inleiding.....	199
7.4.2	Proces van wijziging van de statuten.....	200
7.4.3	Aanbevelingen voor het appartementsrecht .....	201
7.5	Vrije gemeenschap of bijzondere gemeenschap (titel 7 boek 3) .....	201
7.5.1	Algemene inleiding.....	201

7.5.2	Proces van wijziging van een beheerregeling .....	203
7.5.3	Aanbevelingen voor het appartementsrecht .....	203

## **Hoofdstuk 8 Conclusie en aanbevelingen**

8.1	Inleiding .....	205
8.2	Modelreglementen.....	206
8.3	Vormvereisten.....	206
8.4	Art. 5:139 lid 2 BW.....	207
8.5	Geen open normen.....	208
8.6	Flexibiliteit.....	208
8.7	Zes aanbevelingen om de balans te herstellen .....	209
Geraadpleegde literatuur .....		211
Bijlage 1 .....		225
Bijlage 2 .....		229

## **Afkortingen**

BNN	Broederschap der Notarissen
BCN	Broederschap van Candidaat-Notarissen in Nederland en zijne Koloniën
BW	Burgerlijk Wetboek
EP	Eerste Protocol van het EVRM
KNB	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
WMANL	Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

## Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het onderzoek ingeleid en de maatschappelijke relevantie beschreven.

### 1.1 Onderzoeksvraag

Mijn onderzoek is gericht op de balans in het appartementsrecht tussen eigendomsrecht en verenigingsrecht bij het wijzigen van de splitsingsakte.<sup>1</sup> Het gaat in de hierna te formuleren onderzoeksvraag specifiek om het antwoord op de vraag of een splitsingsakte – eventueel op onderdelen – naar geldend recht met een verenigingsrechtelijke meerderheid kan worden gewijzigd conform de wensen van de democratische meerderheid van de eigenaars. Ik heb daartoe de functie onderzocht van de mogelijkheid tot wijziging van de splitsingsakte alsook de vormvereisten die voor wijziging gelden. Vormvereisten zijn bedoeld voor de bescherming van het eigendomsrecht. Dat was voor mij reden mij te verdiepen in het wezen van dat eigendomsrecht. Hierbij heb ik steeds mijn vraagstelling in gedachten gehouden. Deze luidt:

Is de balans in het appartementsrecht tussen de democratische meerderheid en de zekerheid in de rechtsverhouding tussen appartementseigenaars verstoord? Leidt het huidige proces van wijziging van de splitsingsakte tot een beperking van het eigendomsrecht die een mede-eigenaar niet hoeft te accepteren?

### 1.2 Achtergrond

Het proces van wijzigen van de splitsingsakte wordt door velen als complex, tijdrovend en kostbaar ervaren.<sup>2</sup> Heemstra noemt het zelfs een drama.<sup>3</sup> In de praktijk blijkt de gedachte c.q. de wens dat de wijziging van de splitsingsakte wellicht eenvoudiger kan worden gerealiseerd, breed gedeeld te worden. Op het wetenschappelijk congres van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in 2016 was zelfs 83,6% van de aanwezigen het eens met de stelling: 'Het appartementsrecht dient meer flexibiliteit te bieden voor tussentijdse wijziging van de akte van splitsing'.<sup>4</sup> In het KNB Preadvis 2016 *Boek 5 BW van de toekomst* pleiten Akkermans, Mertens

- 
1. Ik schrijf in dit onderzoek over eigendom maar ik bedoel daarmee ook een recht van erfpacht of recht van opstal dat is gesplitst in appartementsrechten.
  2. In 2016 verscheen de scriptie van M. Bakker met de veelzeggende titel *Kostbaar en tijdrovend; een onderzoek naar de procedure voor de wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten*. Bakker 2018.
  3. Heemstra 2004, p. 8.
  4. Dit congres heb ik bijgewoond op 8 maart 2016.

en Van der Vleuten voor flexibilisering van de statuten van de VvE en doen zij een aantal concrete aanbevelingen voor wetswijzigingen.<sup>5</sup>

Ook Van Velten bespeurt een zekere starheid in het appartementsrecht bij het wijzigen van de splitsingsakte.<sup>6</sup> Van Velten vindt het begrijpelijk dat de wetgever de wijziging van de splitsingsakte 'niet heeft willen overlaten aan een eenvoudig meerderheidsbesluit van de vergadering van eigenaars, maar bijzondere waarborgen in het leven heeft geroepen teneinde benadeling van eigenaars of andere belanghebbenden te voorkomen.'<sup>7</sup>

Beekhuis stelt dat de notaris de aangewezen persoon is om na te gaan of aan de voor splitsing voorgeschreven vereisten is voldaan. 'Vooral het opstellen van een reglement vergt een grote mate van deskundigheid.'<sup>8</sup> De regeling van 1951 is indertijd niet helemaal tot in alle details uitgewerkt. Beekhuis schrijft hierover dat de wetgever het 'beter achtte als het nieuwe recht dat over dit onderwerp zou ontstaan zich in volle vrijheid zou ontwikkelen'.<sup>9</sup> Dat heeft ertoe geleid dat ieder complex een 'eigen' op maat gemaakte akte van splitsing heeft. Regelgeving voor appartementencomplexen is verspreid over de wet, de statuten, het (model)reglement, het huishoudelijk reglement en misschien ook nog wel over notulen en gebruiksovereenkomsten.<sup>10</sup>

Van Velten bespreekt in zijn inaugurele oratie *Regels zijn regels* de moeilijkheid van wijziging van de akte van splitsing. Hij zet uiteen dat in Nederland de eigendom uiteen valt in:

- enerzijds een zakenrechtelijk gedeelte, te weten de mede-eigendom van het gebouw en het gebruiksrecht van het privégedeelte (de woning); en
- anderzijds het verenigingsrechtelijke gedeelte, waaronder begrepen het eventuele kwalitatieve lidmaatschap maar vooral het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars.<sup>11</sup>

Vervolgens doet hij de suggestie om bepalingen die direct verband houden met het zakenrecht slechts met unanimiteit te wijzigen. Daarentegen is zijn suggestie voor regels die betrekking hebben op het verenigingsrechtelijke gedeelte om ze te kunnen wijzigen met een vergaderbesluit met gekwalificeerde meerderheid.<sup>12</sup>

Ook Vonck maakt onderscheid in een verenigingsrechtelijk gedeelte en een eigendomsrechtelijk gedeelte. Hij schrijft: 'Waar de bevoegdheden van de gemeenschap eindigen en die van de vereniging beginnen, is van belang, omdat men binnen de kaders van het laatstgenoemde gremium aanzienlijk meer flexibiliteit kan bereiken. Waar de besluitvorming binnen de gemeenschap in beginsel geschiedt op

---

5. Akkermans, Mertens en Van der Vleuten, p. 356.

6. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/581.

7. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/582.

8. Beekhuis 1959, p. 21.

9. Beekhuis 1959, p.23.

10. In december 2018 is een wetsvoorstel ingediend waarin is voorgesteld om een aantal zaken voortaan te regelen in een AMvB. Dat zou inhouden dat er nog een extra laag regelgeving bij kan komen.

11. Van Velten 1989, p. 11.

12. Van Velten 1989, p. 18.

basis van unanimiteit, besluit de VvE in principe met meerderheid van stemmen.<sup>13</sup>

Het onderscheid tussen het verenigingsrechtelijke gedeelte en het eigendomsrechtelijke gedeelte komt tot uiting in de splitsingsakte waarin de statuten (art. 5:111 BW) en het reglement (art. 5:112 BW) zijn opgenomen. Van Velten: ‘feitelijk [zijn, toev. CS] de bepalingen van het splitsingsreglement en de artikelen der statuten zó met elkaar vervochten, dat het meestal moeilijk is om een scheiding tussen beide te maken.’<sup>14</sup>

De beoogde vrijheid van Beekhuis voor appartementseigenaars heeft ook een keerzijde. Het maatwerk van regelgeving in het appartementencomplex, gecombineerd met de veelheid aan regels, heeft als gevolg dat eigenaars vaak niet weten waar ze aan toe zijn.<sup>15</sup> Ruimte in interpretatie van regelgeving of de splitsingsakte leidt tot discussie in VvE’s en tussen eigenaars. De verenigingsrechtelijke regelgeving gaat ervan uit dat besluiten democratisch genomen kunnen worden waarbij de minderheid zich moet schikken naar de meerderheid. Kleyn stelt zelfs de vraag of een appartementsrecht een democratie is of een dictatuur.<sup>16</sup> Het is echter niet iedereen gegeven om ‘nee’ te accepteren. Het resultaat is dat de verhoudingen binnen appartementencomplexen kunnen verzuren en verharden. Thans tracht men de vereisten voor wijziging van het reglement te ontwijken door zo veel mogelijk bepalingen op te nemen in het huishoudelijk reglement, maar het is onzeker ten aanzien van welke bepalingen dit geoorloofd is.

Daarnaast speelt ook het functioneren van VvE’s in het algemeen. Op 27 maart 2013 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst en toenmalig minister Blok voor Wonen en Rijksdienst. In het overleg werden, onder andere, de uitkomsten besproken van een evaluatie uitgevoerd door Companen: *Het functioneren van VvE’s: update 2012 en verbetervoorstellen* geschreven in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie. Naar aanleiding van het rapport deed de minister de toezegging om op twee punten nader onderzoek te laten doen: het opschalen van kleine naar grote VvE’s en een onderzoek dat inmiddels verricht is door Van der Vleuten naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van functioneren van VvE’s.<sup>17</sup> Van der Vleuten concludeert in haar onderzoek dat een algemeenverbindendverklaring van modelreglementen in het appartementsrecht vergelijkbaar met de cao-bepalingen in het arbeidsrecht niet mogelijk is. Op 12 juni 2014 is de rapportage die hoort bij dit onderzoek naar de Tweede Kamer gezonden. In beide rapporten wordt genoemd dat een wijziging van een splitsingsakte ‘pittig’ en kostbaar is. De achterliggende reden van het onderzoek van Van der Vleuten is dat het modelreglement zelf steeds wordt aangepast door voortschrijdend inzicht, maar een modelreglement dat inmiddels deel is gaan uitmaken van de splitsingsakte verandert niet mee met zijn tijd. Er is echter wel behoefte aan ‘meeveranderen’. Die behoefte wordt gedreven door ontwikkelingen in de maatschappij, bijvoorbeeld op het gebied van

13. Van Velten & Vonck 2016, p. 53.

14. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/522.

15. Zo ook: Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/522.

16. W. Kleyn, ‘Democratie of dictatuur in het appartementsrecht’, *JBN* 1995/10.

17. *Kamerstukken II*, 27 926, nr. 226 c.a.

duurzaamheid. Voor het vestigen van zekerheidsrechten of voor het regelen van de verhoudingen tussen de eigenaars is het noodzakelijk om nieuwe regelgeving toe te voegen aan de akte. Daarvoor voldoet de huidige splitsingsakte niet meer. Soms is een verschil tussen de juridische werkelijkheid uit de splitsingsakte en de feitelijke situatie reden voor wijziging van de splitsingsakte, bijvoorbeeld bij het plaatsen van een dakterras of dakkapel.

### **1.3 Plan van aanpak**

Er is mijns inziens behoefte aan een onderzoek naar het proces van wijzigen van splitsingsakten. De kern van mijn onderzoeksvraag is óf, en zo ja welke, onderdelen in de splitsingsakte op andere wijze gewijzigd kunnen worden dan thans het geval is, mede in het licht van de verschillende belangen tussen eigenaars en de verschillen in kennis die eigenaars hebben. In het onderzoek zal ik deze vraag beantwoorden via de volgende deelvragen:

- Welke vormvereisten zijn er voor een wijziging van een splitsingsakte?
- Waardoor wordt door appartementsrechtprofessionals starheid ervaren in het proces van het wijzigen van een splitsingsakte?
- Welke (alternatieve) mogelijkheden zijn er denkbaar voor een wijziging van een splitsingsakte?
- Wat is de functie van de notariële akte in het proces van wijziging van de splitsingsakte?
- Hoe verhoudt zich het gemeenschapsrecht van boek 3 tot het appartementsrecht? En wat betekent dat voor de wijziging van de splitsingsakte?
- Welke balans is er tussen eigendomsrecht en verenigingsrecht bij het wijzigen van de splitsingsakte?
- Welke delen van de splitsingsakte zouden geschikt zijn om te wijzigen met een kleinere meerderheid dan op dit moment is vereist?

### **1.4 Onderzoeksmethode**

De balans tussen eigendomsrecht en verenigingsrecht staat in dit onderzoek centraal. Om inzicht in dit spanningsveld te krijgen, worden knelpunten in kaart gebracht. Concreet is de eerste vraag of er bij de invoering van het appartementsrecht opmerkingen zijn gemaakt over vormvereisten voor het wijzigen van de splitsingsakte. Belangrijk hierbij zijn de mogelijkheden om een notariële splitsingsakte te kunnen wijzigen en de vraag hoe de wetgever tot die keuze is gekomen.

Voorts vindt een inventarisatie en analyse van jurisprudentie plaats. Gekeken zal worden naar o.a. jurisprudentie over verschillende onderdelen van de splitsingsakte zoals wijziging, splitsingstekeningen en dwang tot medewerking van een eigenaar.

In het onderzoek worden meerdere methoden van onderzoek toegepast.

1. rechtshistorisch onderzoek naar de totstandkoming van het appartementsrecht, om te onderzoeken welke redenen er waren om de vormvereisten in het appartementsrecht te regelen zoals nu geregeld in boek 5 BW.

2. beschrijving van het geldend recht waarbij wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om tot wijziging van de splitsingsakte met een andere stemverhouding over te gaan, mede in het licht van de verhoudingen tussen de eigenaars.
3. onderzoek van primaire bronnen: jurisprudentie, (totstandkoming van) wetgeving, etc. om te onderzoeken of de geconstateerde knelpunten inderdaad knelpunten zijn. Ook de vraag welke andere knelpunten er nog zijn te signaleren samenhangend met het wijzigen van de splitsingsakte, wordt onderzocht.
4. interne rechtsvergelijking: gekozen is voor een vergelijking van het appartementsrecht met de vrije gemeenschap als bedoeld in boek 3 (art. 3:166 e.v. BW) en met de vereniging, de coöperatie en de stichting zoals bedoeld in boek 2. De vergelijking is gericht op de wijziging van de splitsingsakte en op de vraag of hieruit lering getrokken kan worden voor het Nederlandse appartementsrecht.





## Historische ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling van het appartementsrecht geschetst, te beginnen bij de introductie van het appartementsrecht in Nederland. Vervolgens komt de ontwikkeling van het appartementsrecht in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek aan bod. Met de beschrijving van de ontwikkelingen wordt beoogd de overwegingen van de wetgever over het appartementsrecht helder voor het voetlicht te brengen.

### 2.1 Historische ontwikkeling van het appartementsrecht

Het Romeinse adagium ‘Superficies solo cedit’ werkt door in het hedendaagse recht krachtens art. 5:106 BW.<sup>18</sup> Het beginsel van natrekking door de grond lijkt horizontale eigendom onmogelijk te maken. Toch heeft in de Romeinse tijd het in eigendom hebben van een gedeelte van een huis al bestaan en zelfs in ruime mate.<sup>19</sup> De Witte van Citters schrijft bijvoorbeeld over Dionysius die al melding maakt van de lex Icilia de Aventino waar twee of drie personen dezelfde locatie in bezit namen en een gemeenschappelijke woning bouwden, waarop een van hen de kamers gelijkvloers betrok en de overige personen de bovenverdiepingen.

Het appartementsrecht als zodanig bestaat nog niet zo lang in Nederland. Pas met de Appartemenwet van 1951 is deze rechtsfiguur in Nederland geïntroduceerd. Er zijn al enkele dissertaties verschenen op het gebied van appartementsrecht. In het bijzonder zij verwezen naar het proefschrift van Mertens waarin uitgebreid wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het appartementsrecht. In het hiernavolgende volstaat een korte beschrijving aangevuld met overwegingen die van belang zijn voor deze dissertatie.<sup>20</sup>

#### 2.1.1 V Ó Ó R 1 9 5 1

Bij besluit van 1 december 1813 bleef in De Nederlanden de Code civil ‘voorlopig’ van kracht.<sup>21</sup> Bijzonder aan de Code civil was dat deze een bepaling bevatte waarmee horizontale eigendom mogelijk werd gemaakt. Het betrof artikel 664:

---

18. De eigendom van het met de grond verbundene komt toe aan de eigenaar van de grond.

19. J. De Witte van Citters, ‘Opmerkingen over het bezit en den eigendom van gedeelten van huizen (pro divisio)’, *Themis, Regtskundig tijdschrift*, 1852, afl. 13, p. 207.

20. Zie voor een uitgebreid overzicht van de historie van horizontale eigendom en het appartementsrecht in Nederland de dissertatie van R.F.H. Mertens, Mertens 1989.

21. *Lokin 2004*, p. 1-15.

‘Lorsque les différents étages d’une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu’il suit. Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l’étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire de premier étage fait l’escalier qui y conduit. Le propriétaire du second étage fait, à partir du premier l’escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.’

Op 1 oktober 1838 trad het Burgerlijk Wetboek in werking.<sup>22</sup> Daarin is artikel 664 uit de Code civil niet overgenomen. Asser zei daarover dat er op dat moment aan horizontale eigendom in Nederland geen behoefte was. Dat was meer van belang voor de grote steden in Frankrijk. In een voorkomend geval kon het aan de beoordeling van een rechter worden overgelaten.<sup>23</sup>

In de literatuur sinds 1838 werd over horizontale eigendom als rechtsfiguur geschreven. Er werd met name geschreven over de vraag of een deel van een huis kan worden nagetrokken. Zie bijvoorbeeld een schuur, een zolder of een kelder.<sup>24</sup>

In 1913 kreeg het onderwerp weer aandacht door de dissertatie van Fockema over horizontale eigendom.<sup>25</sup> Uiteindelijk kwam Fockema tot de conclusie dat er wel behoefte is aan horizontale eigendom in het Nederlandse recht, maar dat deze niet mogelijk was zonder wetswijziging.<sup>26</sup> De wenselijkheid van een rechtsfiguur die horizontale eigendom mogelijk maakt, groeide de jaren erna. Kleyn benoemde de groeiende wens in 1933 en 1934.<sup>27</sup>

Het is 1939 als Beekhuis, de latere ontwerper van het appartementsrecht in Nederland, de kans krijgt een preadvies over horizontale eigendom te schrijven. Hij zei hierover in een interview in 1975:<sup>28</sup>

‘Ik heb een heel bijzondere band met de appartementen, en daarbij is weer van toeval sprake geweest. De eerste aanleiding waardoor ik ermee in aanraking kwam, was het verzoek van de Broederschap van Notarissen in 1939 om een preadvies te schrijven over horizontale eigendom. (...) Direct na het uitbreken van de oorlog, na de verwoesting in Rotterdam, heeft de toenmalige secretaris-generaal Ringers aan mij en Schepel, de toenmalige griffier van de Kamer, gevraagd om een ontwerp te maken over horizontale gesplitste eigendom. Men had niet voldoende plaats om iedereen die zijn huis verloren had een nieuwe woning te geven. Toen die appartementenwet tenslotte

---

22. Zie over de bijzondere totstandkoming van het Burgerlijk Wetboek Lokin 2004, p.1-15. Door politieke omstandigheden bleef de Code civil in de provincie Limburg nog tot 1 januari 1842 van kracht.

23. C. Asser, *Het Nederlandsch Burgerlijk Wetboek vergeleken met het Wetboek Napoleon, 's-Gravenhage/* Amsterdam 1838, § 376.

24. HR 11 april 1913, W 9499 (Kelder-arrest).

25. Fockema 1913, p. 132.

26. Fockema 1913, p. 132.

27. Kleyn 1933, p. 302 e.v. In het Jaarboekje Vereniging van Directeuren van Hypotheekbanken 1934 beschrijft Kleyn een geval van horizontale eigendom uit 1810 op het perceel Buitenhof 34 in Den Haag. Dit is de oudste vorm van appartementsrecht die ik ben tegengekomen.

28. Interview met Prof. Mr. J.H. Beekhuis in 1975 uit J.M. van Dunné e.a. (red.), *Acht civilisten in burger*, Zwolle: Tjeenk Willink 1977, p. 30.

in 1951 tot stand kwam, bestond hier in Nederland nog helemaal geen eigendom van appartementen.’

In het preadvies dat uitkomt in 1940 schrijft Beekhuis dat het hem verbaast dat er in Nederland nog geen wettelijke regeling is voor horizontale eigendom. In zowel Frankrijk als België waren inmiddels uitgebreide regelingen in de wet opgenomen.

‘Eenzelfde ontwikkeling treft men aan in België, alleen met dit verschil, dat de wetgever het reeds in 1924 wenschelijk heeft geacht door het vaststellen van een reeks nieuwe artikelen tusschenbeide te komen. Wel steekt de toestand in ons land hierbij af! Niet alleen is van een urgente behoefte van een ingrijpen van den wetgever in het geheel niet gebleken, maar het probleem, waar het hier om gaat, vindt in de commentaren over het zakenrecht nauwelijks behandeling. Men volstaat er meestal mee, een oordeel uit te spreken over de vraag, of een verdieping als een zaak in rechtskundigen zin kan worden beschouwd, en laat van dit oordeel de al- of niet toelaatbaarheid van den eigendom van verdiepingen afhangen. Of dit gebrek aan belangstelling in de toekomst zal blijven, waag ik echter te betwijfelen. Want het valt niet te loochenen, dat zich ook in ons land in de praktijk een steeds grootere neiging voordoet tot het bouwen van z.g. flatwoningen.’<sup>29</sup>

De door Beekhuis genoemde verwoesting van Rotterdam door het bombardement van 14 mei 1940 was enorm.<sup>30</sup> Stadsarchitect Witteveen krijgt op 18 mei 1940 de opdracht een wederopbouwplan voor Rotterdam te maken. Die kans grijpt hij aan om de stad nieuw op te bouwen en een groot aantal stedenbouwkundige problemen op te lossen. Vanaf het begin was het uitgangspunt een nieuwe opzet van het centrum, en niet herstel van stratenpatroon en restauratie van belangrijke gebouwen.<sup>31</sup>

Na de oorlog hebben de eigenaren van de panden die door de bombardementen waren getroffen, een vergoeding ontvangen van het Rijk. Die vergoeding was echter niet toereikend om een nieuwe woning te kunnen bouwen.<sup>32</sup> Mertens schrijft met verwijzing naar de totstandkomingsgeschiedenis: ‘De aangewezen oplossing voor deze moeilijkheden was het combineren van voormalige eigenaren in appartementsgebouwen’.<sup>33</sup> De behoefte aan een nieuwe rechtsfiguur werd urgent.<sup>34</sup> Daar waren meerdere redenen voor. Woningen waren vernietigd en in de oorlog had vrij-

29. Beekhuis 1940, p. 59.

30. Door het bombardement van 14 mei 1940 werd vrijwel het complete centrum van Rotterdam weggevaagd. Deze catastrofe betekende de vernietiging van 25.479 woningen, 31 warenhuizen, 2320 kleinere winkels, 31 fabrieken, 1319 werkplaatsen, 675 pakhuizen en vemen, 1437 kantoren, 13 bankgebouwen, 19 consulaten, 69 schoolgebouwen, 13 ziekenhuisinrichtingen, 24 kerkgebouwen, 10 inrichtingen van liefdadigheid, 25 gemeentelijke- en rijksgebouwen, 4 stationsgebouwen, 4 dagbladbedrijven, 2 musea, 517 cafés en restaurants, 22 feestgebouwen, 12 bioscopen, 2 schouwburgen en 184 overige bedrijfsruimten. Ongeveer 80.000 mensen werden dakloos, 13% van de bevolking. Zie ook: <http://www.wederopbouwrotterdam.nl/>

31. Het Wederopbouwplan is later aangepast naar het Basisplan voor de Wederopbouw van Rotterdam. Het Basisplan werd op 28 mei 1946 door de Gemeenteraad aangenomen. Bron: <http://www.wederopbouwrotterdam.nl/nl/tijddlijn/wederopbouwplan-witteveen/>

32. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p.4.

33. Mertens 2014, p. 133 met verwijzing naar *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p.4.

34. Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/340.

wel geen nieuwbouw plaatsgevonden. De bouwrijzen waren gestegen waardoor oorlogsuitkeringen onvoldoende waren om een heel huis te herbouwen. Door de repariëring uit Nederlands-Indië kwam er nog meer behoefte aan woonruimte. Meer mensen kregen behoefte aan een eigen zelfstandige woonruimte ('uitwaaiering van eigendom').<sup>35</sup> Hulp in de huishouding was lastig te vinden. Dat maakte dat woningen nog efficiënter moesten worden gebouwd.<sup>36</sup>

Ook de financiering van bouwpercelen bestemd voor meerdere gezinnen zorgde voor behoefte aan de rechtsfiguur van appartementsrechten.<sup>37</sup> Völlmar benoemde dat het appartementsrecht voor de beter gesitueerden gewenst was, omdat zij graag een woning in eigendom wilden bezitten.<sup>38</sup>

Ringers benaderde als Algemeen Gemachtigde voor den Wederopbouw en voor de Bouwnijverheid in het bezette Nederlandsche gebied in 1941 Beekhuis, Schepel en Scholten om een wettelijke regeling voor te bereiden voor de afzonderlijke eigendom van appartementen.<sup>39</sup>

Beekhuis had een vooruitziende blik. Per 1 september 2015 waren er 143.835 VvE's en 2.047.225 flatwoningen in Nederland.<sup>40</sup> De wetgever heeft overigens al eerder getracht horizontale eigendom een plek te geven in het Nederlandse recht door middel van twee resoluties van het Departement van Financiën (van 13 november 1941 en 22 januari 1942, P.W. 14596). Daarin werd bepaald dat de hypotheekbewaarders zich niet langer mochten verzetten tegen overschrijving van een akte waarbij een verdieping werd overgedragen. Beekhuis noemde deze twee resoluties in zijn preadvies, maar zei erbij dat de praktijk dit niet in groten getale overnam.<sup>41</sup>

Op 15 april 1947 is het wetsvoorstel ingediend voor de Appartementenwet. Bij Koninklijk Besluit van 25 april 1947 kreeg Meijers de opdracht een nieuw Burgerlijk Wetboek te ontwerpen. Doordat hij deze opdracht pas kreeg na de indiening van het wetsvoorstel voor de Appartementenwet, was er met hem nog geen overleg geweest.<sup>42</sup> Na overleg met Meijers werd het wetsvoorstel grondig aangepast. Beekhuis schrijft daarover:

'Zoals in de Memorie van Antwoord aan de Tweede Kamer door de Regering is uiteengezet, bestond in ieder geval bij de Staatscommissie tot herziening van de Nederlandse Burgerlijke Wetgeving de opvatting, dat de rechtspositie van de flatbewoners hoofdzakelijk wordt bepaald door het mede-gerechtigd zijn in het gehele gebouw en de daaruit voortvloeiende verplichtingen. Uit dien hoofde achtte de Staatscommissie het op de voorgrond stellen van de alleen-eigendom op bepaalde gedeelten van het ge-

---

35. Völlmar 1951, p. 9-10.

36. 'Er is bovendien een hogere levensstandaard gekomen, doch de huisvrouw kan steeds minder hulp bij haar werk verkrijgen. Zo komt meer en meer naar voren de wens woning-efficiency, waarbij een centrale regeling van vele levensbehoeften op de voorgrond staat (verwarming, verlichting, tuin, onderhoud, schoonhouden).' W. van Riessen, *Eigendom van appartementen*, Leiden: Nederlandsche Uitgeversmaatschappij N.V., 1952, p. 9.

37. Völlmar 1951, p. 9-10.

38. Völlmar 1951, p. 9-10.

39. Mertens 1989, p. 16.

40. CBS 2016, p. 15.

41. Beekhuis 1952, p. 73.

42. Meijers keerde pas in juni 1945 terug uit gevangenschap tijdens de Tweede Wereldoorlog.

bouw enigszins misleidend. Het is deze opvatting, die ertoe geleid heeft, dat het oorspronkelijk ontwerp op dit punt belangrijk is herzien.<sup>43</sup>

In de Memorie van Antwoord beschreef Beekhuis de overwegingen van Meijers voor een ander systeem niet. In een interview in 1987 geeft Beekhuis een toelichting:

‘De constructie die wij gevolgd hadden, was iets anders dan degene die Meijers zich voorstelde. (...) Meijers vond dat vreemd, het paste niet bij zijn eigendomsbegrip en hij heeft er toen een medeëigendomsrecht van gemaakt van het geheel, waarbij het gebruiksrecht verdeeld is in privé-gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten. Een tweede wijziging die hij heeft aangebracht, is dat de vereniging van eigenaars tot rechtspersoon werd gemaakt. Terwijl wij ons voornamelijk gebaseerd hadden op hele kleine splitsingen, werden in het nieuwe ontwerp op de voorgrond gesteld de splitsingen van grote flatgebouwen die toen in snel tempo verrezen.’<sup>44</sup>

Meijers’ argumentatie was volgens Beekhuis dat het op de voorgrond stellen van de volle eigendom op bepaalde gedeelten van het gebouw enigszins misleidend zou kunnen werken, omdat de rechtspositie van de appartementseigenaren hoofdzakelijk wordt bepaald door het medegerechtigd zijn in het gehele gebouw met bijbehorende grond en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.<sup>45</sup> Door de wijziging die Meijers voorstelde, is in Nederland – in afwijking van België en Frankrijk – gekozen voor het monistische of unitaire stelsel. Het Franse systeem is een zogenaamd dualistisch stelsel. Als gevolg daarvan staat in Nederland niet de eigendom van de individuele delen voorop, maar juist de gemeenschappelijkheid van het gebouw. In Nederland wordt een ‘eigenaar’ van een appartementsrecht een medegerechtigde in de gemeenschap. In Frankrijk verkrijgt de eigenaar een zelfstandig eigendomsrecht van het appartement en daarbij een deel in de mede-eigendom met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Het verschil tussen beide stelsels blijkt duidelijk uit de omschrijving in de splitsingsakten en opvolgende leveringen aan de verschillende eigenaars. Een eigenaar wordt eigenaar van een x aandeel onverdeeld gedeelte in het gebouw met aanbehoren met het recht een bepaalde ruimte exclusief te gebruiken en zo verder. Zo beschouwd is het appartementsrecht een onverdeeld aandeel in de gemeenschap met daarnaast een exclusieve bevoegdheid.

Versteeg noemt het in 1951 een verschil ‘in klemtoon’ tussen beide stelsels.<sup>46</sup> Beekhuis schreef in 1952 dat er niet zo veel verschil is:

‘Wanneer men de opsommingen van gemeenschappelijke zaken doorleest, die in buitenlandse wetgevingen voorkomen (...) dan blijkt dat vrijwel alle zaken, waaruit het gebouw bestaat: de daken, de muren, de trappen, de gangen enz., enz. als gemeenschappelijk worden beschouwd.’<sup>47</sup>

43. Beekhuis 1952, p. 73.

44. Roos/Florijn 1987, p. 65-71.

45. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/355.

46. Versteeg 1951, p. 285.

47. Beekhuis 1952, p. 74.

Er is dus niet zoveel verschil tussen beide stelsels volgens Versteeg.<sup>48</sup> Op 20 december 1951 is de wet ‘houdende voorzieningen betreffende de splitsing van de eigendom van een gebouw in appartementen’ (hierna: Appartementenwet 1951) aangenomen. De wet is in werking getreden op 1 december 1952.<sup>49</sup>

### 2.1.2 1951

De in 1951 ontworpen regeling is destijds niet helemaal tot in alle details uitgewerkt. De wetgever achtte het beter dat het nieuwe recht zich in volle vrijheid zou ontwikkelen.<sup>50</sup> Bepaalde situaties waren al wel voorzien. Zo melden de Handelingen:

‘Bekend is het geval, dat, naar men beweert, zich in Grenoble zou hebben voorgedaan. Het betrof hier een huis, dat verdeeld was in 5 étagewoningen. Toen het huis geschilderd moest worden, konden de eigenaren het niet eens worden over de kleur. Omdat niemand wilde toegeven was tenslotte het resultaat, dat ieder het gedeelte van den buitenmuur voor zijn étage volgens zijn eigen keuze liet verven, zoodat het huis voortaan prijkte met een façade van 5 verschillende kleuren. Om dergelijke moeilijkheden te voorkomen, is het sinds het einde van de vorige eeuw gebruikelijk geworden de rechten en verplichtingen van de diverse eigenaren te regelen in z.g. *règlements de copropriété*, maar het bezwaar bleef bestaan, dat het niet geheel zeker was, of deze reglementen aan latere verkrijgers konden worden tegengeworpen.’<sup>51</sup>

Volgens de tekst in de parlementaire geschiedenis zocht de Franse wetgever de oplossing in een reglement tussen de gezamenlijke eigenaren.<sup>52</sup>

### 2.1.3 1972

De appartementensplitsing werd na de invoering niet zo populair als verwacht. Van Weesep c.s. melden dat tussen 1954 en 1960 in Amsterdam zestig (60) appartementencomplexen door nieuwbouw en splitsing van bestaande huurwoningcomplexen werden gevestigd. In 's-Gravenhage bestonden in 1968 ruim 2300 complexen.<sup>53</sup> In Nederland als geheel werden tussen 1952 en 1967 4739 splitsingen geregistreerd.<sup>54</sup>

Ondertussen werd er verder geschaafd aan het appartementsrecht. Bruyns, oud-notaris te Scheveningen, schrijft in 1954 over de bij het Hoofdbestuur van de Broederschap der Notarissen in Nederland (BNN) bestaande behoefte aan nadere invulling.<sup>55</sup> Dit was geheel in lijn met de idee van Beekhuis bij het appartements-

---

48. Versteeg 1951, p. 285.

49. *Stb.* 1951, 571. Zie ook Beekhuis 1959, p. 9.

50. Beekhuis 1959, p. 23.

51. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 5.

52. Van Rij 1952, p. 684.

53. Van Weesep 1988, p. 12.

54. De Vries 1968, p. 371.

55. Bruyns 1954, p. 109. Bruyns is overigens ook bedenker van de coöperatieve flatexploitatievereni-

recht, dat het nieuwe recht zich vrij kon ontwikkelen. Zo ontstond naast de wettekst het modelreglement. De eerste versie hiervan verscheen in 1953.<sup>56</sup> Bij wet van 26 november 1958, *Stb.* 544 werd geregeld dat in de splitsingsakte mocht worden verwezen naar een modelreglement. Dat is in het licht van die tijd belangrijk. Akten werden nog met de typemachine vervaardigd en door de verwijzing naar een modelreglement konden vele bladzijden typewerk worden overgeslagen, welk argument vandaag de dag uiteraard niet meer opgaat.

Bruyns introduceerde met het modelreglement ook het huishoudelijk reglement in het appartementsrecht.<sup>57</sup>

Men had verwacht dat met de inwerkingtreding van de Appartementswet de coöperatieve flatexploitatievereniging, die gedurende enige tijd als surrogaat voor de splitsing in appartementsrechten werd gebruikt, langzaam plaats zou maken voor splitsingen in appartementsrechten.<sup>58</sup> Daardoor zou woningzoekenden een veel grotere mate van zekerheid kunnen worden geboden.<sup>59</sup> Dat bleek niet zo te zijn.<sup>60</sup> De kritiek op de coöperatieve flatexploitatievereniging nam echter gestaag toe. In 1954 verscheen bijvoorbeeld het preadvies van de Broederschap der Notarissen: *Verkoop en overdracht van huizen in aanbouw*. Hierin schreef Lubbers, toen notaris in Amsterdam, een vurig betoog over het gebrek aan levensvatbaarheid van de coöperatieve flatexploitatievereniging. ‘Velen menen dat deze jonge spruit in het notariële gezin de kinderziekten reeds vrijwel te boven is en een voorspoedige toekomst tegemoet gaat. (...) Ik wil wel dadelijk zeggen, dat ik deze mening niet deel. Het gaat hier niet om kinderziekten, maar de kwalen, die een volwassene bedreigen.’<sup>61</sup> De bezwaren zijn tweërlei schrijft De Vries. Zijn eerste bezwaar was dat de als coöperatief aangeduide flatexploitatieverenigingen geen Coöperatieve Verenigingen in de zin van de wet zijn door de in- en toetredingseisen van leden zo aan banden zijn gelegd dat daar niets meer van over blijft. Er kunnen niet meer leden worden toegelaten dan er flats beschikbaar zijn. Een tweede bezwaar was dat de coöperatieve verenigingen rechtspersoonlijkheid missen omdat er geen sprake was van een bedrijf.<sup>62</sup>

Tien jaar later in 1964 schreef De Vries een preadvies voor de Broederschap der Notarissen over de coöperatieve flatexploitatievereniging. De Vries meldde dat in de jaren 1948-1963 maar liefst 1135 coöperatieve flatexploitatieverenigingen zijn opgericht. De Vries deed een oproep om toch heel snel afscheid te nemen van de coöperatieve flatexploitatieverenigingen. ‘Men heeft de C.V. als 89-jarige Vrouwe een “tienerkleed” aangetrokken, dat haar in geen enkel opzicht past. Daarom dient de onderhavige C.V. uit ons rechtsleven te verdwijnen. En dit niet alleen voor de toekomst, doch ook voor het heden!’<sup>63</sup> Het appartementsrecht kan veel meer zekerheid bieden dan de coöperatieve flatexploitatievereniging, vonden beide schrijvers.

---

ging.

56. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:122 BW, aant. A.1.

57. Bruyns 1954, p. 109.

58. Zie ook hoofdstuk 7.2.3; Asser/Rensen 2-III 2017/229.

59. Beekhuis 1974, p. 41.

60. an Weesep 1988, p. 12.

61. Lubbers 1954, p. 21.

62. Lubbers 1954, p. 21.

63. De Vries 1965, p. 93.



De Vries maakte vervolgens deel uit van een speciale commissie die inzake coöperatieve flatexploitatieverenigingen werd ingesteld.<sup>64</sup> De commissie leverde haar rapport op bij brief van 16 november 1967. Het wetsontwerp tot herziening van de regeling in het Burgerlijk Wetboek betreffende splitsing in appartementen is aan de Staten-Generaal aangeboden bij Koninklijke Boodschap van 27 oktober 1970.<sup>65</sup> Bij KB van 25 september 1972 is de datum van inwerkingtreding vastgesteld op 1 december 1972.<sup>66</sup>

#### 2.1.4 1992

Het appartementsrecht zoals dat al in 1972 in werking is getreden, was eigenlijk bedoeld als een voorloper op het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Uiteindelijk heeft het nog tot 1992 geduurd voordat het Nieuw Burgerlijk Wetboek tot stand kwam.<sup>67</sup>

In zijn oratie van 1989 beschreef Van Velten dat na splitsing de eigendom uiteenvalt in twee delen:

- a enerzijds een zakenrechtelijk gedeelte, te weten de mede-eigendom van het gebouw en het gebruiksrecht van het privégedeelte (de woning); en
- b anderzijds het verenigingsrechtelijke gedeelte, waaronder begrepen het eventuele kwalitatieve lidmaatschap maar vooral het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars.<sup>68</sup>

Hij pleitte voor een vereenvoudiging van de eis van unanimiteit voor de wijziging van splitsingsakten. Zijn wens werd niet verwerkt in het Burgerlijk Wetboek, zodat voor de wijziging van de splitsingsakte nog steeds de eis van unanimiteit gold.<sup>69</sup>

Op 1 januari 1992 trad het Nieuw Burgerlijk Wetboek in werking en werd het appartementsrecht weer gewijzigd. Van Velten schreef dat er – afgezien van de introductie van art. 5:110 BW betreffende de heling van gebrekkige splitsingen – weinig is gewijzigd in het bestaande appartementsrecht door de invoering van het nieuwe vermogensrecht in 1992. Van Velten schreef:

‘Het Ministerie beperkte zich tot noodzakelijke aanpassingen en herstel van fouten. (...) Het incorporeren van de toen bestaande appartementenregeling – met name de verhouding van de vereniging van eigenaars tot het algemene rechtspersonenrecht en het bijzondere verenigingsrecht van Boek 2 – (leverde) al genoeg problemen op, hetgeen uiteindelijk heeft geleid tot het nieuwe art. 5:125 BW, welke bepaling aangeeft welke onderdelen van Boek 2 van toepassing zijn op de vereniging van eigenaars en welke niet.’<sup>70</sup>

---

64. Niet-redactioneel gedeelte, ‘Rapport Commissie Coöperatieve flatexploitatieverenigingen’, *WPNR* 1967/4973, p. 506.

65. *Kamerstukken II*, 1970/1971, 10.987, nr. 1.

66. KB 25 september 1972, *Stb.* 1972, 468.

67. KB van 20 februari 1990, *Stb.* 1990, 90.

68. Van Velten 1989, p. 11.

69. Van Velten 1989, p. 11.

70. Van Velten, 2001, p. 1009.

Van Velten noemt als voorbeeld het ontbreken van een schakelbepaling in de algemene regeling van art. 6:2 BW naar art. 3:166 lid 3 BW.<sup>71</sup> Dat de integratie niet op alle punten geslaagd is in het appartementsrecht, komt volgens Van Velten doordat de wijzigingen deels nog gebaseerd zijn op oud-BW.<sup>72</sup>

#### 2.1.5 2005

Wederom was het een preadvies van de KNB dat zorgde voor een verandering.<sup>73</sup> In 1997 verscheen het preadvies *Naar een Vernieuwd appartementsrecht*. Naar aanleiding van het Wetenschappelijk Congres werd door de KNB de Werkgroep Herziening Appartementsrecht gestart onder voorzitterschap van Van Velten.<sup>74</sup> De werkgroep bestond uit de drie preadviseurs, alsmede vertegenwoordigers van het ministerie van Justitie, het ministerie van VROM, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Vereniging Eigen Huis.<sup>75</sup> De werkgroep heeft zich in haar advies beperkt tot de meest dringende onderwerpen, en onderwerpen zoals bijvoorbeeld een koppeling aan de eerste afdeling van de titel Gemeenschap (art. 3:166 e.v. BW) van titel 9 van Boek 5 of mogelijkheid tot wijziging op grond van redelijkheid en billijkheid – gebaseerd op het in art. 6:258 BW vervatte *imprévision-principe* – heeft zij niet meegenomen in haar advies.<sup>76</sup> Het wetsvoorstel is aangekondigd in de *Nota Mensen, wesen, wonen* van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (*Kamerstukken II*, 2000/2001, 27 559, nr. 2, p. 62, 80).<sup>77</sup> Als resultante van het preadvies werd het appartementsrecht opnieuw gewijzigd bij Wet van 19 februari 2005, *Stb.* 2005, 160.

De meest theoretische wijziging is de introductie van art. 5:139 lid 2 BW waardoor de splitsingsakte met een viervijfde meerderheid gewijzigd kan worden.<sup>78</sup> Van Velten stelt dat de geconstateerde starheid bij de wetwijziging van 2005 is opgeheven.<sup>79</sup>

#### 2.1.6 2011

In 2011 werd een bepaling toegevoegd (art. 5:127a BW) waarmee gemeenten gemachtigd worden om een VvE-vergadering bijeen te roepen. Op die manier kun-

71. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/351.

72. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/349.

73. Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997.

74. Van Velten 2001b, p. 1009.

75. Van Velten 2001b, p. 1010. De deelnemers aan de werkgroep zijn: mr. P. Alers (eerder mr. F.A.B.M. van Loon) (Vereniging Eigen Huis), mr. H.L. van der Beek (Ministerie van Justitie), mevrouw mr. A.M.K. Kühler (Ver. Ned. Gemeenten), mr. QJ. Mark (KNB, secretaris), mr. R.F.H. Mertens (advocaat te Maastricht), mr. P Neleman (Ministerie van Justitie), prof. mr. A.A. van Velten (notaris te Amsterdam, voorzitter), mr. C. Venemans (oud-notaris te Arnhem), mr. G. Verdoes Kleijn (notaris te Den Haag) en PC.A. Wessels (Ministerie van VROM).

76. Van Velten 2001b, p. 1010. Zie voor een uitgebreide bespreking Mertens 2003, p. 147.

77. *Kamerstukken II*, 2002/03, 28 614, nr. 3, p. 11; Van Velten 2004, p. 558.

78. Wet van 19 februari 2005, *Stb.* 2005, 160.

79. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/582.

nen voor slecht onderhouden gebouwen die beheerd worden door vaak kleinere VvE's, gedwongen besluiten worden genomen over onderhoud van het gebouw.<sup>80</sup>

Er werden geen voorstellen gedaan om het proces van het wijzigen van een splitsingsakte te vereenvoudigen.

#### 2.1.7 2018

Per 1 januari 2018 is de wet opnieuw gewijzigd met de Wet verbetering functioneren VvE's.<sup>81</sup> Er is een wettelijke regeling opgenomen om VvE's te kunnen laten verduurzamen. Ook is er een percentage in art. 5:126 BW opgenomen waarmee een minimum wordt beoogd. In art. 5:126 lid 4 BW is opgenomen dat VvE's een geldlening mogen aangaan.

#### 2.1.8 NA 2018

Op 12 juli 2021 is een wetsvoorstel ter consultatie gepubliceerd genaamd 'Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het wegnemen van belemmeringen bij de plaatsing van oplaadpunten voor elektrische voertuigen op parkeervoorzieningen in beheer bij verenigingen van eigenaars (Wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars)'.

In dit wetsvoorstel wordt het voorstel gedaan om – kort gezegd – een notificatieregeling zoals opgenomen in art. 28.3 van Modelreglement (MR) 2017 te introduceren voor alle appartementencomplexen in Nederland met een nieuw artikel 5:118b:

##### *Artikel 118b*

1. Alvorens een of meer appartementseigenaars voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor elektrische voertuigen plaatsen op of aan gedeelten van onroerende zaken die in de akte van splitsing bestemd zijn om als parkeervoorziening te worden gebruikt, of gedeelten die door de vergadering van eigenaars hiervoor zijn aangewezen en die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, worden de gezamenlijke appartementseigenaars in kennis gesteld van dit voornemen. Op de kennisgeving is artikel 134 van overeenkomstige toepassing.

Het wetsvoorstel bevat een novum voor een goederenrechtelijk recht. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld de notificatieplicht in een AMvB uit te werken. Zo staat in het voorgestelde art. 5:118b lid 2 BW het volgende:

2. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde kennisgeving, waaronder de wijze waarop de kennisgeving plaatsvindt, of nadere regels met betrekking tot de wijze van plaatsing, beheer, gebruik en herverdeling van kosten van oplaadpunten voor elektrische voertuigen op of aan gedeelten van onroerende zaken die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

---

80. *Stb.* 2011, 123 en inwerkingtreding *Stb.* 2011, 124.

81. *Stb.* 2017, 352.

De tekst van de AMvB is ten tijde van het schrijven van deze dissertatie nog niet bekend. Aan de hand van de uitwerking in de Memorie van Toelichting zou de AMvB in ieder geval een uitwerking moeten bieden op de punten werkplan, plaatsing, gebruik, beheer, omslag van kosten, verwijdering, schade, verzekering, regelend recht en de aanwijzingen over de mogelijkheid om een opstalrecht te kunnen vestigen op de gemeenschappelijke delen ten behoeve van een oplaadpunt.

### 2.1.9 RAPPORTEN EN ONDERZOEKEN

De laatste jaren is een aantal belangrijke onderzoeken gepubliceerd op het gebied van appartementenrecht en dan specifiek over het functioneren van VvE's.

In **2002** verscheen een uitgave van de Verenigde Naties over de inrichting van het appartementenrecht met de uitgave *Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition*.<sup>82</sup> In de inleiding wordt aangegeven dat er na de massale privatisering van de sociale woningbouw naar private appartementenrechten in Oost-Europa obstakels waren waardoor VvE's en andersoortige eigenarenorganisaties moeilijk konden wortelen. Daarom is in juli 1999 een seminar gehouden in Moskou en heeft de ECE Committee on Human Settlements besloten om haar 60ste editie te wijden aan de voorbereiding van een handboek ('guidelines') over de praktijk en de organisatie van 'housing condominiums'.<sup>83</sup> De voorbereidende commissie benoemt dat het succes van het appartementenrecht wordt bepaald door de tevredenheid van de eigenaars. Dat kan alleen worden bereikt door opleiding en het benoemen en bewaken van de voordelen van de rechtsvorm, volgens het rapport.

Voor het Directoraat-Generaal Wonen van het (destijds) ministerie van VROM schrijft het onderzoeksbureau Companen in **2007** het *Onderzoek Functioneren VvE's*.<sup>84</sup> In dit onderzoek schat Companen het aantal kleine VvE's op 80% van het totale aantal. Een groot aantal bevindt zich volgens het onderzoek in de grote steden.

In **2010** verricht Companen opnieuw onderzoek in het rapport *Stand van zaken VvE's in Nederland*.<sup>85</sup> Het doel van het onderzoek is: 'Ga na of de sinds 2005 aangebrachte wijzigingen in het appartementenrecht effect sorteren en of de wijzigingen bijdragen aan het verbeteren van het functioneren van VvE's en het wegwerken van onderhoudsachterstanden. Zo dit nog onvoldoende het geval is, ga na welke redenen hieraan ten grondslag liggen.'<sup>86</sup> In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er ondanks de wijzigingen in het appartementenrecht een omvangrijke onderhouds-

82. <https://www.unece.org/housing-and-land-management/housingpublications/housing-and-land-management-hlm/2003/guidelines-on-condominium-ownership-of-housing-for-countries-in-transition/guidelines-on-condominium-ownership-of-housing-for-countries-in-transition-2003.html>. inzage op 6 juni 2020.

83. <https://www.unece.org/housing-and-land-management/housingpublications/housing-and-land-management-hlm/2003/guidelines-on-condominium-ownership-of-housing-for-countries-in-transition/guidelines-on-condominium-ownership-of-housing-for-countries-in-transition-2003.html>. inzage op 11 augustus 2019.

84. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-31200-XVIII-8-b1.pdf> inzage op 6 juni 2020.

85. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-76407.pdf> inzage op 6 juni 2020.

86. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-76407.pdf> inzage op 6 juni 2020.

achterstand bij appartementencomplexen is. In het rapport wordt een aantal zorgpunten geformuleerd.

Onderzoeksbureau Companen publiceert op 11 juni **2012** het rapport *Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen* in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.<sup>87</sup> Companen doet in het onderzoek 19 voorstellen voor verbeteringen. De directe aanleiding voor dit rapport is een motie van de leden Van Bochove en De Boer (Kamerstuk, Vergaderjaar 2011-2012, 33 000 VII, nr. 71), waarin tot uitdrukking werd gebracht dat er grote zorgen waren over het functioneren van VvE's. In het algemeen overleg (AO) met de Tweede Kamer van 27 maart 2013 zijn met name de volgende aspecten met betrekking tot het functioneren van de VvE aan de orde geweest: de modernisering van wet- en regelgeving in het domein van de VvE, de opschaling van kleine VvE's, de koppeling van het functioneren van de VvE en de NHG-garantie en de verbetering op onderdelen van de juridische positie van VvE's. De Minister zegde de Tweede Kamer toe om onder andere de uniformering en harmonisering van wet- en regelgeving te samen met Stichting VvE Belang te gaan onderzoeken.<sup>88</sup>

In haar proefschrift uit 2012 constateert Vegter ten aanzien van kleine VvE's: 'De verschillen in functioneren tussen kleine en grote VvE's komen voornamelijk naar voren in het nut van het naleven van de statutaire bepalingen. Een volgende oplossing ter verbetering van het functioneren is daarom om onderscheid aan te brengen tussen de statutaire bepalingen van kleine en grote VvE's.'<sup>89</sup>

Van der Vleuten publiceert op 7 februari **2014** het *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*.<sup>90</sup> Dit onderzoek is geschreven in opdracht van Stichting VvE Belang en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Doel van het onderzoek is:

- a onderzoek naar de wenselijkheid en juridische mogelijkheid van een algemeen verbindende regeling of een andere manier om tot uniformering van de wet- en regelgeving voor VvE's te komen.
- b onderzoek naar aspecten van wet- en regelgeving, inclusief het modelreglement, die aan vernieuwing, verbetering of introductie toe zijn.

Dit rapport is aangeboden aan de Tweede Kamer. Op 12 juni 2014 heeft de Minister gereageerd op de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelingen op het terrein van het functioneren van VvE's. In zijn brief aan de Tweede Kamer (Kamerstuk vergaderjaar 2013-2014, 27 926, nr. 226) schrijft de Minister te willen komen tot een uniformering en mogelijk ook vermindering van de modelreglementen voor

---

87. [https://www.companen.nl/sites/all/files/documenten/adviseurs/bzk\\_-\\_functioneren\\_van\\_vves\\_2012.pdf](https://www.companen.nl/sites/all/files/documenten/adviseurs/bzk_-_functioneren_van_vves_2012.pdf) inzage op 6 juni 2020.

88. Deze toezegging resulteerde onder andere in het wetsvoorstel dat de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht heeft ingediend op 10 december 2018 'Wijziging van het Burgerlijk Wetboek ter verbetering van de regeling van Appartementsrechten' te vinden op <https://www.wman.nl/wp-content/uploads/2019/08/20181210-Wetsvoorstel-met-toelichting-Een-verbeterde-regeling-eindversie.pdf>.

89. Vegter 2012, p. 257-258.

90. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-344824.pdf> inzage op 6 juni 2020.

VvE's, maar ook 'dat het algemeen verbindend verklaren van het huidige modelreglement niet zonder meer mogelijk is.'<sup>91</sup>

Companen publiceert op 20 januari 2014 een onderzoek naar de *Mogelijkheden van opschaling van VvE's*.<sup>92</sup> In dit rapport worden verschillende vormen van samenwerking onderzocht. Het onderzoek is geschreven in opdracht van Stichting VvE Belang en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het onderzoek benoemt dat '... het gewenst is dat VvE's een zekere schaalgrootte hebben. Dit zou de volgende voordelen kunnen opleveren. VvE's worden professioneler bestuurd en beheerd. Dit heeft directe consequenties voor de onderhoudsstaat van het gebouw en dus de waarde van de onroerende zaak enerzijds en de verkoopbaarheid van het appartement anderzijds. Op macroniveau betekent de schaalvergroting dat de woon- en leefbaarheid van de omgeving positief beïnvloed zal worden. In dit onderzoek wordt nagegaan of deze voordelen aan de orde zijn en of die opwegen tegen de belemmeringen / nadelen die kleine VvE's ervaren.'<sup>93</sup>

In 2015 schrijven Van der Vleuten, Akkermans en Mertens een preadvies over appartementsrecht in het preadvies van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie *Boek 5 BW van de toekomst; KNB Preadvies 2016*.<sup>94</sup> In hun preadvies pleiten de schrijvers voor flexibilisering van de statuten van de VvE en doen zij een aantal concrete aanbevelingen voor wetwijzigingen.<sup>95</sup> Het is nog niet duidelijk wat dit preadvies ons zal brengen. De verwachting is dat gelijk bij de vorige preadviezen, een wetwijziging volgt.<sup>96</sup>

In 2016 verschijnt het rapport van het Centraal Bureau voor de Statistiek *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*.<sup>97</sup> In het rapport zijn (voor het eerst) kwantitatieve cijfers opgenomen over aantallen en locaties van de VvE's in Nederland.

In 2017 verschijnt het proefschrift *Gemengde complexen* van Van der Vleuten.<sup>98</sup> Het proefschrift behandelt de wrijving tussen huurrecht en appartementsrecht.

In 2018 verschijnt een onderzoek van Luijk-van Veldhuizen en Siewers voor Stichting VvE Belang over kleine VvE's.<sup>99</sup> Dit onderzoek is geschreven in opdracht van Stichting VvE Belang en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In dit onderzoek wordt de term 'zeer kleine VvE's' geïntroduceerd en bepleiten de auteurs minder wet- en regelgeving voor deze zeer kleine VvE's conform de gedachte van Beekhuis bij het ontwerpen van het eerste wetsvoorstel van

91. <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2014/06/12/kamerbrief-over-het-functioneren-van-verenigingen-van-eigenaren-vve-s/kamerbrief-over-het-functioneren-van-verenigingen-van-eigenaren-vve-s.pdf> inzage op 6 juni 2020.

92. [https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven\\_regering/detail?id=2014Z10921&-did=2014D21853](https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2014Z10921&-did=2014D21853) inzage op 6 juni 2020.

93. *Ibid.*

94. Akkermans, Mertens & Van der Vleuten 2016.

95. Akkermans, Mertens & Van der Vleuten 2016, p. 351, 356.

96. Van Velten 2018a, p. 379.

97. CBS 2016.

98. Van der Vleuten 2017.

99. <https://www.wman.nl/wp-content/uploads/2020/03/2018-11-01-Raport-kleine-VVEs-VVE-Belang.pdf> inzage op 1 januari 2021; zie ook Siewers & Luijk 2020.

de Appartementenwet. In 2019 werd dit uitgewerkt in een nieuw modelreglement specifiek voor Kleine VvE's, waaraan in 2020 een toelichting is toegevoegd.

#### 2.1.10 NIEUWSTE ONTWIKKELING: HET VvE-BESLUIT

Het preadvies dat besproken werd op het Wetenschappelijk Congres van de KNB op 8 maart 2016 had als onderwerp de 'Toekomst van Boek 5'. Op het congres is een preadvies gepresenteerd en gedurende de dag zijn stellingen besproken met de aanwezigen in de zaal. Ook de titel Appartementsrecht is die dag besproken. Dit preadvies is geschreven door Van der Vleuten, Akkermans en Mertens. Naar aanleiding van dit preadvies heeft Verstappen het voortouw genomen om de adviezen te vertalen naar concrete wetsvoorstellen.<sup>100</sup>

Voor de titel Appartementsrecht heeft Van der Vleuten aansluiting gezocht bij de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) van Stichting VvE Belang.<sup>101</sup> Aanleiding voor de vorming van de werkgroep is de wens om te komen tot vereenvoudiging van het appartementsrecht terwijl anderzijds de diversiteit van verschillende soorten appartementencomplexen noopt tot meer maatwerk. Stichting VvE Belang is een belangenbehartiger voor VvE's en vermeldt op haar website dat zij zich inzet voor 'modernisering van de spelregels'. In de afgelopen jaren is Stichting VvE Belang een belangrijke aanjager geweest van het doen van onderzoek op deelgebieden van het appartementsrecht.

In december 2018 heeft de werkgroep als particulier initiatief met de Rijksuniversiteit Groningen een nieuw wetsvoorstel bedacht.<sup>102</sup> De belangrijkste wijziging in het voorstel is de introductie van een AMvB – ook wel VvE-besluit genoemd – in art. 5:111 BW, waarin een aantal zaken geregeld wordt die dan voor alle VvE's in Nederland gaan gelden zoals oplaadpunten, energieopwekkende en/of energieopslaginstallaties, scootmobielen, maar ook op praktische zaken als de aard van de bijdragen, het inzagerecht voor leden van de VvE, de Raad van Commissarissen, leidingen, het gebruik van het privégedeelte en de kenbaarheid van een eventueel Huishoudelijk Reglement.<sup>103</sup> Het voorstel tot wetswijziging is een logisch vervolg op het genoemde onderzoek van Van der Vleuten uit 2014. In dat onderzoek concludeert Van der Vleuten dat het niet mogelijk is om één volledige set regels zoals deze nu in het modelreglement is opgenomen, van toepassing te verklaren op alle VvE's in Nederland.<sup>104</sup> De Werkgroep licht het particuliere wetsvoorstel toe als volgt: 'Een regeling in een AMvB, zodat voor alle VvE's dezelfde regelgeving geldt, uniformeert voor alle VvE's de geldende besluitvormingsregels. Door één

---

100. <https://www.wmanl.nl/producten/inzage> op 6 juni 2020.

101. De werkgroep bestaat uit M.C.E. van der Vleuten, I. de Jong, R. de Laat, R. Brinkhuijsen, A. Luijk-Veldhuizen, K. Oomen, C.N. Siewers en A. Timmerman-Bakker. Tot 2018 was ook J. van der Meer lid van de werkgroep.

102. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/20181210-Wetsvoorstel-met-toelichting-Een-verbeterde-regeling-eindversie.pdf>, inzage op 4 januari 2022.

103. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/20181210-het-VvE-besluit-concept-AMvB-eindversie.pdf>, inzage 4 januari 2022. Zie ook: M.C.E. van der Vleuten & C.N. Siewers, 'Reactie', *WPNR* 2021/7313, p. 160.

104. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-344824.pdf> inzage op 6 juni 2020, p. 29.

uniforme regelgeving gelden vervolgens voor alle VvE's dezelfde besluitvormingsregels.<sup>105</sup> Dit is van belang omdat de bestaande VvE's geen profijt hebben van de nieuwe inzichten die verwerkt zijn bij de totstandkoming van een nieuw modelreglement. Het uitbrengen van een nieuw modelreglement heeft immers geen invloed op de reeds bestaande splitsingen (deze blijven onderworpen aan hun eigen reglement, zoals dat is opgenomen in hun splitsingsakte). De totstandkoming van een nieuw modelreglement betekent derhalve niet, voor de bestaande splitsingsakten, een automatische wijziging van het opgenomen reglement. Alleen door de splitsingsakte te wijzigen, kan een VvE een nieuw (gemoderniseerd) reglement in haar splitsingsakte laten opnemen.<sup>106</sup>

Er is kritiek en begrip vanuit de wetenschap op het voorstel van een introductie van een AMvB. Het voorstel is (nog) niet omarmd door Vonck die de eerste versie van het wetsvoorstel heeft beoordeeld. In de maatschappelijke consultatie die Verstappen namens de Rijksuniversiteit Groningen heeft geëntameerd, hebben verschillende organisaties hun inbreng gegeven. Deze input is verwerkt in een aangepast voorstel.<sup>107</sup> Op 4 november 2020 heeft de Vereniging van Notariële Registergoed Specialisten een symposium gehouden over de wenselijkheid van het VvE-Besluit.

Hoops geeft aan de voorgestelde introductie van een AMvB een stap in de (goede) richting te vinden: 'Voor zover de AMvB de tussen de mede-eigenaars geldende regels gelijktrekt, wordt hier verdedigd dat het publieke belang bij de verduurzaming van appartementencomplexen de inbreuk op de partijautonomie en de eigendomsrechten van de mede-eigenaars zou kunnen rechtvaardigen.'<sup>108</sup> Het door de werkgroep voorgestelde nieuwe artikel art. 5:111 lid 1 BW waarin de delegatiebepaling naar de AMvB is opgenomen, is volgens Hoops te breed en niet noodzakelijk voor het bereiken van het doel dat de werkgroep voor ogen staat.<sup>109</sup> Van der Vleuten en Siewers hebben in een reactie aangegeven dat de tekst van deze bepaling nog aangepast kan worden.<sup>110</sup>

Op het moment van schrijven van deze tekst is nog niet duidelijk of de voorstellen in het wetsvoorstel opgevolgd gaan worden. In paragraaf 2.1.8 kwam aan de orde het wetsvoorstel 'Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het wegnemen van belemmeringen bij de plaatsing van oplaadpunten voor elektrische voertuigen op parkeervoorzieningen in beheer bij verenigingen van eigenaars (Wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars)' waarin een klein gedeelte van het voorstel van de werkgroep WMANL over de introductie

105. C.J.C.M. Oomen, C.N. Siewers, I. de Jong en R. Brinkhuijsen, 'IIIA Het VvE-besluit, de invoering van een AMvB', in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck, *Vervolg 'Boek 5 van de toekomst'. Het ontwerp-wetsvoorstel appartementsrechten*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2020, p. 93.

106. C.J.C.M. Oomen, C.N. Siewers, I. de Jong en R. Brinkhuijsen, 'IIIA Het VvE-besluit, de invoering van een AMvB', in: L.C.A. Verstappen en F.J. Vonck, *Vervolg 'Boek 5 van de toekomst'. Het ontwerp-wetsvoorstel appartementsrechten*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2020, p. 88.

107. De aangepaste versie is opgenomen in bijlage 1.

108. B. Hoops, 'De verduurzaming van VvE's: Hoe kunnen wij de Tragedy of the Anticommons vermijden?', *WPNR* 2020/7297, p. 663.

109. B. Hoops, 'De verduurzaming van VvE's: Hoe kunnen wij de Tragedy of the Anticommons vermijden?', *WPNR* 2020/7297, p. 663.

110. M.C.E. van der Vleuten & C.N. Siewers, 'Reactie', *WPNR* 2021/7313, p. 160.



van een AMvB is overgenomen voor wat betreft de notificatieregeling voor oplaadpunten zoals nu is opgenomen in art. 28.3 MR 2017.

Een ander initiatief is het maken van een nieuw modelreglement. Door de jaren heen zijn de nieuwere modelreglementen steeds uitgebreid met nieuwe noodzakelijke bepalingen en verfijnd met nieuwe jurisprudentie. De omvang groeit elke keer met een paar extra artikelen. Met de uitbreiding van het modelreglement is het echter ook lastiger geworden om overzicht te houden. Ik kan mij voorstellen dat de regelgeving voor particuliere eigenaars in een klein complex overdadig is. Op verzoek van het ministerie van BZK en onder begeleiding van Stichting VvE Belang hebben Luijk-van Veldhuizen, De Jong en Siewers een zogenaamd Modelreglement ‘Kleine VvE’s’ geschreven. De tekst van het modelreglement is opgenomen in een proces-verbaal gepasseerd op 16 augustus 2021 door N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris in het vacante protocol van C.J.M. van Rooijen, ingeschreven in de openbare registers in register hypotheek 4, deel 81953 nummer 24. De achterliggende gedachte van het MR Kleine VvE’s is dat de regelgeving voor zeer kleine VvE’s met twee tot en met drie eenheden beperkt kan worden tot datgene wat nodig is voor een zeer kleine VvE. Deze kleine complexen indachtig hebben de schrijvers alle regelgeving van MR 2017 herschreven en een voorstel geschreven voor een nieuw modelreglement. Dit modelreglement is ook geschikt voor hoofd- en ondersplitsingen of VvE’s met gemengd gebruik. Het modelreglement Kleine VvE’s kan gebruikt worden naast het modelreglement 2017 dat ook van kracht zal blijven. Naast het modelreglement is een uitgebreide toelichting gepubliceerd.<sup>111</sup> In 2022 zal een publieksversie van het modelreglement worden geschreven.

In het wetsvoorstel dat in 2019 is gedaan door de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) is overigens geen vereenvoudiging van art. 5:139 BW voorgesteld.

#### 2.1.11 TUSSENCONCLUSIE

Op 1 september 2015 bestonden er 2.047.225 appartementsrechten verdeeld over 143.835 VvE’s.<sup>112</sup> Op diezelfde datum bestonden er 295 coöperatieve flatverenigingen.<sup>113</sup> Het appartementsrecht voldoet blijkbaar aan een behoefte. Het appartementsrecht is in beweging. Na diverse wetswijzigingen blijft er behoefte aan nieuwe wetswijzigingen. De laatste ontwikkeling is de komst van een AMvB in het appartementsrecht. Het zullen wel niet de laatste veranderingen zijn.

---

111. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2021/11/MR-Kleine-VvEs-met-inleiding-en-artikelsgewijze-toelichting-16-augustus-2021.pdf>, inzage op 4 januari 2022.

112. CBS 2016, p. 15.

113. CBS 2016, p. 15.

## 2.2 Historische ontwikkeling van de formele totstandkomings- en wijzigingsvereisten van de splitsingsakte

Hieronder volgt een behandeling van de historische ontwikkeling van de volgende onderdelen van de wijziging van een splitsingsakte:

- notariële akte
- toestemming van alle beperkt gerechtigden.

### 2.2.1 NOTARIËLE AKTE

Over de notariële akte is in het oorspronkelijke wetsontwerp uit 1947 opgenomen:

‘Art. 638b, 1ste lid. In verband met het feit, dat de verdeeling in appartementen gepaard gaat met het opstellen van een reglement, dat krachtens art. 638q aan verschillende vereisten moet voldoen, is het wenschelijk, voor deze verdeeling een notariële akte te eischen. (...) Waar de akte van verdeeling, en dus ook het reglement, notariel worden verleden, is te verwachten, dat ernstige fouten in de praktijk achterwege zullen blijven. Mochten deze toch voorkomen, dan zal in de meeste gevallen nog door wijziging van het reglement het gewenste resultaat kunnen worden verkregen.’<sup>114</sup>

De commissie reageert op het voorstel van wet met de mededeling:

‘Artikel 836b. De commissie acht het juist, dat de verdeling bij notariële akte zal moeten geschieden.’<sup>115</sup>

De notariële akte heeft vanaf het allereerste ontwerp als vormvereiste voor het opstellen en het wijzigen van splitsingsakten deel uitgemaakt van het wetsvoorstel.<sup>116</sup> Dat geldt niet voor de vervreemding van appartementsrechten. Het wetsvoorstel verplichtte geen notariële akte bij vervreemding van een appartementsrecht. Het werd ‘niet opportuun’ geacht. In het bijzonder doordat er dan een verschil zou ontstaan met de overdracht van eengezinswoningen. Gevreesd werd dat de appartementsplitsing hierdoor niet populair zou worden bij het publiek.<sup>117</sup> Even is het nog de vraag geweest of bij vervreemding de akte van splitsing gewijzigd zou moeten worden of dat zou kunnen worden volstaan met het overschrijven naar de nieuwe eigenaar.<sup>118</sup>

#### 2.2.1.1 *Waarom een notariële akte en geen onderhandse akte?*

Voor de beantwoording van de vraag waarom een notariële akte nodig is en niet kan worden volstaan met een onderhandse akte, heb ik onderzoek gedaan in het

114. *Handelingen II*, 1946/47, 451, nr. 3.

115. *Handelingen II*, 1946/47, 451, nr. 5.

116. Völlmar 1951, p. 40.

117. *Handelingen II*, 1950/51, 451, nr. 3.

118. *Handelingen II*, 1950/51, 451, nr. 3.

Nationaal Archief. De KNB (evenals haar voorgangers) is al sinds haar ontstaan nauw betrokken bij wetswijzigingen van het Burgerlijk Wetboek en zij bespreekt de wetswijzigingen in het bestuur. Daarom heb ik in het Nationaal Archief de notulen van de Broederschap der Notarissen in Nederland (BNN) en de Broederschap van Candidaat-Notarissen in Nederland en zijne Koloniën (BCN) in de periode 1939-1960 doorgenomen.<sup>119</sup> Ik heb gekozen voor deze periode omdat in 1940 het preadvies van Beekhuis verscheen over Horizontale Eigendom.<sup>120</sup> In het algemeen is mij opgevallen dat door notarissen maar weinig aandacht is geschonken aan het ontwerp van de Appartementenwet. Het ontwerp is bijvoorbeeld niet inhoudelijk besproken in het Hoofdbestuur, terwijl bijvoorbeeld het ontwerp van het Nieuw Burgerlijk Wetboek en de Successiewet wél werden besproken. In de notulen is wel veel discussie over tarieven en over de invoering van de pensioengerechtigde leeftijd voor notarissen te vinden. Het is goed om te weten dat de vorm van een notariële akte voor een appartementensplitsing in 1951 minder voor de hand lag dan vandaag de dag.<sup>121</sup> Destijds was er nog geen verplichte notariële akte voor levering van onroerend goed. De notariële akte voor leveringsakten is pas sinds 15 augustus 1956 verplicht.<sup>122</sup> Ook is pas sinds 1959 een universitaire opleiding nodig om notaris te kunnen worden.<sup>123</sup> Ten tijde van de invoering van de Appartementenwet waren tot grote ergernis van het notariaat ook zaakwaarnemers bevoegd om akten van levering te passeren.<sup>124</sup> Toch stond vanaf het oorspronkelijke ontwerp van het wetsvoorstel de notariële akte als vormvereiste opgenomen. In de Memorie van Toelichting is kort opgenomen dat de notariële akte vereist is vanwege de deskundige begeleiding van de notaris.<sup>125</sup>

### 2.2.1.2 Notulen BNN en BCN

Ik ben gestart met te onderzoeken waarom horizontale eigendom gekozen is als onderwerp voor een preadvies van 1940. Uit de notulen van het Hoofdbestuur van de Broederschap der Notarissen van 15 oktober 1938 blijkt dat het lid van het Hoofdbestuur Nauta al een jaar eerder voorstelde om horizontale eigendom als onderwerp te behandelen. Per brief van 27 oktober 1938 werden zes voorstellen aan het Hoofdbestuur gedaan. Door verwarring is uiteindelijk een ander onderwerp

---

119. Het merendeel van deze notulen zijn handgeschreven. Het handschrift van de secretaris liet met enige regelmaat te wensen over qua leesbaarheid.

120. Beekhuis 1940.

121. Zie ook Luitjen 1987, p. 63 of De Bruijn 2012, p. 1-11.

122. Wet van 28 juni 1956, houdende verplichtstelling van de notariële akte bij de levering van onroerende zaken en bij de vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken, *Stb.* 1956, 376.

123. Wet tot wijziging van de hoger-onderwijswet en de Wet op het notarisambt op 18 november 1958, gepubliceerd *Stb.* 1958, 494. De wet is op 22 februari 1959 in werking getreden; zie ook: Van Velten 2000, p. 29.

124. Roes 2014, p. 161 e.v.

125. *Handelingen II* 1950/51, 451, nr. 3; zie ook: Beekhuis 1959, p. 21 'De wetgever achtte het wenselijk voor de splitsing een notariële akte te verlangen, omdat de notaris de aangewezen persoon is om na te gaan of aan de vereisten, die voor de splitsing zijn voorgeschreven, is voldaan. Vooral het opstellen van een reglement vereist een grote mate van deskundigheid, die bij anderen gewoonlijk zal ontbreken.'

gekozen.<sup>126</sup> Op 30 september 1939 werd zonder nadere motivering alsnog voor horizontale eigendom als onderwerp gekozen. Als preadviseurs werden Beekhuis en notaris Swane benoemd. Beekhuis was toen een jonge hoogleraar aan de Universiteit van Groningen. Door een misverstand over de inleverdatum leverde Swane niet (op tijd) op waardoor het preadvies alleen door Beekhuis is geschreven. Het Hoofdbestuur heeft daarop nog een stevig gesprek met Swane moeten voeren om te voorkomen dat hij afwezig zou zijn op de Algemeene Vergadering.

Gezien het belang van het notariaat bij de invoering van het appartementsrecht verwachtte ik een stevige lobby door de BNN en de BCN. Het Hoofdbestuur van de BNN meldt in haar vergadering van 22 februari 1947 dat zij een ontwerp van het wetsvoorstel toegezonden heeft gekregen van het Departement van Justitie, op welk voorstel mondeling gereageerd is naar het Departement. Bij een audiëntie aan de minister van Justitie op 25 september 1948 was het appartementsrecht niet meldingswaardig in tegenstelling tot zaakwaarneming en de verplichte notariële akte bij transport en scheiding.

De notulen laten zien dat er wel een gezamenlijke commissie door de beide broederschappen is ingesteld.<sup>127</sup> Uit de notulen van het Dagelijks Bestuur van de Koninklijke Notariële Broederschap van 16 november 1950 blijkt dat de Broederschap en de Candidaat-Notarissen in 1947 samen een kleine commissie hebben gevormd die het gewijzigde wetsontwerp in studie neemt. De heer De Lange wordt per die datum toegevoegd aan de commissie. Daaruit blijkt ook dat in 1947 een advies is uitgebracht aan het Hoofdbestuur van de BNN. Ik heb dat advies spijtig genoeg niet terug kunnen vinden.

Verder werd het appartementsrecht niet noemenswaardig behandeld.<sup>128</sup> De Successiewet en het Nieuw Burgerlijk Wetboek werden wel inhoudelijk behandeld in de vergadering van de respectieve Hoofdbesturen. Het lijkt erop dat het appartementsrecht door de notarissen nog niet werd geschat op diens toekomstige waarde. Die conclusie bevreemdt mij, want zo vanzelfsprekend als een notariële akte vandaag de dag lijkt voor een appartementensplitsing, was dat in 1951 niet. Beekhuis schrijft in 1959 dat de notaris de aangewezen persoon is om na te gaan of aan de vereisten die voor de splitsing zijn voorgeschreven is voldaan:<sup>129</sup>

‘De wetgever achtte het wenselijk voor de splitsing een notariële akte te verlangen, omdat de notaris de aangewezen persoon is om na te gaan, of aan de vereisten, die voor de splitsing zijn voorgeschreven is voldaan. Vooral het opstellen van een reglement vereist een grote mate van deskundigheid, die bij anderen gewoonlijk zal ontbreken.’<sup>130</sup>

126. De notulen lichten niet toe waarom er verwarring was.

127. Notulen van het Hoofdbestuur van de Broederschap der Notarissen van 25 november 1950.

128. Deze gezamenlijke commissie heeft een rapport opgeleverd waarnaar in de notulen is verwezen en dat ik jammer genoeg niet heb kunnen vinden in het Nationaal Archief.

129. In theorie zou deze rol ook door een ander dan een notaris kunnen worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld door een advocaat. De exclusieve toekenning aan de notaris betekent ook uitsluiting van andere goed gekwalificeerde personen.

130. Beekhuis 1959, p. 21.

Pas met de inwerkingtreding van de Wet van 28 juni 1956, houdende verplichtstelling van de notariële akte bij de levering van onroerende zaken en bij de vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken, *Stb.* 1956, 376, werd de notariële akte bij levering van onroerende zaken en bij vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken verplicht. Roes schreef uitgebreid over deze tijd in zijn boek over de zaakwaarnemer.<sup>131</sup> Vanaf dat moment is ook de overdracht van een appartementsrecht verplicht bij notariële akte. De strijd tussen de notarissen en de zaakwaarnemers werd in 1956 beslecht in het voordeel van de notarissen. Roes schreef dat de notariële strijd tegen de zaakwaarneming zelfs allesbepalend is geweest voor het notariaat in Nederland en dat sommige notarissen zelfs geestelijk lui zijn geworden door het monopolie.<sup>132</sup>

### 2.2.1.3 *Commissie Beekhuis*

Zoals de Appartementswet belangrijk is geweest voor het notariaat,<sup>133</sup> zo is ook het notariaat belangrijk geweest voor de doorontwikkeling van het appartementsrecht. Schraagen benoemt dat na de inwerkingtreding het Hoofdbestuur uit afgevaardigden van enkele Ringen een commissie samenstelde, die ten dienste van de leden van de Broederschap een model van een splitsingsakte met reglement ontwierp.<sup>134</sup> Deze commissie zal later de Commissie Beekhuis worden genoemd.

Het opstellen van een splitsingsakte is ook anno 2022 nog voorbehouden aan een notaris.<sup>135</sup> Ik meen dat de verplichte betrokkenheid van de notaris terecht is (geweest). Ook in het rapport *Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition* van de Verenigde Naties uit 2002 adviseert de VN het laten ontstaan van appartementsrechten voor te behouden aan de notaris.<sup>136</sup> De notariële opleiding verschaft een goede basis in het vastgoedrecht. Het notariaat heeft een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming en de doorontwikkeling van het appartementsrecht waarvan onder meer blijkt uit de gepubliceerde preadviezen.<sup>137</sup>

### 2.2.1.4 *Wetswijzigingen 1972 en 2005*

Met de wetswijziging van 1972 zijn de vormvereisten voor wijziging van een akte van splitsing niet veranderd.<sup>138</sup> Bij de wetswijziging van 1972 is wel sprake van enige versoepeling. In de originele wet van 1952 was opheffing van de splitsing en

131. Roes 2014, p. 244.

132. Zaakwaarnemerij is wel geregeld een agendapunt bij beide Broederschappen.

133. Schraagen 1968, p. 53.

134. Schraagen 1968, p. 53. Deze commissie werd later de Commissie Beekhuis genoemd.

135. Art. 5:109 BW.

136. *Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition* Verenigde Naties, te vinden via: <https://www.unecce.org/housing-and-land-management/housingpublications/housing-and-land-management-hlm/2003/guidelines-on-condominium-ownership-of-housing-for-countries-in-transition/guidelines-on-condominium-ownership-of-housing-for-countries-in-transition-2003.html>.

137. Appartementsrecht was een onderwerp in de preadviezen van 1940, 1954, 1964, 1997 en 2015.

138. KB 25 september 1972, *Stb.* 1972, 468.

wijziging van de akte van splitsing in beginsel alleen mogelijk indien alle eigenaars, hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden daartoe toestemming gaven. Die toestemming kon bij weigering of niet-verklaring door een of meer van de genoemde personen vervangen worden door die van de kantonrechter. Dit was echter slechts mogelijk op verzoek van één of meer eigenaars die ten minste de helft van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigden. Bij deze wetswijziging vindt hierop een aanpassing plaats. Wanneer de wijziging uitsluitend strekt tot een verandering van de begrenzing van de privéflats, al dan niet gepaard gaande met een verandering van de grootte van de aandelen, kan de machtiging ook worden verstrekt op verzoek van de daarbij betrokken appartementseigenaars, ook al beschikken deze over minder dan de helft van het totaal aantal stemmen. Bovendien kan onder bepaalde omstandigheden (bijv. wanneer de akte en de daarbij behorende tekening de werkelijke toestand van het gebouw niet juist weergeven), de machtiging tot wijziging of opheffing worden verleend op verzoek van iedere appartementseigenaar.<sup>139</sup>

In 2005 staat de wetgever een versoepeling toe voor het wijzigen van splitsingsakten.<sup>140</sup> Het unanimitereisvereiste bij wijziging van splitsingsakten wordt losgelaten onder specifieke omstandigheden. Naast de bestaande mogelijkheid van unanimitereis van de stemmen wordt een tweede mogelijkheid voorgesteld voor het wijzigen van de splitsingsakte. Het voorstel is een nieuw lid 2 aan artikel 139 toe te voegen:

‘De wijziging kan ook met medewerking van het bestuur geschieden, indien het tot de wijziging strekkende besluit is genomen in de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt of met een zodanige grotere meerderheid als in de akte van splitsing is bepaald. De termijn voor oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien dagen. Artikel 42 leden 1, eerste zin, 2, eerste zin, en 3 van Boek 2 is van overeenkomstige toepassing.’

Deze toevoeging doorbreekt de macht van die ene onwillige eigenaar, maar dat geldt alleen bij appartementensplitsingen met meer dan vijf eenheden. Bij minder dan vijf eenheden is het niet mogelijk om de grens van 80% te bereiken. Ik heb niet terug kunnen vinden waarom in aanvang gekozen is voor vier vijfde van de stemmen. Uit overlevering heb ik vernomen dat een meerderheid van twee derde was voorgesteld en dat een meerderheid van vier vijfde een wens van het ministerie van Justitie was.<sup>141</sup> Uit de totstandkomingsgeschiedenis blijkt dat de wetgever meent dat bij een meerderheid van minimaal vier vijfde voldoende draagvlak voor de wijziging aanwezig moet worden geacht bij de eigenaars om gebondenheid aan die wijziging ook van de tegenstanders daarvan in beginsel gerechtvaardigd te achten.<sup>142</sup> A contrario leid ik daaruit af dat bij minder dan 80% er een risico wordt herkend

139. Beekhuis & Linders Losbladig, p. 45.

140. 1 mei 2005, *Stb.* 2005, 160.

141. Ook in het artikel H. van der Beek, ‘De BW-titel Appartementsrechten gewijzigd’, *MvV* 2005/6 schrijft Van der Beek (op dat moment werkzaam als Raadadviseur bij Directie Wetgeving van het Ministerie van Justitie) niet over de aanleiding om voor vier vijfde te kiezen.

142. *Kamerstukken II*, 2001/02, 28614, nr. 3, p. 9.

dat een eigenaar te gemakkelijk wijzigingen moet accepteren die de gemeenschap wenst.<sup>143</sup> Van Velten beargumenteert de achtergrond van de wijziging als volgt:

‘Anders gezegd: het zijn van deelgenoot (mede-eigenaar) bergt altijd het gevaar in zich dat er een wijziging in de eigendomsverhoudingen optreedt, ook tegen de wens van die deelgenoot, indien de andere deelgenoten gebruikmaken van een hen daartoe krachtens de wet toekomende bevoegdheid. De wetgever is daarbij vrij om die bevoegdheid toe te kennen, maar bij ingrijpende verandering zal altijd een rechterlijke toetsing, hetzij vooraf, hetzij achteraf, als waarborg dienen te zijn ingebouwd.’<sup>144</sup>

De bepaling kende geen onmiddellijke werking voor de nieuwe leden 1 tot en met 3 van artikel 5:139 BW. Krachtens art. 172 lid 6 Overgangswet is er een overgangstermijn van drie jaar. De uitgestelde werking werd toegelicht om grotere splitsingen de mogelijkheid te bieden de splitsingsakte aan te passen naar een grotere meerderheid (meer dan vier vijfde).<sup>145</sup> Ik leid uit het van toepassing verklaren van de uitgestelde werking af dat de wetgever voorzichtig is geweest met deze wijziging. Immers: de hoofdregel voor nieuwe wetgeving is onmiddellijke werking.<sup>146</sup>

#### 2.2.2 TOESTEMMING VAN ALLE BEPERKT GERECHTIGDEN

Art. 5:139 lid 3 BW vereist de toestemming van alle beperkt gerechtigden en daarmee specifiek de hypotheekhouders bij de wijziging van een splitsingsakte. De wetgever heeft in de totstandkomingsgeschiedenis van het Appartementsrecht de rol van de hypotheekhouder expliciet toegelicht. Uit de totstandkomingsgeschiedenis blijkt:

‘Bij de samenstelling van het Ontwerp is in aanzienlijke mate rekening gehouden met de belangen van eventuele hypotheekhouders. Wil het instituut van den eigendom van appartementen ingang vinden, dan is immers een regeling noodig, welke hun rechten behoorlijk verzekert.’<sup>147</sup>

De wetgever heeft gedacht dat de rechter in voorkomende gevallen voor een passende oplossing zou kunnen zorgen. De wetgever heeft erkend dat de rechten van een hypotheekhouder beïnvloed kunnen worden door wijziging van de splitsingsakte. In de totstandkomingsgeschiedenis is opgenomen:

‘Door de wijziging van het reglement worden niet alleen de rechten van de eigenaren beïnvloed, maar ook die der hypotheekhouders. Vandaar, dat hun toestemming voor de wijziging vereischt is. In het algemeen is voor wijziging eenstemmigheid vereischt. Ten einde echter te voorkomen, dat door halsstarrigheid van een der eigenaren of hypotheekhouders een op zichzelf nuttige wijziging zou kunnen worden tegengehouden,

143. *Kamerstukken II*, 2001/02, 28614, nr. 3.

144. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/597a.

145. *Kamerstukken II*, 2001/02, 28614, nr. 3.

146. Zie artikel 68a Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.

147. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 4.

is het vierde lid opgenomen. Mutatis mutandis geldt hetzelfde voor wijziging van de akte van verdeling. Uiteraard moet ook daartoe de mogelijkheid bestaan, aangezien latere verbouwing aanleiding kan geven tot een gewijzigde verdeling van het gebouw, terwijl voorts, indien b.v. alle appartementen in één hand zijn gekomen, opheffing van de verdeling in appartementen niet uitgesloten behoort te zijn.<sup>148</sup>

De wetgever heeft beoogd – door wijzigingen alleen met unanimiteit toe te staan – dat wijzigingen alleen met consensus van alle eigenaars én beperkt gerechtigden tezamen mogelijk zijn. In de totstandkomingsgeschiedenis is opgenomen dat de wetgever in ruime mate rekening heeft gehouden met de belangen van de hypotheekhouders:

‘De vraag moet daarom worden gesteld of door de invoering van eigendom van appartementen het hypothecaire crediet in ons land zich voldoende beveiligd rekent. (...) Een ander geval, waarin rekening gehouden dient te worden met belangen van hypotheekhouders, doet zich voor, wanneer de eigenaren een wijziging in het reglement willen aanbrengen. Uit den aard der zaak is de waarde van elk appartement in hoge mate afhankelijk van de regeling, die het reglement inhoudt omtrent ieders rechten en verplichtingen. Wijziging van het reglement kan dus leiden tot benadeeling van een schuldeischer. Die een recht van hypotheek heeft op een bepaald appartement. Ten einde deze benadeeling te voorkomen, is in art. 638q bepaald, dat wijziging van het bestaande reglement slechts kan geschieden, wanneer alle hypotheekhouders er in toestemmen. Soortgelijke overwegingen gelden ook voor een wijziging van de akte van verdeling, alsmede in geval van slooping van het gebouw (art. 638q en 638r).<sup>149</sup>

---

148. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 10.

149. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 6.





## Aard en inhoud van eigendom in het Nederlandse appartementenrecht nader belicht en de plaats in het BW

Dit hoofdstuk beschrijft de aard en inhoud van het Nederlandse appartementenrecht.

### 3.1 Eigendomsrecht

Het bezit van private eigendom is een belangrijke pijler in de maatschappij. De Vries schrijft in 1981 – daarbij Thomas van Aquino citerend – in zijn preadvies voor de BNN dat eigendom nodig is omdat iedereen meer zorg besteedt aan iets wat hem alleen toebehoort dan aan datgene wat gemeenschappelijk bezit is.<sup>150</sup> Sociaal verkeer vraagt om enige ordening waarvan eigendom er een is, schrijft Grosheide.<sup>151</sup>

Een van de vroegste omschrijvingen van het eigendomsrecht is van Hugo de Groot uit 1631 in zijn boek *Inleidinge tot de hollandsche rechts-geleertheit*:

Volle is den eigendom waer door iemand met de zake alles mag doen nae sijn geliefte ende t'sijnen bate dat by de wetten onverboden is.<sup>152</sup>

Met de inwerkingtreding van het Burgerlijk Wetboek op 1 oktober 1838 werd het eigendomsbegrip in de wet geïntroduceerd in art. 625 BW. Grosheide wijst erop dat het toenmalige eigendomsbegrip tot stand is gekomen in een ‘weinig beweeglijke, vrij statische maatschappij.’<sup>153</sup> Van Dievout voegt daaraan toe dat aan de woorden ‘de la manière la plus absolue’ in art. 544 van de Code Napoléon niet te veel waarde gehecht moet worden. ‘Vermoedelijk heeft de wetgever hierdoor alleen willen uitdrukken dat het eigendomsrecht het meest uitgebreide zakelijke recht is. Blijkbaar is hier niet bedoeld, zoals door verscheidene moderne juristen wordt voorgehouden, dat de eigenaar als een soeverein of als een despoot mag optreden.’<sup>154</sup> Tot de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek in 1992 is het begrip niet gewijzigd.

---

150. De Vries 1981, p. 3.

151. Grosheide 2010, p. 21.

152. De Groot 1631, p. 31. Zie voor een uitgebreide behandeling van het eigendomsbegrip Derine, Van Neste & Vandenberghe 1955 en Jansen 2008. Jansen beschrijft in zijn artikel onder andere de invloed van de nationaal-socialistische opvatting en benoemt daarbij de invloed van Otto von Gierke: ‘Gierke lanceerde in dezelfde rede de idee dat er geen recht bestond zonder plicht. Hij verbond dit idee met de Germaanse rechtsopvatting. Het eigendomsrecht was in deze opvatting geen onbeperkt, absoluut recht, maar een “gemeinschaftsgebundenen germanischen Eigentum.”’

153. Grosheide 2010, p. 31.

154. Dievout 1958, p. 563-566.

Naast het eigendomsbegrip dat vandaag de dag in art. 5:1 BW is opgenomen, waarborgt art. 14 van de Grondwet dat onteigening alleen kan geschieden in het algemeen belang.<sup>155</sup>

### 3.1.1 DEFINITIE VAN HET EIGENDOMSRECHT

Eigendom is in art. 5:1 BW omschreven als het meest omvattende recht dat iemand op een zaak kan hebben.<sup>156</sup> In het oorspronkelijke ontwerp van het Nieuw BW was opgenomen dat eigendom het 'meest volledige recht' is.<sup>157</sup> Die redactie riep weerstand op, omdat de tekst zou kunnen leiden tot een te individualistisch eigendomsbegrip.<sup>158</sup>

De wet geeft niet aan wat de inhoud van het eigendomsrecht is.<sup>159</sup> De inhoud en de grenzen zijn niet opgenomen in art. 5:1 BW. De vraag is wat eigendom dan inhoudt. Bartels schrijft dat het positieve recht de betekenis van het begrip eigendom niet kan vaststellen.<sup>160</sup> Hij noemt de omschrijving in art. 5:1 BW geen definitie maar een strekking van een tweetal kenmerken. Eigendom is alleen mogelijk op een zaak en van alle zakelijke rechten is eigendom het meest omvattende recht.<sup>161</sup> Daarmee geeft Bartels een belangrijke duiding van het eigendomsrecht. Pitlo hanteert een werkdefinitie:

Het recht van eigendom omvat de door de rechtsorde erkende bevoegdheid van een persoon om, met inachtneming van de wettelijke en op ongeschreven recht berustende beperkingen, een zaak uit eigen macht te bezitten, exclusief te gebruiken en erover te beschikken.<sup>162</sup>

### 3.1.2 BEGRIJP VAN HET EIGENDOMSRECHT

Voor het begrip van het eigendomsrecht spelen zowel historische als sociale en culturele elementen een rol. In een advies uit 1961 van het Centrum voor Staatskundige Vorming over het ontwerp van het Nieuw BW wordt benoemd dat het recht van de eigenaar een recht is in een samenleving, in een maatschappij, in een rechtsgemeenschap. 'Men mag het niet aldus voorstellen, dat de eigenaar met zijn zaken in een bepaald maatschappelijk bestel treedt als het ware met het voorbehoud, dat dit maatschappelijk bestel in beginsel niet aan zijn relatie tot de zaak mag raken.'<sup>163</sup> Hiermee willen de schrijvers van het advies de relativiteit van het eigendomsrecht

---

155. Stolker 2020b, commentaar op titel 1 Boek 5 BW.

156. In het geval van appartementsrecht gaat het dan ook nog eens om mede-eigendom of een deelgenoot bij opheffing van bijvoorbeeld een recht van erfpacht.

157. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/17.

158. Van Maanen 1987, p. 62-63.

159. Van der Grinten 1961, p. 21.

160. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/14.

161. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/17.

162. Pitlo/Reehuis 2019/465.

163. Van der Grinten 1961, p. 23.

benadrukken.<sup>164</sup> Het eigendomsrecht bestaat in de maatschappij en kan niet bestaan zonder de maatschappelijke context.

Grosheide benoemt twee kanten van het eigendomsbegrip: natuur en cultuur.<sup>165</sup> De natuur geeft eigendom haar ruwe structuur en cultuur zorgt voor invulling van het begrip. Die invulling verschilt van land tot land. Er is geen universeel eigendomsbegrip.<sup>166</sup> Pitlo noemt de omschrijving in art. 5:1 BW ‘vaag en algemeen.’<sup>167</sup>

Van Maanen beschrijft dat volgens Meijers uit het eigendomsrecht twee dingen voortvloeien: derden mogen de eigenaar niet storen in zijn genot én derden moeten zich van een rechtstreekse bemoeienis met de zaak onthouden.<sup>168</sup>

In het eerder genoemde advies van het Centrum voor Staatskundige Vorming wordt benoemd dat het individuele aspect en het sociale aspect niet tegenover elkaar hoeven te staan in de eigendoms kwestie.<sup>169</sup> Zij wijzen erop dat met ‘private’ eigendom wordt gewezen op een afwijzing van de collectieve staatseigendom.<sup>170</sup>

Het uitoefenen van het eigendomsrecht wordt beperkt door zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke verplichtingen.<sup>171</sup> De Vries betoogt dat een eigenaar bij de uitoefening van het eigendomsrecht niet alleen rekening dient te houden met wettelijke bepalingen maar zich ook dient te onthouden van handelingen die volgens het ongeschreven recht indruisen tegen de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt.<sup>172</sup> Publiekrechtelijke beperkingen zijn volgens De Vries bijvoorbeeld de verplichting uit de Woningwet om een splitsingsvergunning aan te vragen alvorens een gebouw te splitsen in appartementsrechten.<sup>173</sup>

Parise benoemt in zijn dissertatie de sociale functie van het eigendomsbegrip dat zich in Europa tussen 1890-1930 ontwikkelde onder invloed van het gedachtegoed van Duguit.<sup>174</sup> Onder verwijzing naar Duguit beschrijft Parise drie taken van eigendom:

- (i) to enjoy things when satisfying individual or collective needs;
- (ii) not to leave things without use or exploitation; and
- (iii) to allow the use of things when aiming to fulfill social interests.<sup>175</sup>

Parise ziet in het Eerste Protocol van het EVRM een verwijzing naar deze sociale

164. De commissie is samengesteld uit: W.C.L. van der Grinten, L.J.M. Claessens, M.G. Plattel, W.J.I. van Wijmen, J.M.M. Maeijer en K.T.M. van Rijckevorsel.

165. Grosheide 2010, p. 19.

166. Grosheide 2010, p. 18.

167. Pitlo/Reehuis 2019/462.

168. Van Maanen 1987, p. 64.

169. Van der Grinten 1961, p. 11.

170. Van der Grinten 1961, p. 11.

171. De Vries 1981, p. 21.

172. De Vries 1981, p. 21-22.

173. De Vries 1981, p. 29. Overigens betoogt De Vries op p. 30 dat het passeren van akten, terwijl de splitsingsakten zonder splitsingsvergunning tot stand is gekomen ‘noch juridisch noch moreel-ethisch ook maar enigermate laakbaar.’

174. Parise 2015, p. 263.

175. Parise 2015, p. 274.

functies zoals Duguit propageerde.<sup>176</sup> Ook in het Duitse beginsel ‘Eigentum verpflichtet’ ziet hij deze sociale functie terug.<sup>177</sup>

Met de ontwikkeling van het eigendomsbegrip door de jaren heen, is de kern ongemoeid gebleven volgens Grosheide.<sup>178</sup> De kernwoorden zijn relativiteit en continuïteit.<sup>179</sup> Hét eigendomsbegrip bestaat dan ook niet volgens hem. Juridische regelingen zijn kinderen van hun tijd.<sup>180</sup> Pitlo wijst erop dat het begrip eigendom ideologisch geladen is en door sommigen ‘uitgehoud’ wordt genoemd.<sup>181</sup>

Bij technologische ontwikkelingen is de doorontwikkeling van het eigendomsbegrip beter zichtbaar. Custers vraagt in het *NJB* aandacht voor het meer bij de tijd brengen van digitale grondrechten.<sup>182</sup> ‘Het probleem hiervan is dat het een vertekend beeld kan geven, omdat veel rechten, zeker de grondrechten die het grootste geheel bepalen, zijn opgesteld in een tijdperk waarin de wereld er heel anders uitzag,’ aldus Custers. Hij sluit af met een opsomming van negen nieuwe digitale grondrechten om een discussie te entameren.

### 3.1.3 BEPERKINGEN AAN HET EIGENDOMSRECHT

Krachtens lid 2 van art. 5:1 BW moet een eigenaar rekening houden met de zakelijke en persoonlijke rechten en is hij gebonden aan de uit het ongeschreven recht voortvloeiende beperkingen.<sup>183</sup> Pitlo schrijft dat deze rechten zich niet in het algemeen laten definiëren en kunnen verschillen per concreet geval. Het eigendomsrecht van art. 5:1 BW wordt verder nog ingeperkt door art. 5:37 BW waarin het leerstuk van hinder is opgenomen. De hinder dient beoordeeld te worden naar onzorgvuldigheid van het door hinder veroorzaakte gedrag en niet alleen naar de inbreuk op het eigendomsrecht.<sup>184</sup>

Een ruimer bereik heeft art. 3:13 BW over misbruik van recht. Bij misbruik van recht kan onder omstandigheden het gebruik van het eigendomsrecht ongeoorloofd zijn.<sup>185</sup> In het geval van appartementsrecht zal het in veel gevallen gaan om het niet onderhouden van bijvoorbeeld privégedeelten. Dat is geen handelen maar een niet-handelen. Art. 6:162 BW benoemt niet alleen handelen maar ook nalaten, zodat ook in het geval van niet-handelen sprake kan zijn van misbruik van recht.

---

176. Parise 2015, p. 278.

177. Parise 2015, p. 285.

178. Grosheide 2010, in het gedeelte *Vooraf*.

179. Grosheide 2010, p. 28.

180. Grosheide 2010, p. 28.

181. Pitlo/Reehuis 2019/466.

182. Custers 2019, p. 3289.

183. Pitlo/Reehuis 2019/476.

184. Pitlo/Reehuis 2019/484 met verwijzing naar HR 16 maart 1973, *NJ* 1975, 74 m.nt. BW (Stikke Trui).

185. Pitlo/Reehuis 2019/488.

### 3.1.4. EIGENDOMSRECHT IN DE CONTEXT VAN HET APPARTEMENTSRECHT

De wetsgeschiedenis geeft aan hoe de wetgever geworsteld heeft met het gegeven van de mede-eigendom wanneer de naamkeuze voor de naam appartement wordt besproken.<sup>186</sup> Versteeg merkt in 1954 al op dat de appartementseigenaar eigenlijk geen eigenaar is. Hij schrijft: ‘De gerechtigde tot een appartement wordt nog steeds ‘eigenaar’ genoemd, maar in het kader van de gehele regeling kan dat woord geen misverstand veroorzaken en evenmin hoge verwachtingen van individuele vrijheid wekken.’<sup>187</sup> Het appartementsrecht veronderstelt een bepaalde mate van reenschap met elkaar in grote en in kleine beslissingen.

Van Velten schrijft: Deze [toev. CS: als appartementseigenaar] niet geheel zuivere benaming is uitsluitend uit wetstechnische motieven te verklaren: het zou te omslachtig zijn wanneer men in de diverse artikelen steeds zou moeten spreken van ‘gerechtigde tot een appartementsrecht’. Dit geldt te meer nu het recht kan zijn ontstaan zowel door splitsing van eigendom als door splitsing van een recht van erfpacht of opstal, dan wel een combinatie daarvan. De aard van het recht wordt door die aanduiding als ‘eigenaar’ uiteraard niet anders. Ook bij de kadastrale registratie wordt van dit beginsel uitgegaan, hetgeen tot misverstanden aanleiding kan geven. Men zal derhalve altijd de onderliggende rechtsverhouding dienen na te gaan, voordat een oordeel kan worden gegeven over de aard van het desbetreffende appartementsrecht.<sup>188</sup>

Door de splitsing in appartementsrechten ontstaan overigens geen beperkte zakelijke rechten. De appartementsrechten zijn zelfstandige rechten.<sup>189</sup> Het eigendomsbegrip bij appartementsrecht is wel een afgeleide van het eigendomsbegrip in art. 5:1 BW.

## 3.2 Eigendom in de context van EVRM, Handvest en EHRM

Het Nederlandse recht staat onder invloed van allerlei bronnen van recht. Keirse spreekt bijvoorbeeld over de ‘Europeanisering van het vermogensrecht’ en maakt onderscheid naar harmonisering en uniformering.<sup>190</sup> Van Maanen schrijft dat het EVRM, Handvest en EHRM – gewoon – deel is van onze rechtsorde (art. 93 en 94 Gw).<sup>191</sup> De belangrijkste artikelen voor wat betreft eigendom in het Europese recht zijn artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM (hierna EP) en artikel 17 Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, waarover hierna meer. Particulier eigendom en de bescherming ervan is van grote waarde in Europa, stelt Bruijsten.<sup>192</sup>

186. *Handelingen II*, 1950/51, 451, nr. 3; Völlmar 1951, p. 15.

187. Versteeg 1951, p. 285.

188. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/352.

189. Pitlo/Reehuis 2019/464.

190. A.L.M. Keirse, ‘Deel I’ Europeanisering van verbintenissenrecht, in: *Europeanisering van het vermogensrecht*, *Preadvies VBR*, 2010, p. 11.

191. G.E. van Maanen, ‘Deel I De impact van het EVRM op het privaatrecht’, in: *EVRM en privaatrecht: is alles van waarde weerloos?*, *Preadvies VBR*, 2011, p. 22.

192. Bruijsten 2011, aant. 2.2.

Nederland is toegetreden tot het Europese Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM).<sup>193</sup> Alle staten die zijn toegetreden tot het verdrag, zijn gehouden de rechten en vrijheden van het EVRM en de Protocolen te respecteren. Een beroep op het EVRM kan zich voordoen in de relatie tussen burger en overheid, maar ook in een geding tussen particulieren.<sup>194</sup> De bescherming op het recht van eigendom is niet opgenomen in het EVRM zelf.<sup>195</sup> Leijten licht toe dat er wel animo voor was en zelfs noodzaak door opname in art. 17 van de Universele Rechten van de Mens, maar ook dat het mogelijk is om verschillend over eigendom te denken om redenen van belastingbetaling of ruimtelijke ordening.<sup>196</sup> Uiteindelijk is de bescherming opgenomen in het Eerste Protocol.<sup>197</sup> De lidstaten konden geen overeenstemming krijgen over de tekst van het artikel van het EVRM.<sup>198</sup> Het recht op eigendom is wel opgenomen in het Eerste Protocol. Dit artikel verplicht zowel tot negatieve als positieve verplichtingen.<sup>199</sup> De bepalingen van het EVRM gelden via het eigendomsrecht ook voor het appartementsrecht.

Daarnaast zijn in 2009 de in de Europese Unie erkende grondrechten in het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie neergelegd.<sup>200</sup>

In de rechtspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) is dit artikel verder ingevuld. De uitspraken over het Eerste Protocol zijn over het algemeen casuïstisch. Het EVRM is ook van toepassing op schotelantennes (art. 10 EVRM vrijheid van informatie) en op beveiliging van personen (art. 8 EVRM).<sup>201</sup>

### 3.2.1 WERKING EVRM

Het EVRM is geschreven om waarborgen te scheppen voor de mens. In beginsel moet het worden nagekomen door de lidstaten. In Nederland maakt het deel uit van het nationale recht via het monistische stelsel van art. 93 en 94 Gw.<sup>202</sup> Bij het monisme – in tegenstelling tot het dualisme – werkt het internationale stelsel direct

---

193. Asser/Hartkamp 2019/211. Het EVRM is op 4 november 1950 in Rome ondertekend en op 3 september 1953 voor Nederland in werking getreden. Inmiddels is het EVRM door veel staten geratificeerd. Het EVRM verplicht tot eerbiediging van de rechten van de mens. Het richt zich tot lidstaten en legt hun de verplichting op de waarborgen van het EVRM door te voeren in de nationale wetgeving. Onder wet wordt in deze zin verstaan niet alleen de wet in formele zin, maar ook in materiële zin en zelfs als ongeschreven recht.

194. Asser/Hartkamp 2019/27 en 28.

195. Asser/Hartkamp 2019/39.

196. Leijten 2015, p. 18.

197. De tekst van art. 1 van het Eerste Protocol is: 'Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law. The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.'

198. Grgić 2007, p. 5.

199. Grgić 2007, p. 5.

200. Asser/Hartkamp 2019/231a.

201. Asser/Rossel & Heisterkamp 2017/94; Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/373a.

202. Prof. mr. J.M. Milo, MvV 2020/7-8, Over eigendom, personen en zaken - Een historisch vergelijkende beschouwing over de inhoud van eigendom.

door in de nationale wetgeving. Een direct beroep op het EVRM is wel mogelijk, waarbij bij strijd tussen het nationale en het internationale recht dit laatste prevaleert.

Milo meent – in mijn ogen terecht – dat een beroep op horizontale werking van art. 1 EP mogelijk is.<sup>203</sup> De lidstaten is een zekere ‘margin of appreciation’ voorbehouden.<sup>204</sup> Milo adviseert zelfs een ambtshalve toepassing van de EHRM-jurisprudentie.<sup>205</sup>

### 3.2.2 EVRM EN EIGENDOM

Bruijsten wijst erop dat het eigendomsrecht is voortgekomen uit het door Thomas Hobbes beschreven sociaal contract en dat het noodzakelijk is voor vrede.<sup>206</sup> Uiteindelijk gaat het om de vraag in hoeverre de overheid eigendom mag begrenzen of limiteren.<sup>207</sup> Er is sprake van een verhouding tussen algemeen belang en individueel belang.

Het EVRM schept verplichtingen die gezien moeten worden als een resultaatsverplichting.<sup>208</sup> Uitleg van de bepalingen dient te geschieden aan de hand van de bepalingen van het Weens Verdragenverdrag,<sup>209</sup> dat wil zeggen te goeder trouw overeenkomstig de normale betekenis van de daarin voorkomende termen.<sup>210</sup> Het Hof noemt het EVRM een ‘living instrument’.<sup>211</sup> De eigendom onder art. 1 EP moet gerespecteerd worden. Het verdrag kent een eigen definitie van ‘possessions’.<sup>212</sup>

De kern van wat als eigendom moet worden aangemerkt, is de economische waarde.<sup>213</sup> Ploeger: ‘Elke, directe of indirecte aantasting van de waarde van een goed leidt tot een stoornis in de zin van artikel 1. (...) De enkele stoornis van het genot is nog geen schending van artikel I.’<sup>214</sup> Een eigenaar heeft het recht op ongestoorde eigendom (‘peaceful enjoyment’). Deze maatstaf wordt terughoudend toegepast door het Hof.<sup>215</sup> ‘Ontneming’ van eigendom is niet toegestaan. Regulering is echter wel toegestaan, hoewel ontneming en regulering dicht bij elkaar kunnen liggen.<sup>216</sup> Onteigening is toegestaan mits in het algemeen belang. Staten kennen een zekere ‘margin of appreciation’.<sup>217</sup> Aangezien het appartementsrecht niet alleen bestaat uit

203. Milo 2007, p. 5.

204. Leijten 2015, p. 20.

205. Milo 2007, p. 5; Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 14.

206. Bruijsten 2011, aant. 2.

207. Grgić 2007, p. 5.

208. Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 12.

209. Verdrag van Wenen inzake het verdragenrecht, Wenen, 23-05-1969.

210. Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 19.

211. Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 19 / EHRM 25 april 1978, Tyrer v. Verenigd Koninkrijk, par. 31; EHRM 12 maart 2003, Öcalan v. Turkije, par. 193.

212. Milo 2007, p. 5.

213. Leijten 2015, p. 7.

214. Ploeger 2000, p. 691.

215. Leijten 2015, p. 20 / Gillow v. Verenigd Koninkrijk, EHRM 24 november 1986, nr. 9063/80, ECHR, Series A, vol. 109, Hatton e.a. v. Verenigd Koninkrijk, EHRM 8 juli 2003, nr. 36022/97, NJ 2004, 207 (m.nt. Dommering), AB 2003, 445 (m.nt. Woltjer).

216. Leijten 2015, p. 18.

217. Leijten 2015, p. 20.



eigendomsrecht, maar ook uit gemeenschapsrecht (naast verenigingsrecht) voorzie ik dat een inbreuk op het eigendomsrecht niet snel zal worden aangenomen.

Leijten licht toe dat, om een inbreuk aan te kunnen nemen, het noodzakelijk is dat er een verstoring in de gebruiksbevoegdheid moet zijn. Een inbreuk op art. 1 EP kan worden aangenomen als voldaan is aan de volgende cumulatieve eisen. Leijten geeft de volgende opsomming:<sup>218</sup>

- Is er sprake van eigendom ('possession')?
- Gaat het om een eigendomsoverdracht, *de jure* (onteigening) of *de facto* doordat als gevolg van bepaalde maatregelen het individu feitelijk elk beschikkingsrecht over de eigendom heeft verloren?<sup>219</sup>
- Welke regel uit *Sporrong & Lönnroth v. Zweden* (1982) is geschonden?<sup>220</sup>
- Berust de inbreuk op een wettelijke grondslag (is de inbreuk rechtmatig)?
- Zo ja, heeft de inbreuk een legitieme doelstelling in het algemeen belang?
- Zo ja, is er een redelijk evenwicht gevonden tussen de eisen van het algemene belang van de samenleving en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu? Is de inbreuk proportioneel?

Overigens wordt krachtens de uitspraak van het Hof *Akdivar v. Turkije* het reguliere – civielrechtelijke – eigendomsrecht beschermd, aldus Leijten.<sup>221</sup>

Niet alleen het EVRM maar ook de uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens bieden een extra dimensie aan het eigendomsrecht.<sup>222</sup> Barkhuysen en Van Emmerik benoemen dat jurisprudentie benadrukt dat het eigendomsrecht een fundamenteel beginsel van de democratische samenleving is dat het EVRM beoogt te beschermen.<sup>223</sup> Het EVRM is als het ware een extra laag met regels en bescherming voor burgers.<sup>224</sup> Sinds 1 augustus 2018 bestaat door de ratificatie door Frankrijk van het 16de Protocol bij het EVRM daarnaast de mogelijkheid om prejudiciële vragen voor te leggen aan het EHRM. De Hoge Raad is overigens niet verplicht om prejudiciële vragen te stellen.<sup>225</sup>

---

218. Leijten 2015, p. 23.

219. Leijten 2015, p. 23.

220. *Sporrong & Lönnroth v. Zweden* (1982) ECRM 23 september 1982, ECHR, Series A, vol. 52, NJ 1988, 290 (m.nt. Alkema), LJN AC7724.

221. *Akdivar v. Turkije*, EHRM 16 september 1996, nr. 21893/93; in dezelfde zin Ploeger in Ploeger 2000, p. 689 en Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 8.

222. Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 11. Barkhuysen benoemt dat in het EVRM algemene uitgangspunten zijn benoemd:

- het EVRM is bedoeld ter bescherming van de menselijke waardigheid (EHRM 11 juli 2002, *Christine Goodwin v. Verenigd Koninkrijk*, par. 90);
- dat het van belang is dat er een juiste balans wordt gevonden tussen het algemene belang en het belang van de bescherming van individuele mensenrechten (EHRM 23 juli 1968, *Belgische taalzaken*, par. 5);
- er moet een daadwerkelijke en effectieve bescherming van mensenrechten zijn waarbij de nadruk ligt op nationale rechtsbescherming (EHRM 7 juli 1989, *Soering v. Verenigd Koninkrijk*, par. 87).

223. Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 11.

224. Het EHRM heeft de uitdrukkelijke ambitie geen vierde laag in de rechtspraak te zijn aldus Barkhuysen in Barkhuysen & Van Emmerik 2005, p. 25.

225. HR 21 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2396.

## 3.2.3 GRENZEN AAN INBREUK OP HET EIGENDOMSRECHT

In de uitspraak *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* zijn drie regels geformuleerd:

The first rule, which is of a general nature, enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that the States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph. When considering whether there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court shall firstly examine whether there exists any property right (a possession) falling within the ambit of that provision. The second step is to consider whether there has been interference with that possession and, ultimately, the nature of that interference (i.e. which of the three rules applies). It should, however, be borne in mind that the three rules are not distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principles enunciated in the first rule.

*Deprivation of property (second rule)*

The essence of deprivation of property is the extinction of legal rights of the owners. However, more generally, the Court will not only take into account whether there had been a formal expropriation or transfer of ownership, but will also investigate the realities of a situation to see whether there has been a *de facto* expropriation.<sup>226</sup>

Het Hof legt uit dat het niet alleen gaat om een formele inbreuk op het eigendomsrecht, maar dat ook een *de facto*-onteigening genoeg kan zijn om aan te nemen dat er een inbreuk op het eigendomsrecht is. Het gaat in het kort om deze drie beginselen:<sup>227</sup>

- the right of peaceful enjoyment of property
- deprivation of possessions and subjects to certain condition
- states are entitled to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose.

Een voorbeeld van een *de facto*-inbreuk was de casus *Papamichalopoulos v. Greece*.<sup>228</sup> Gedurende een dictatoriaal regime was een stuk grond door de overheid afgenomen waarop vervolgens een marinebasis was gevestigd. De rechtmatige eigenaars konden hun eigendom niet meer gebruiken en ook niet verkopen. Dit werd door het EHRM een inbreuk geacht op het eigendomsrecht.

De Hoge Raad past deze beginselen toe en heeft zich bijvoorbeeld in 2002 in het kader van varkensrechten uitgelaten over de reikwijdte van art. 1 EP:<sup>229</sup>

226. EHRM 23 september 1982, ECLI:NL:XX:1982:AC7724 (*Sporrong & Lönnroth v. Zweden*), NJ 1988, 290 (m.nt. Alkema).

227. Leijten 2015, p. 24.

228. EHRM 31 oktober 1995 (Art. 50), Series A no. 330-B, pp. 58-59, par. 34) (*Papamichalopoulos v. Greece*).

229. HR 16 november 2002, ECLI:NL:HR:2001:AD5493, NJ 2002, 469 (Varkensrechten).

‘6.2.2 Art. 1 lid 2 van het Eerste Protocol bepaalt, voor zover hier van belang, dat de bepalingen van het eerste lid op geen enkele wijze het recht aantasten, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Uit het verband tussen dit tweede lid en de overige bepalingen van art. 1, en meer in het bijzonder het beginsel dat ten grondslag ligt aan de eerste volzin daarvan, heeft het EHRM het vereiste afgeleid dat een onder lid 2 vallende inbreuk op het recht op ongestoord genot van eigendom slechts toegestaan is, wanneer er een “fair balance” is getroffen tussen het algemeen belang enerzijds en de bescherming van individuele rechten anderzijds. Dit vereist het bestaan van een “reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought fit realised”, een redelijke mate van evenredigheid tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt (zie bv. EHRM 5 januari 2000, *NJ* 2000, 571 (Beyeler v. Italië), § 114). Aan het vereiste van een “fair balance” is niet voldaan, indien er sprake is van een “individual and excessive burden”, een individuele en buitensporige last, voor de betrokken persoon (zie bv. het arrest inzake *Sporrong en Linnroth v. Zweden*, Serie A nr. 52, p. 26, § 69, en EHRM 21 februari 1986, Serie A nr. 98 (James e.a.), p. 34, § 50). Bij deze afweging is mede van belang of de maatregel in strijd is met eerder door de overheid gewekte verwachtingen (zie bv. EHRM 19 oktober 2000 ((*Ambruosi v. Italië*)), § 32).’

Er was in deze casus geen sprake van onteigening, maar van regulering van gebruik van eigendom als bedoeld in de derde volzin van art. 1 Eerste Protocol EVRM.

‘Waar het gaat om de beoordeling van wat in het algemeen belang is en de keuze van de middelen om dit belang te dienen, komt de wetgever een “wide margin of appreciation” toe (zie bv. EHRM 29 april 1999 ((*Chassagnou e.a. v. Frankrijk*)), Rep. 1999-III p. 23-224, *NJ* 1999, 649, § 75; EHRM 26 september 2000 ((*Andrews v. Verenigd Koninkrijk*)). Dat het gestelde doel ook met een lichter middel kan worden bereikt, is op zichzelf niet voldoende om te concluderen dat de inbreuk ongerechtvaardigd is (zie bv. EHRM 19 december 1989, Serie A nr. 169 ((*Mellacher e.a. v. Oostenrijk*)), p. 28, § 53). Wel kan de aanwezigheid van alternatieven worden meegewogen bij de proportionaliteitstoets (zie bv. EHRM 22 september 1994, Serie A nr. 296A ((*Hentrich v. Frankrijk*)), § 47).’

Het EVRM verlangt dat er een fair balance wordt gezocht tussen de belangen van de overheid en de burger bij de inbreuk op een eigendomsrecht. Als er alleen sprake is van een regulering van eigendom is geen compensatie vereist.<sup>230</sup>

Een inbreuk (‘lawfulness’) moet rechtmatig zijn. Met rechtmatig wordt bedoeld dat de inbreuk voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar is.<sup>231</sup> Het mag niet gaan om een ‘individual and excessive burden’.<sup>232</sup>

Een ander vereiste is dat er een redelijk evenwicht gevonden moet worden tussen het algemeen gemeenschapsbelang en de vereisten die voortvloeien uit de bescherming van het eigendomsrecht.<sup>233</sup>

230. Sluysmans & De Graaff 2014, p. 264.

231. Leijten 2015, p. 26 / EHRM 9 november 1999, nr. 26449/95, m.nt. Heringa (*Spacek s.r.o. v. Tsjechië*).

232. Milo 2007, p. 2.

233. Leijten 2015, p. 26.

## 3.2.4 EVRM EN HET APPARTEMENTSRECHT

In hoofdstuk 3.3 licht ik toe dat appartementsrecht gezien kan worden als een vorm van mede-eigendom. Het EVRM is van toepassing op het appartementsrecht als zijnde een eigendomsrecht. Dat het EVRM speelt onder juristen bewijst de maatschappelijke consultatie van het particuliere initiatief tot een wetsvoorstel van WMANL voor titel 9 Boek 5. In de maatschappelijke consultatie zijn twee vragen gesteld over de vraag of de voorstellen tot wijziging niet in strijd zouden kunnen zijn met het EVRM. Het EVRM geeft de Nederlandse wetgever de bevoegdheid om beperkingen aan te brengen op het eigendomsrecht, mits het algemeen belang daarmee is gediend. Een eigendomsrecht van een appartementsrecht is niet absoluut. Het is te allen tijde gebonden aan een onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Als de vraag beantwoord moet worden of er sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht zal het in een appartementsrecht feitelijk aankomen op de vraag in welke mate het is toegestaan om de rechten van de democratische gemeenschap voorrang te geven boven de rechten van de individuele eigenaar (met een zwaartepunt bij proportionaliteit). Het antwoord is echter afhankelijk van de casus die in een concreet geval wordt voorgelegd. Van Velten schrijft dat ingrijpende beperkingen op het gebruiksrecht van een appartementsrecht eigenaar niet willekeurig zullen zijn, omdat het verplichte lidmaatschap van de VvE voortvloeit uit de wet of het splitsingsreglement.<sup>234</sup>

## 3.2.5 HANDVEST VAN DE GRONDRECHTEN VAN DE EUROPESE UNIE

De grondrechten zijn neergelegd in het *Handvest van de grondrechten van de Europese Unie* van 2000. Dit Handvest is op 1 december 2009 van kracht geworden door de verwijzing daarnaar in art. 6 VEU volgens het Verdrag van Lissabon.<sup>235</sup> In artikel 17 van het Handvest is het recht op eigendom opgenomen.<sup>236</sup> Hartkamp schrijft dat het wenselijk is dat algemene beginselen van Unierecht en Handvestbepalingen in rechtsverhoudingen tussen particulieren op dezelfde wijze worden toegepast.<sup>237</sup> Uitwerking van hetgeen is opgenomen in het Handvest valt buiten mijn onderzoeksgebied, zodat ik volsta met deze korte vermelding.

---

234. Van Velten & Vonck 2016, p. 24.

235. Asser/Hartkamp 2019/231a.

236. De tekst luidt:

*Artikel 17 Het recht op eigendom*

1. Eenieder heeft het recht de goederen die hij rechtmatig heeft verkregen, in eigendom te bezitten, te gebruiken, erover te beschikken en te vermaken. Niemand mag zijn eigendom worden ontnomen, behalve in het algemeen belang, in de gevallen en onder de voorwaarden waarin de wet voorziet en mits het verlies tijdig op billijke wijze wordt vergoed. Het gebruik van de goederen kan bij wet worden geregeld, voor zover het algemeen belang dit vereist.
2. Intellectuele eigendom is beschermd.

237. Asser/Hartkamp 2019/231h.

### 3.3 Mede-eigendom

Van der Merwe heeft een analyse gemaakt van de dogmatische structuur van appartementsrecht in verschillende landen. Hij stelt dat appartementsrecht over het algemeen bestaat uit drie onderdelen:

- Individual ownership of an apartment;
- Joint (common) ownership of the land and the common parts of the building;
- Membership of an incorporated or unincorporated owners' association. ...

These components are so inextricably linked to each other that they form a threefold unity.<sup>238</sup>

Bij het appartementsrecht gaat het derhalve om eigendom maar vooral ook om mede-eigendom.

Het element van mede-eigendom blijkt ook uit de totstandkomingsgeschiedenis van het appartementsrecht. Daarin is opgenomen dat het appartementsrecht voorgesteld is als een vorm van mede-eigendom.<sup>239</sup> Van Velten leidt af uit de parlementaire geschiedenis dat de wetgever bedoeld heeft appartementsrecht te baseren op mede-eigendom.<sup>240</sup> Op mede-eigendom zijn de regels van boek 3 titel Gemeenschap van toepassing. Appartementsrecht moet derhalve gezien worden als een vorm van mede-eigendom en een species van de gemeenschap.<sup>241</sup> Dat het appartementsrecht is geplaatst in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in de titel over eigendom berust echter op toeval. Na de wijziging van het oorspronkelijke ontwerp is het appartementsrecht niet meer uit de titel eigendom gehaald.<sup>242</sup>

Het vatten van het appartementsrecht in het systeem is lastig. In 1952 schrijft Beekhuis nog dat het ging om gekwalificeerde eigendom terwijl hij in 1959 schrijft dat het gaat om een bijzonder zakelijk recht.<sup>243</sup> Van Maanen noemt het appartementsrecht een zelfstandig zakelijk recht en later een recht *sui generis*.<sup>244</sup> Beekhuis maakte ook nog een ander onderscheid, te weten het uiteenvallen in het privé-gedeelte en de mede-eigendom.<sup>245</sup> Hij stelde dat de eigenaar ten aanzien van het privégedeelte 'heer en meester' bleef. Het beheer en toezicht op het gebruik van de gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik bedoeld zijn, is

---

238. C.G. van der Merwe, *International Encyclopedia of comparative law, volume VI, Property and trust, Chapter 5 Apartment Ownership*, Dordrecht: Martinus Nijhoff Publishers 1994, p. 27.

239. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, nr. 3, p. 5. / Gemeenschap is mogelijk ten aanzien van goederen. Goederen zijn zowel zaken als vorderingsrechten. Mede-eigendom is de term die gebruikt wordt voor gemeenschap van onroerende goederen. In de totstandkomingsgeschiedenis wordt de term mede-eigendom gebruikt. Ik zal in dit onderzoek verder de term mede-eigendom gebruiken terwijl ik daar ook de term gemeenschap onder versta.

240. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/343.

241. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, nr. 3; zie ook: HR 9 oktober 1958, ECLI:NL:HR:1958:161, NJ 1959,84.

242. Beekhuis 1952, p. 75 / Beekhuis 1959, p. 11.

243. Beekhuis 1952, p. 75 / Beekhuis 1959, p. 32.

244. Van Maanen 1987, p. 50; Van Maanen 1997, p. 525.

245. Beekhuis 1952, p. 74.

voorbehouden aan de VvE.<sup>246</sup> Dit sluit aan op het onderscheid dat Van Velten aanbrengt in zijn oratie *Regels zijn regels*.<sup>247</sup>

### 3.3.1 IS EEN SPLITSINGSAKTE EEN BRON VAN VERBINTENISSEN?

Verschillende delen van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op het appartementsrecht. Is de splitsing in appartementsrechten ook een bron van verbintenissen? Bij een bevestigend antwoord zijn boek 6 titels 1 en 2 BW ook van toepassing op de splitsingsakte.<sup>248</sup> Van Velten gaat er overigens van uit dat titel 2 van toepassing is zonder de vraag te beantwoorden of de splitsingsakte een bron van verbintenissen is of niet.<sup>249</sup>

#### 3.3.1.1 Begrip verbintenis

Het begrip verbintenis wordt in de wet niet omschreven. In art. 6:1 BW is opgenomen dat een verbintenis slechts kan ontstaan, indien dat uit de wet voortvloeit. Asser/Sieburgh kwalificeert een (juridische) verbintenis als een ‘vermogensrechtelijke betrekking tussen twee of meer personen, krachtens welke de een jegens de ander tot een prestatie gerechtigd is en deze jegens gene tot die prestatie verplicht is.’<sup>250</sup>

Er zijn civiele verbintenissen en natuurlijke verbintenissen.<sup>251</sup> Het belang van het onderscheid is gelegen in de afdwingbaarheid van de verbintenis. De natuurlijke verbintenis heeft wel rechtswerking, maar is niet afdwingbaar. Een civiele verbintenis is wel afdwingbaar.<sup>252</sup>

Verbintenissen uit de wet zijn niet op een bepaalde plek in het wetboek geregeld. Ze zijn verspreid over het gehele wetboek, waarbij speciale voorschriften *ad hoc* zijn neergelegd.<sup>253</sup>

In een casus over geluidsoverlast werd niet aangenomen dat er sprake is van een verbintenis uit overeenkomst tussen de appartementsrechteigenaars.<sup>254</sup> Dat lijkt mij overigens terecht, omdat er geen sprake is van een overeenkomst tussen appartementseigenaars.

246. Beekhuis 1959, p. 39.

247. Van Velten 1989, p. 11.

248. Sieburgh 2019/1.

249. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/351.

250. Sieburgh 2020/6.

251. Sieburgh 2020/14.

252. Sieburgh 2020/14.

253. Sieburgh 2019/1.

254. Rechtbank Amsterdam, 2 november 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BW7791.

### 3.3.1.2 *Ontstaan*

Hondius licht toe dat blijkens de totstandkomingsgeschiedenis art. 6:1 BW ruim dient te worden opgevat.<sup>255</sup> Met name is het niet nodig dat elke verbintenis rechtstreeks op enig wetsartikel steunt, zo schrijft hij.<sup>256</sup> Met deze formulering van dit artikel is aansluiting gezocht bij de uitspraak Quint v. Te Poel.<sup>257</sup> In zijn noot bij de uitspraak schreef Veegens dat onder het woord ‘wet’ ‘zijn te verstaan alle geldende rechtsregels tezamen genomen, ongeacht of zij al dan niet van legislatieven huize zijn, dus de bestaande rechtsorde. Bij het constateren van een leemte in het geschreven recht moet de oplossing worden aanvaard, die past in het stelsel van de wet en aansluit bij de wél in haar geregelde gevallen.’<sup>258</sup> Door de (door)ontwikkeling van het Europese recht ontstaan steeds meer verbintenissen uit het primaire en secundaire Unierecht vanwege de rechtstreekse werking in de Nederlandse rechtsorde.<sup>259</sup>

### 3.3.1.3 *Voorwerp*

De verbintenis is een vermogensrechtelijke betrekking tussen twee of meer personen, waarbij aan de ene kant een recht ontstaat en aan de andere kant een daarmee corresponderende verplichting aanwezig is.<sup>260</sup> Het voorwerp van de verbintenis is datgene waartoe de schuldenaar verplicht en de schuldeiser gerechtigd is. Men noemt het gewoonlijk de prestatie. Het voorwerp van de verbintenis bestaat altijd uit een (positieve of negatieve) handeling, namelijk een geven, een doen of een niet-doen.<sup>261</sup>

### 3.3.1.4 *Is de splitsingsakte een bron van verbintenissen?*

De vraag of een splitsingsakte een bron van verbintenissen is, is bij mijn weten nog niet beantwoord in de jurisprudentie. Toch ligt het antwoord voor de hand. Sieburgh noemt de statuten van een door verschillende personen opgerichte rechtspersoon als voorbeeld voor een verbintenis uit meerzijdige rechtshandeling.<sup>262</sup> De splitsingsakte voldoet aan de definitie van Asser/Sieburgh: ook de splitsingsakte scheidt een vermogensrechtelijke betrekking (voorwaarde 1), tussen twee of meer personen (in ieder geval op enig moment, voorwaarde 2) en er ontstaan prestaties over en weer (voorwaarde 3).

Ik meen dat – als de statuten van bijvoorbeeld de vereniging als een bron van verbintenissen kunnen worden opgevat – dat naar analogie ook geldt voor de statuten van de splitsingsakte in appartementsrechten. Dat wil niet zeggen dat bijvoorbeeld

---

255. Hondius, *GS Zakelijke rechten*, art. 6:1, aant. 8.

256. Hondius, *GS Zakelijke rechten*, art. 6:1, aant. 8.

257. Sieburgh 6-1 2020/52 / HR 30 januari 1959, ECLI:NL:HR:1959:AI1600, NJ 1959/548 (Quint v. Te Poel).

258. HR 30 januari 1959, ECLI:NL:HR:1959:AI1600, NJ 1959/548 (Quint v. Te Poel).

259. Sieburgh 2020/20.

260. Sieburgh 2020/12.

261. Sieburgh 2020/21.

262. Sieburgh 2020/54.

de verplichting van een lid ontstaat om zich naar redelijkheid en billijkheid te gedragen tegenover de vereniging.<sup>263</sup> Bij de vereniging verbindt de wet geen andere rechten aan het lidmaatschap dan het stem- en vergaderrecht.<sup>264</sup> Zie ook artikel 2:34a BW waarin is opgenomen dat verbintenissen alleen bij of krachtens de statuten aan het lidmaatschap kunnen worden verbonden. Dijk neemt aan dat het gaat om verplichtingen die opgelegd worden door de vereniging.<sup>265</sup> De literatuur is verdeeld over de vraag of ook niet-vermogensrechtelijke verbintenissen door art. 2:34a BW worden bestreken. Dijk noemt bijvoorbeeld de organisatorische rechten.<sup>266</sup> Overes meent dat 2:34a BW wel ruimte biedt, maar Rensen meent van niet.<sup>267</sup> Het is wachten op jurisprudentie om daarover meer helderheid te scheppen. Mertens noemt in de Groene Serie nog het voorbeeld van Rechtbank Maastricht waarin de VvE verplicht wordt om te verrekenen conform de statuten en door een registeraccountant te laten controleren.<sup>268</sup> Met het honoreren van het beroep op nakoming worden indirect de statuten van de splitsingsakte als bron van verbintenis gezien.<sup>269</sup>

### 3.4 Gemeenschap

Gemeenschap valt uiteen in vrije (ook wel eenvoudige genoemd) en bijzondere gemeenschap. De regels van de bijzondere gemeenschap zijn pas van toepassing op een complex als de splitsing is opgeheven krachtens art. 3:189 BW. Titel 7 van boek 3 over de gemeenschap is slechts beperkt van toepassing verklaard op het appartementsrecht. Titel 1 van Boek 2 ('Algemene bepalingen') is van toepassing met uitzondering van de artikelen 4, 6, 13 lid 2, 17, 18, 19 leden 1-3, lid 4, tweede zin, lid 6, tweede zin, en lid 7, 20, 21 en 22 en met inachtneming van de in Titel 9 Boek 5 BW aangegeven afwijkingen, terwijl Titel 2 van Boek 2 ('Verenigingen') over de vereniging, alleen van toepassing is voor zover daarnaar verwezen wordt in de tweede afdeling van Titel 9 Boek 5 BW ('De vereniging van eigenaars').

### 3.5 Samenwerkingsverbanden

De gemeenschap kan niet behoorlijk functioneren zonder een zekere duurzame organisatie, waardoor de eigenaren hun gemeenschappelijke belangen geldend kunnen maken.<sup>270</sup> Er zijn verschillende samenwerkingsverbanden binnen de appartementensplitsing. Er zijn commissies, meestal is er een vereniging van eigenaars, sommigen spreken (onterecht) over de vereniging van eigenaren, de vergadering

263. Asser/Rensen 2-III 2017/52.

264. Asser/Rensen 2-III 2017/48.

265. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 137.

266. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 135.

267. Overes, *GS Rechtspersonen*, art. 2:34a BW, aant. 2; zie ook Asser/Rensen 2-III 2017/51.

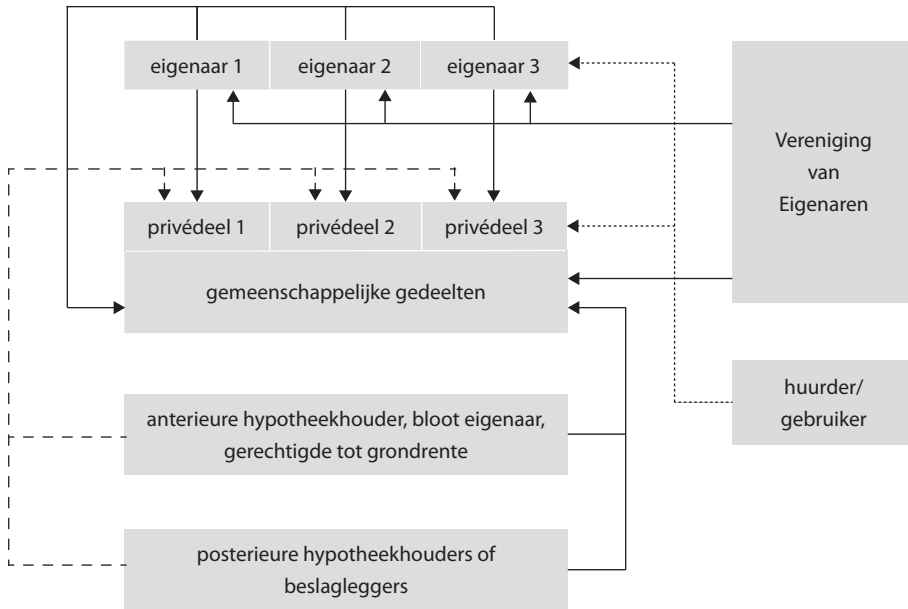
268. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:129, aant. 8. en van Rechtbank Maastricht 28 april 2010, ECLI:NL:RBMAA:2010:8773.

269. Zie ook <https://www.vverecht.nl/2014/05/jaarrrekening-nietig-omvang-reservefonds/> inzage op 5 april 2020.

270. Beekhuis 1959, p. 42.



van eigenaars of over de gemeenschap van appartementseigenaars.<sup>271</sup> Mertens heeft in onderstaande schematische weergave aangegeven wat de belangrijkste verbindingen zijn in het netwerk.<sup>272</sup> Het voorbeeld is een appartementsplitsing met ‘slechts’ drie eenheden. Het valt meteen op dat het schema niet overzichtelijk oogt. Het brengt duidelijk in beeld dat alle samenwerkingsverbanden in een appartementsplitsing nauw met elkaar verweven zijn.



SCHEMA 3.1 Voorbeeld van relaties binnen de Vereniging van Eigenaars.

Het is voor VvE's en appartementeneigenaars vaak niet duidelijk welke handeling welk samenwerkingsverband aangaat.<sup>273</sup> Het verschil tussen de samenwerkingsverbanden is vaak ook geen probleem totdat het over beschikkingshandelingen gaat. Bij beschikkingshandelingen (en specifiek wijziging van de splitsingsakte) moeten alle eigenaren meewerken (behoudens art. 5:139 lid 2 BW).<sup>274</sup> Hieronder een paar voorbeelden van beschikkingshandelingen om het onderscheid tussen beheer en beschikken zichtbaar te maken:

271. De wetgever gebruikt sinds de wetwijziging van 1972 de term Vereniging van Eigenaars. Zie ook paragraaf 3.5.3.

272. Mertens 2014, p. 136. De woorden ‘Anterieur’ en ‘Posterieur’ slaan op het verlijden van de splitsingsakte.

273. Zie bijvoorbeeld Rechtbank Roermond 6 april 2005, ECLI:NL:RBROE:2005:AT3455, *NJF* 2005, 183 of HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer).

274. Zie uitgebreider: C.N. Siewers, ‘Beheer en beschikken in het appartementsrecht’, *WPNR* 2021/7351.

- de leveringshandeling<sup>275</sup>
- het bezwaren met een beperkt recht
- het wijzigen van een splitsingsakte
- de vijf voorbeelden genoemd door Van Velten (vergroten, verkleinen, veranderen van de grenzen, veranderen van de rechten en plichten, veranderen van de breukdelen)
- de vaststelling van een regeling die ertoe kan leiden dat een appartementseigenaar het gebruik geheel wordt ontnomen is een beschikkingshandeling.<sup>276</sup>

De onduidelijkheid tussen de bevoegdheid van de VvE en de andere verschillende samenwerkingsverbanden wordt evident bij uitkeringen van verzekeringspenningen,<sup>277</sup> discussies over de vraag of een ruimte wel of niet gemeenschappelijk is<sup>278</sup> of bij wijziging van de bestemming.<sup>279</sup> Het verschil tussen de samenwerkingsverbanden (specifiek het verschil tussen de vereniging van eigenaars en de individuele appartementrechtseigenaars, waarover meer in par. 3.5.1) werd uitgebreid besproken in een uitspraak van de Hoge Raad uit 2016.<sup>280</sup> De casus was als volgt. Bij een appartementencomplex in Delft breekt brand uit in de snackbar op de begane grond. Het complex bestaat uit twee eenheden: een woning boven en een snackbar beneden. De verzekeringsmaatschappij keert uit, maar het complex blijkt onderverzekerd. Er blijft derhalve een gedeelte van de schade over dat ieder van de eigenaars zelf dient te dragen. De penningen waren door de verzekeraar overgemaakt aan de VvE. Vervolgens ontstaat er onmin onder de eigenaars over de verdeling van de penningen. De Hoge Raad oordeelt dat titel 3.7 BW niet van toepassing is, zolang de splitsing in appartementen, zoals in dit geval, niet is opgeheven. Uit deze casus blijkt dat er voor eigenaars nog veel onduidelijkheid is over de hoedanigheid van de VvE en de verschillende eigenaars.

### 3.5.1 KWALITATIEF LIDMAATSCHAP EN ORGANEN

Iedere appartementseigenaar wordt van rechtswege lid van de VvE krachtens art. 5:125 lid 2 BW. De VvE kent geen vrije toe- en uittrekking, oftewel kent een kwalitatief lidmaatschap. Derden kunnen geen lid worden van de VvE. De VvE wordt bestuurd door een bestuur en kent een Algemene Ledenvergadering, ook wel aangeduid met de vergadering van eigenaars. De vergadering van eigenaars heeft een voorzitter. Dit hoeft niet per se, mag wel, dezelfde persoon te zijn als de voorzitter van het bestuur van de VvE. De voorzitter van de vergadering van eigenaars wordt gekozen uit de leden.<sup>281</sup>

275. Mourik 2011, p. 35.

276. HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1667, NJ 1996, 595 (Novamij/VvE Duinroos -Duindistel).

277. In gelijke zin HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:719.

278. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 NJ 2013/522 (Prinsenwerf).

279. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bekum c.s.).

280. HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:719.

281. Art. 5:127 lid 2 BW.

Art. 5:112 lid 3 BW biedt de mogelijkheid om het lidmaatschap van een andere vereniging te verbinden aan het lidmaatschap van de VvE. Dit wordt ook een kwalitatief lidmaatschap genoemd. Bij een kwalitatief lidmaatschap wordt een lid van de vereniging automatisch ook lid van een andere vereniging. Uit de totstandkomingsgeschiedenis blijkt dat bij de term kwalitatief lidmaatschap is gedacht aan serviceverenigingen.<sup>282</sup>

### 3.5.2 VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars (VvE) is een vereniging. De definitie gaat uit van *Eigenaars* en niet van *Eigenaren*. Bij de inwerkingtreding van de Appartementenwet in 1952 werd juist gesproken over *Eigenaren*. De wetgever heeft ervoor gekozen vanaf de wetwijziging van 1972 in art. 875f OBW te kiezen voor de term *Eigenaars* in plaats van *Eigenaren*.<sup>283</sup> Een Vereniging van Eigenaars is een door boek 5 (en in mindere mate door boek 2) geregeerde vereniging.

Uit de totstandkomingsgeschiedenis van de wetwijziging in 1972 blijkt dat Van Ewijk drie oplossingen overwoog als het gaat om de kwalificatie van de vereniging:

- a De v.v.e. is geen “vereniging” in de zin van Boek 2 maar een geheel aparte (privaatrechtelijke) rechtspersoon.

- b Zij is wel een vereniging maar wordt onttrokken aan afdeling 2.2.1.

- c Zij is als vereniging onderworpen aan afd. 2.2.1 voor zover hieraan niet door *leges speciales* in titel 5.10 wordt afgeweken.<sup>284</sup>

Deze brief is van 5 oktober 1971, kort voor de inwerkingtreding van de wetwijziging. Alleen optie c werd door de brieverschrijvers nog reëel geacht in het stadium waarin de wetwijziging zich op dat moment bevond en werd daarom verder uitgewerkt.

Mertens schrijft dat de VvE eigenlijk niet meer is dan de organisatiestructuur van de gemeenschap van de appartementseigenaars.<sup>285</sup> Ik voeg daaraan toe dat de VvE eigenlijk niet meer is dan de organisatiestructuur van de gemeenschap van de appartementseigenaars voor beheerhandelingen. De VvE is de vereniging die conform art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 lid 1 BW zich richt op het beheer van de gemeenschap, met uitzondering van de privégedeelten.

Vegter schrijft in haar dissertatie dat het functioneren van een VvE van belang is voor het woongenot van de appartementseigenaar: ‘de appartementseigenaren zijn meer tevreden over het functioneren van de VvE als de regelingen worden nageleefd. (...) Enige juridische vormgeving van de VvE heeft dus nut. (...) Belangrijk-

---

282. *Kamerstukken II*, 1970/71, 10987, 3, p. 10 (MvT).

283. *Kamerstukken II*, 1970/71, 10987, 3, p. 11 (MvT). Sinds de wetwijziging van 1972 is ook de oprichting van een Vereniging van Eigenaars verplicht geworden.

284. Citaat afkomstig uit een brief van voormalig raadsadviseur O.W. van Ewijk aan de heer Herrmann met opmerkingen over titel 5.10 gedateerd 5 oktober 1971. De brief is opgenomen in het Nationaal Archief. De functie van Van Ewijk heb ik nagezocht op: <https://www.nationaalarchief.nl/onderzoeken/archief/2.09.57?anchor=descgrp-context-bioghst> inzage op 1 december 2019.

285. Mertens 1989, p. 55-56.

ste reden is dat de wettelijke structuur de appartementseigenaars verplicht samen te werken.<sup>286</sup>

Sinds de wet van 2005 ontstaat de VvE van rechtswege door het verlijden van de splitsingsakte. De VvE vertegenwoordigt de eigenaars in en buiten rechte binnen de grenzen van haar bevoegdheid.<sup>287</sup>

Ik waarschuw voor de vele varianten die in splitsingsakten voorkomen. Hoe is de boek 5-VvE te herkennen? Verstappen zet de mogelijkheden in een noot in de NJ bij Van Megen v. VvE op een rij.<sup>288</sup>

a	van 1951 tot 1972	was de oprichting van een vereniging van eigenaars niet verplicht maar wel mogelijk. Een als boek 2 opgerichte vereniging van eigenaars transformeert niet naar een boek 5-VvE en blijft een boek 2-vereniging.
b	van 1972 tot 1992	was de oprichting van een VvE verplicht. In de akte is een oprichtingshandeling nodig. Het niet oprichten had tot gevolg dat de kantonrechter een bevel tot wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing kon geven.
c	van 1992 tot en met 2005	was de oprichting verplicht en ontstond de vereniging van eigenaars van rechtswege bij de inschrijving van de splitsing in appartementsrechten indien en voor zover het in de akte van splitsing vermelde reglement de oprichting van een vereniging van eigenaars bevat en de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren.
d	vanaf 2005 tot nu	geldt hetzelfde als onder c. doch de voorwaarde dat de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren is komen te vervallen.

TABEL 3.1 Overzicht verschillende soorten Boek 5-Vereniging van Eigenaars.

Een voorbeeld van een casus waarin het oprichten van een VvE in de splitsingsakte niet helemaal goed is gegaan, is de uitspraak over de VvE Thorbeckelaan nummers 53 t/m 87 (oneven nummers) te Gouda uit 1986.<sup>289</sup> De notaris richtte in de akte van splitsing geen verplichte VvE op, maar ‘drie verenigingen van eigenaars in ieder waarvan zijn verenigd de eigenaars van de zes appartementen die gelegen zijn aan een van de drie afzonderlijke, onderling niet met elkaar verbonden trappenhuizen die in het flatgebouw aangebracht zijn.’<sup>290</sup> De rechter oordeelde dat er niet voldaan was aan de eis van oprichting van de verplichte VvE. Als gevolg daarvan diende de

286. Vegter 2012, p. 248.

287. Art. 5:126 lid 5 BW jo art. 5:112 BW.

288. HR 12 april 2013 ECLI:NL:HR:2013:BY8733 (Van Megen v. VvE) NJ 2013/475 m.nt. L.C.A. Verstappen.

289. HR 19 december 1986, ECLI:NL:HR:1986:AC9635, m.nt. W.M. Kleijn. PHR verwijst naar de Conclusie A-G.

290. Rechtsoverweging 3.1 uit de uitspraak.

splitsingsakte gewijzigd te worden en moest er alsnog een VvE opgericht worden. De splitsingsakte werd onvolledig geacht door de rechter.

De VvE heeft rechtspersoonlijkheid, krachtens art. 5:124 lid 1 BW. Venemans werkte in 1997 in het preadvies van de KNB de gedachte uit dat de gemeenschap een rechtspersoon op zich is.<sup>291</sup> De kwalificatie als rechtspersoon heeft tot gevolg dat binnen de goederenrechtelijke gemeenschap de verenigingsrechtelijke regels kunnen worden toegepast. Venemans stelt voor rechtsgeldige besluitvorming een meerderheid van drie vierde voor. Het grote verschil tussen de wijze waarop de besluitvorming tussen de Vereniging van Eigenaars en de gemeenschap van appartementseigenaars tot stand komt, is afhankelijk van het type onderwerpen (namelijk alles niet zijnde beheerhandelingen, en dus ook de beschikkingshandelingen die een goederenrechtelijk effect mogen hebben) én de meerderheid waarmee besluiten genomen kunnen worden.

Vanwege het gesloten systeem van rechtspersonen komt Venemans uiteindelijk tot de conclusie dat er geen rechtspersoonlijkheid is voor de gemeenschap.<sup>292</sup>

### 3.5.3 VERENIGING VAN EIGENAREN

Naast de Vereniging van Eigenaars bestaat er ook een vereniging die Vereniging van Eigenaren wordt genoemd. Een Vereniging van Eigenaren is niet hetzelfde als een Vereniging van Eigenaars.<sup>293</sup> De term Vereniging van Eigenaren wordt gebruikt voor zogenoemde Boek 2-verenigingen.<sup>294</sup> De terminologie wordt helaas niet consequent gebruikt, waardoor niet alleen maar op de naam afgegaan kan worden voor de duiding van de vereniging. De Vereniging van Eigenaren wordt gebruikt voor winkeliersverenigingen, het parkmanagement op vakantieparken en industrieterreinen, voor serviceverenigingen of bijvoorbeeld voor beheer van mandelige terreinen. Vooral bij bungalowparken leidt dit onderscheid tot interessante jurisprudentie.

Een voorbeeld van interessante jurisprudentie is de eerder genoemde uitspraak Van Megen v. VvE.<sup>295</sup> In deze uitspraak was het de vraag of de onmiddellijke werking van de wetwijziging van 2005 tot gevolg had dat een als boek 2-vereniging opgerichte Vereniging van Eigenaren transformeerde tot een boek 5-VvE. De Hoge Raad beantwoordt deze vraag ontkennend.<sup>296</sup>

Waar de oprichting van een Vereniging van Eigenaars verplicht is, is de oprichting van een Vereniging van Eigenaren niet verplicht bij de splitsing in appartementsrechten. Ik wijs nog op de mogelijkheid van het kwalitatieve lidmaatschap via art. 5:112 lid 3 BW.

---

291. Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 15.

292. Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 15.

293. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 BW, aant. 7.2.

294. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 BW, aant. 7.2. Zie ook: Van Velten 2011, p. 470.

295. HR 12 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8733 (Van Megen v. VvE).

296. HR 12 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8733 (Van Megen v. VvE).

### 3.5.4 INFORMELE VERENIGING

Zoals blijkt uit het overzicht van Verstappen bij de uitspraak Van Megen v. VvE opgenomen in § 3.5.2, zijn er splitsingen van vóór 1972 waarbij geen VvE is opgericht.<sup>297</sup> Dit samenwerkingsverband kwalificeer ik als een informele vereniging. Mertens is voorzichtiger en schrijft dat de eigenaars ‘mogelijk’ een informele vereniging vormen.<sup>298</sup> Ik begrijp die voorzichtigheid. Om een informele vereniging aan te kunnen nemen, moet er een intentie tot samenwerking bestaan. Hoewel die intentie mij zeer verstandig lijkt als er geen VvE is opgericht, is deze niet automatisch bij alle appartementsrechtseigenaars aan te nemen. Een informele vereniging heeft slechts een beperkte rechtsbevoegdheid.<sup>299</sup>

### 3.5.5 INDIVIDUELE EIGENAARS EN DE GEMEENSCHAP VAN APPARTEMENTSRECHTSEIGENAARS

Naast de VvE staan de individuele eigenaars. Ook tussen de individuele eigenaars ontstaat een samenwerking. Hieronder volgt een uitwerking van de idee achter deze gemeenschap.

#### 3.5.5.1 Twee gemeenschappen

Van Velten stelt in zijn oratie dat na de splitsing in appartementsrechten de eigendom uiteenvalt in twee delen:

- enerzijds in een zakenrechtelijk gedeelte, te weten de mede-eigendom van het gebouw en het gebruiksrecht van het privégedeelte (de woning)
- anderzijds in het verenigingsrechtelijke gedeelte, waaronder begrepen het eventuele kwalitatieve lidmaatschap maar vooral het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars.<sup>300</sup>

De VvE beheert het ‘verenigingsrechtelijke gedeelte’. Naast de VvE staan alle individuele appartementsseigenaars voor het door Van Velten aangeduide ‘zakenrechtelijke gedeelte’. Rank-Berenschot noemt die individuele appartementsseigenaars een ‘bijzondere gemeenschap van appartementsseigenaars’.<sup>301</sup> Van Velten noemt hen ‘de gezamenlijke appartementsseigenaars’.<sup>302</sup> Kraan noemt hen ‘de gezamenlijke eigenaars’.<sup>303</sup> Ik kies ervoor de verzameling van individuele appartementsseigenaars

297. CBS 2016; In het CBS rapport zijn er per 1 september 2015 in heel Nederland 1.850 VvE’s gesignaleerd die geregistreerd staan als VvE van vóór 1972.

298. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 aant. 1.

299. Art. 2:30 BW.

300. Van Velten 1989, p. 11.

301. Conclusie E.B. Rank-Berenschot in Parket bij de Hoge Raad, 29 januari 2016, ECLI:N:L:PHR:2016:22.

302. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/521; zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:126 BW, aant. 3.1. Deze term wordt ook in de wet gebruikt bij bijvoorbeeld art. 5:133 BW.

303. Kraan 1998, p. 196.

een andere naam te geven. Door de naamgeving kan de gemeenschap beter onderscheiden worden van de VvE, met als gevolg dat beter geduid kan worden welk samenwerkingsverband welke bevoegdheid heeft en welke besluitvormingsprocessen gevolgd moeten worden om tot rechtsgeldige besluiten te kunnen komen.<sup>304</sup> De opzet van die individuele appartementsrechtseigenaars noem ik ‘de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars’ (hierna ook aangeduid als ‘de gemeenschap’).<sup>305</sup>

### 3.5.5.2 Samenhang met de titel Gemeenschap

Strikt formeel heeft het appartementsrecht geen samenhang met de titel gemeenschap in Boek 3.<sup>306</sup> Nergens wordt deze titel van toepassing verklaard in titel 9 van boek 5 BW. Daarentegen is appartementsrecht geen beperkt recht, omdat het wordt gezien als een vorm van mede-eigendom.<sup>307</sup> Van Velten schrijft dat er in feite een bijzondere gemeenschap is in de zin van afd. 3.7.2 (art. 3:189 e.v. BW).<sup>308</sup> Via analoge toepassing past hij de titel gemeenschap dan toch toe.

In art. 3:189 BW is opgenomen: ‘De bepalingen van deze titel gelden niet (...) noch voor de gemeenschap van een in appartementsrechten gesplitst gebouw, zolang de splitsing niet is opgeheven’. Bij een letterlijke lezing van deze tekst is afdeling 2 niet van toepassing op de VvE. Hierboven in paragraaf 3.5.5.1 beschreef ik dat naast de VvE een andere gemeenschap bestaat, namelijk de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars gericht op beschikkingshandelingen. Op welke gemeenschap doelt de tekst van art. 3:189 BW? Ik meen dat de gemeenschap die bedoeld wordt in art. 3:189 BW de zaken zijn die beheerd worden door de Vereniging van Eigenaars. De gemeenschap van appartementsrechtseigenaars wordt daar niet bedoeld. Mag ik dan aannemen dat de titel Gemeenschap ook van toepassing is op de door mij gedefinieerde gemeenschap van de appartementsrechtseigenaars? Ik meen dat geen waarde gehecht mag worden aan het niet noemen van de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars in titel 7 Gemeenschap. Gemeenschappen onderscheiden zich volgens Rank-Berenschot naargelang onderwerp of wettelijke regime.<sup>309</sup> Er zijn derhalve meerdere bronnen vanwaaruit een gemeenschap kan ontstaan. De bron van de gemeenschap is medebepalend voor het ontstaanstijdstip en voor de rechtsgevolgen van de gemeenschap.<sup>310</sup> In het geval van een appartementensplitsing is de bron van de gemeenschap de akte van splitsing.<sup>311</sup> Ik bedoel

---

304. Van Velten 1994.

305. Van Velten 1989 / Tummers & Mertens 2012, Mertens & Van der Merwe 1994.

306. Van Velten & Vonck 2016, p. 8.

307. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/348.

308. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/350.

309. Sniijders & Rank-Berenschot 2017, p. 181.

310. Sniijders & Rank-Berenschot 2017, p. 181.

311. Van Velten benoemt in Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/350 dat Beekhuis in vorige bewerkingen van de Asser heeft betoogd dat het appartementsrecht een *dualistisch karakter* heeft. ‘Zolang er één eigenaar is, kan het nog gezien worden als een bijzonder zakelijk genotsrecht; zodra er meer eigenaren komen is het tegelijk een recht van mede-eigendom (een bijzondere vorm van gemeenschap).’ Mij lijkt het element van de gemeenschap bij één eigenaar niet non-existent maar slechts in mindere mate aanwezig. Overigens ontstaat bij splitsing sowieso een VvE met rechtspersoonlijkheid.

daarmee de handeling tot splitsing die is vastgelegd in de akte van splitsing. Dat dit verder niet verwerkt is in Boek 3 is verklaarbaar. Immers, in het oorspronkelijke ontwerp is uitgegaan van een dualistisch stelsel, en de koppeling met Boek 3 is later niet meer benoemd. Het is Van Velten die bij zijn oratie in 1989 het onderscheid tussen beide gemeenschappen pas weer benoemt. De focus in het wetgevingsproces heeft steeds op andere zaken gelegen. Ook bij latere wetwijzigingen is het appartementsrecht niet goed geïntegreerd in Boek 3. Juist omdat de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars geen organisatorisch verband kent, is het van toepassing verklaren van de titel Gemeenschap van belang. Echter, niet ieder artikel van de titel Gemeenschap is even geschikt om van toepassing te zijn op deze ongeorganiseerde gemeenschap. Zolang de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars niet is geïntegreerd in de titel Gemeenschap volstaat analoge toepassing, hoewel het voor de praktijk dienstbaar is als dit verband erkend wordt door de wetgever.

Het is niet mogelijk om aan te nemen dat de gemeenschap een bijzondere gemeenschap is. Het stelsel van art. 3:189 BW is een gesloten stelsel. Om de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars te kwalificeren als een gebonden gemeenschap, is een wetwijziging nodig. Vandaar dat Van Velten volstaat met de opmerking dat de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars in feite een bijzondere gemeenschap is.<sup>312</sup>

#### 3.5.5.3 *Ontstaan van de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars*

Het is technisch mogelijk om een splitsing in appartementsrechten tot stand te brengen waarna alle eenheden toebehoren aan één persoon. Op dat moment is er geen gemeenschap van appartementsrechtseigenaars aanwezig. Die gemeenschap ontstaat pas nadat het eerste appartementsrecht aan een ander is gaan toebehooren. Dus na de splitsing ontstaat wel een goederenrechtelijk gedeelte en een verenigingsrechtelijk gedeelte. Met de splitsing in appartementsrechten wordt ook de VvE opgericht, maar de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars ontstaat pas nadat er meer dan één appartementsrechtseigenaar is (door overdracht of door verdeling na de akte van splitsing).

#### 3.5.5.4 *Verhouding tot de VvE*

De gemeenschap bestaat uit alle individuele appartementseigenaars en is de goederenrechtelijke gemeenschap die Van Velten benoemde. De vereniging van eigenaars staat *naast* deze gemeenschap.<sup>313</sup>

312. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/350.

313. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 BW, aant. 1. Zie ook: Van Velten 1994.





## Geldende vereisten voor wijziging van de akte, het reglement, de statuten en het huishoudelijk reglement

### 4.1 Wijzigen splitsing; wettelijk kader en notariële akte

Wanneer ligt een wijziging van de splitsingsakte voor de hand? De splitsingsakte bevat krachtens art. 5:111 aanhef sub b BW een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De Hoge Raad formuleerde dat in de Wortelboer-uitspraak als volgt: ‘Het gaat er immers blijkens de strekking van de wettelijke regeling te dezer zake om dat de akte van splitsing een juist beeld geeft van de omvang van de rechten (en verplichtingen) van de appartementsgerechtigden.’<sup>314</sup> Als daar de juridische en de feitelijke werkelijkheid niet meer overeenstemmen, ligt wijziging van de splitsingsakte voor de hand.

Vegter schrijft over het belang van de rechtszekerheid: ‘Daarnaast brengen de eisen van de rechtszekerheid mee dat de rechtstoestand van het goed in overeenstemming dient te worden gebracht met de uiterlijke schijn als iemand gedurende een zekere tijd het bezit van een goed heeft waardoor het naar buiten toe lijkt dat hij daarvan ook de rechthebbende is. Het belang van de oorspronkelijke gerechtigde en diens rechtsopvolgers bij behoud van het recht is daaraan ondergeschikt. (...) Als de feitelijke situatie met betrekking tot het gebruiksrecht van de juridische regeling verschilt, is de rechtszekerheid een zwaarwegend criterium. De juridische regeling gaat in beginsel voor.’<sup>315</sup>

Beekhuis heeft in 1959 in zijn bewerking van Asser de drie categorieën onderscheiden waarin wijziging of aanvulling van de splitsingsakte of het reglement kan plaatsvinden.<sup>316</sup>

‘De gevallen, waarin met handhaving van de gemeenschap wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement moet plaatsvinden, kunnen worden verdeeld in 3 categorieën:

- a In de eerste plaats kunnen de eigenaren het wenselijk achten tot vergroting of verkleining over te gaan van het complex van percelen, dat in de splitsing betrokken is. De eigenaren zullen in dit geval een nieuwe akte van splitsing moeten opstellen, waarvoor tevens een nieuwe tekening nodig is (art. 6 van het K.B. van 11 aug. 1952, *Stbl.* 444. Zie voor de kadastrale aanduiding het 3de en 4de lid). Het geval van verkleining is uitdrukkelijk geregeld in art. 638h, 2de lid.

314. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 3.3.

315. Vegter 2012, p. 126-127.

316. Beekhuis 1959, p. 28-29.

I.v.m. laatstgenoemd artikel zal wijziging van de akte van splitsing ook noodzakelijk zijn, indien de overheid een deel van de percelen gaat onteigenen. Zie in dit verband art. 5.10.4.2, 2de lid sub b, Reg. Ontw. B.W., waarin is bepaald dat in dat geval op verzoek van iedere appartementseigenaar machtiging tot opheffing van de splitsing of wijziging van de akte kan worden verleend.

- b Het is verder mogelijk dat de eigenaren veranderingen willen aanbrengen in de constructie of samenstelling van het gebouw, bijvoorbeeld indien zij een verdieping op het gebouw willen plaatsen, of indien zij wijziging brengen in de begrenzing van de gedeelten, die voor privégebruik bestemd zijn. Ook in dat geval zal ingevolge art. 638f, 2<sup>o</sup> wijziging van de akte van splitsing noodzakelijk zijn, waarvoor een nieuwe tekening zal moeten worden gemaakt (art. 6 van het K.B. van 11 aug. 1952, *Stbl.* 444).
- c Ten slotte kan de wijziging uitsluitend betrekking hebben op de rechten en verplichtingen die het reglement voor de eigenaren inhoudt, bijvoorbeeld wanneer een nieuwe regeling moet worden getroffen over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het opstellen van een nieuwe tekening is dan uiteraard niet nodig, terwijl de kadastrale aanduiding der appartementen blijft gehandhaafd (art. 6 van het K.B. van 11 aug. 1952 voornoemd).<sup>7</sup>

Deze opsomming is ook te vinden in de parlementaire geschiedenis.<sup>317</sup> Advocaat-Generaal De Vries Lentsch-Kostense nuanceert bovengenoemd sub b. in haar Conclusie voor de Wortelboer-uitspraak in die zin dat alleen een wijziging die leidt tot een definitieve verandering een wijziging van de splitsingsakte behoeft:

‘Indien sprake is van een doorgang die definitief is in die zin dat herstel in de oude toestand niet meer mogelijk is, is de facto sprake van een samenvoeging van appartementsrechten; in dat geval is naar mijn oordeel wel een wijziging van de splitsingsakte vereist.’<sup>318</sup>

Van Velten heeft in zijn bewerking van de Asser-serie deze categorieën verder uitgesplitst naar vijf categorieën, die inhoudelijk niet verschillen van de opsomming door Beekhuis, te weten:<sup>319</sup>

1. verkleining van de grond bij het complex dat in de splitsing betrokken is
2. vergroting van de grond bij het complex dat in de splitsing betrokken is
3. de wens van de appartementseigenaars om veranderingen aan te brengen in de begrenzing van enig gedeelte van het gebouw of de grond dat voor gebruik als afzonderlijk geheel bestemd is
4. wijziging van de aandelen; aandelen die door de splitsing in appartementsrechten ontstaan waren, worden vervangen door andere breukdelen
5. wijziging van rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars, zoals die in het reglement of de statuten zijn vermeld.

317. *Kamerstukken II*, 1970/71, 10987, 3, p. 21.

318. Conclusie bij HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 8.

319. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/583.

Overigens is in de totstandkomingsgeschiedenis nog een andere variant genoemd die niet voorkomt in bovenstaande uitsplitsing door Van Velten. De totstandkomingsgeschiedenis meldt: 'In het buitenland is zeer gestreden over de vraag, of de eigenaar van de bovenste étagewoning gerechtigd is een nieuwe verdieping op het gebouw te zetten en deze als zijn eigendom mag beschouwen. Volgens de voorgestelde regeling zal dit niet kunnen: verhooging van het gebouw leidt tot wijziging van het architectonisch uiterlijk en kan dus slechts met toestemming van alle eigenaren.'<sup>320</sup> De wetgever benoemt dus in de totstandkomingsgeschiedenis het wijzigen van het architectonisch uiterlijk als een variant. Zo ook Mertens die een koppeling maakt met mogelijke schade: 'Dit beheer is echter in zoverre beperkt, dat de vereniging van eigenaars daarover niet tot beschikkingsdaden bevoegd is en zelfs niet bevoegd is te besluiten deze grond gedeeltelijk te bebouwen (zo ook Beekhuis/Linders VI, § 2, aant. 2), omdat dit schade aan de afzonderlijke appartementsrechten zou kunnen berokkenen en bovendien in strijd is met art. 108. Nieuwe bebouwing vereist dus een aanpassing van de splitsingsakte.'<sup>321</sup> Het toevoegen van de variant 'Wijziging van het architectonische uiterlijk' zou in de situatie van het toevoegen van een extra verdieping niet tot een andere conclusie leiden dan onder de huidige genoemde varianten.

In het artikel 5:109 BW staat beschreven hoe een splitsing in appartementsrechten dient te geschieden:

'1. De splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.'

Aan de akte dient een splitsingstekening gehecht te worden en worden inhoudelijke eisen gesteld. Artikel 5:111 BW meldt de eisen die worden gesteld aan een akte van splitsing. Aan het reglement worden ook inhoudelijke eisen gesteld. Lid 1 vermeldt wat er minimaal in een reglement opgenomen dient te zijn. De leden 3 en 4 benoemen wat er nog in een reglement opgenomen kan worden. De wetgever heeft met lid 1 een minimum willen aanleggen vanuit het perspectief dat de Appartementswet veel vrijheid bood.

Art. 5:139 e.v. BW geeft de vereisten voor een wijziging van een splitsingsakte:

- '1. De akte van splitsing kan worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars.
2. De wijziging kan ook met medewerking van het bestuur geschieden, indien het tot de wijziging strekkende besluit is genomen in de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt of met een zodanige grotere meerderheid als in de akte van splitsing is bepaald. De termijn voor oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien dagen. Artikel 42 leden 1, eerste zin, 2, eerste zin, en 3 van Boek 2 is van overeenkomstige toepassing.
3. Wijziging van de akte van splitsing behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben

320. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3, p. 6 (MvT).

321. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:126 lid 1 BW, aant. 1.

gelegd alsmede, indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

4. Indien de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het reglement, is de toestemming van de beslagleggers niet nodig.
5. De wijziging geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. Indien de wijziging betrekking heeft op de begrenzing van gedeelten van het gebouw of de grond die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is artikel 109 lid 2 van overeenkomstige toepassing.’

Een appartementsrecht is geen beperkt recht en er geldt geen causaal vereiste. Derhalve kan voor de wijziging van een splitsingsakte volstaan worden met:

- beschikkingsbevoegdheid
- een notariële akte en inschrijving in de openbare registers.<sup>322</sup>

Er is geen overeenkomst nodig voorafgaand aan het wijzigen van de splitsingsakte. In de splitsingsakte worden de verschillende onderdelen van het appartementsrecht samengebracht. Vegter bespreekt in haar dissertatie de rol van de akte van splitsing: ‘in aanmerking genomen dat de akte van splitsing de belangrijkste informatiebron is voor een appartementseigenaar is het hierbij van belang dat de VvE zich aan alle geldende regelingen in het appartementencomplex houdt.’<sup>323</sup> Het is derhalve de primaire bron van informatie voor de eigenaar van een appartementsrecht. Het is in het belang van de eigenaar en van de VvE dat afspraken goed vastgelegd worden en actueel gehouden worden. Het is ook van belang dat de eigenaars zich realiseren dat zij gezamenlijk eigenaar zijn van het gehele gebouw en niet (of juist niet) volledig eigenaar zijn van hun privégedeelte.

Met de inschrijving in de openbare registers wordt de inhoud van de splitsingsakte gepubliceerd en kenbaar gemaakt aan derden.

Het tot stand brengen van een appartementensplitsing heeft een drietal gevolgen<sup>324</sup>:

### 1. *Gezamenlijke eigendom*

Als gevolg van het unitaire stelsel staat de gemeenschappelijkheid van het gebouw voorop. Eenieder krijgt een onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Hoewel dit niet is aangegeven in de wet, is de gemeenschap een bijzondere gemeenschap. De regels van de vrije gemeenschap zijn hierop niet van toepassing. Als tegenhanger van het mede-eigendomsrecht ontstaat een exclusief recht tot gebruik van een bepaald gedeelte. Dit gedeelte wordt ook wel aangeduid als het privégedeelte. In het spraakgebruik wordt dit gedeelte ook wel aangeduid als privé-eigendom. Dit is juridisch gezien niet correct. Er is ‘slechts’ sprake van een exclusief recht op gebruik dat niet gelijk te stellen is aan een eigendomsrecht.

---

322. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:110, aant. 1.

323. Vegter 2012, p. 248.

324. Vergelijk de threefold unity die Van der Merwe noemt in Van der Merwe 1994, p. 23.

## 2. *Lidmaatschapsrecht*

Onlosmakelijk aan het appartementsrecht is een lidmaatschap verbonden van de Vereniging van Eigenaars. De Vereniging van Eigenaars ontstaat van rechtswege. Het is een vereniging met rechtspersoonlijkheid en alle eigenaars zijn kwalitatief lid van de VvE.<sup>325</sup>

## 3. *Rechtsverhouding*

Door de splitsing in appartementsrechten ontstaan meerdere rechtsverhoudingen. Na de splitsing is er de verhouding Vereniging van Eigenaars-eigenaar en – indien er meerdere eigenaars zijn – de rechtsverhouding eigenaar-eigenaar. Tussen de verschillende entiteiten ontstaan rechten en verplichtingen. Mertens benoemt in zijn dissertatie *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen* ‘het feit dat het reglement van splitsing een contract tussen de appartements-eigenaars is, lijkt met zich mee te brengen, dat alle contractanten met een wijziging van de overeenkomst zouden moeten instemmen.’<sup>326</sup>

### 4.1.1 TIJDELIJKE WIJZIGING

In de uitspraak Notaris Wortelboer was sprake van een tijdelijke wijziging door de plaatsing van een trap tussen twee boven elkaar gelegen appartementsrechten.<sup>327</sup> In hoofdstuk 6 komt deze casus uitgebreider aan bod. De Hoge Raad oordeelde: ‘Anders dan het Hof klaarblijkelijk heeft geoordeeld, is de enkele verandering in de constructie of de omgrenzing van een appartement niet voldoende om aan te nemen dat wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening is vereist. Dat is pas het geval, indien er in de constructie of de omgrenzing van het appartement een verandering wordt aangebracht die gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke situatie. Het gaat er immers blijkens de strekking van de wettelijke regeling te dezer zake om dat de akte van splitsing een juist beeld geeft van de omvang van de rechten (en verplichtingen) van de appartementsgerechtigden. Daaruit volgt dat alleen feiten die voor de goederenrechtelijke toestand van een appartement van belang zijn, tot wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening kunnen noodzaken. Daarom kan, anders dan het Hof heeft geoordeeld, de juistheid van de stelling van Wortelboer dat de veranderingen van tijdelijke aard zijn en zich lenen voor herstel, niet buiten beschouwing worden gelaten.’<sup>328</sup>

Uit deze uitspraak volgt dat een tijdelijke wijziging en wijzigingen die zich lenen voor herstel geen gevolgen hebben voor de goederenrechtelijke toestand, waardoor er geen wijziging van een splitsingsakte nodig is.

325. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/402.

326. Mertens 1989, p. 328 e.v.

327. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405, m.nt. W.M. Kleijn (Wortelboer v. Vereniging van Eigenaren).

328. Rechtsoverweging 3.3

## 4.2 Splitsingsakte; inhoud van en bijlagen aan de akte

### 4.2.1 REGLEMENT EN STATUTEN

In de wet wordt onderscheid gemaakt tussen de inhoud van de statuten (art. 5:111 BW) en de inhoud van het reglement (art. 5:112 BW). Vandaag de dag zijn zowel de statuten als het reglement onderdeel van het modelreglement. Beide worden in de vorm van een notariële akte onderdeel van de splitsingsakte.

### 4.2.2 MODELREGLEMENTEN

Mijn ervaring is dat op het merendeel van de appartementensplitsingen een modelreglement van toepassing wordt verklaard. In 1953 is het eerste modelreglement ontwikkeld zoals bedoeld in thans artikel 5:111 BW in navolging van het Franse recht.<sup>329</sup> In 1958 introduceerde de wetgever in de wet de mogelijkheid om het door de Koninklijke Notariële Broederschap ontwikkelde modelreglement van toepassing te verklaren. Deze mogelijkheid is thans opgenomen in art. 5:111 sub d BW.

Beekhuis vond de ontwikkeling van een modelreglement wenselijk omdat de waarde van het appartementsrecht mede bepaald wordt door de wijze waarop de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars in het reglement zijn uitgewerkt.<sup>330</sup> In de praktijk is gebleken dat het modelreglement heeft gezorgd voor een verregaande uniformering van regelgeving in het appartementsrecht.

Bruyns noemde het een groot voordeel dat de wetgever zo veel ruimte heeft gelaten om aanvullende regelingen te treffen. ‘Dit is echter slechts dan een voordeel, indien partijen zich bewust zijn dat er “geregeld” moet worden en de notaris-redacteur zijn taak begrijpt’.<sup>331</sup> Als partijen zich niet realiseren dat er wat geregeld moet worden, is de ‘adspirant-koper overgeleverd aan anarchistische situaties’. Het is de zwakste schakel die de sterkte van de ketting bepaalt. Omwille van het belang van uniformiteit, populariteit bij hypotheekverstrekkers en verhandelbaarheid van het appartement zijn er modelreglementen opgesteld.

Het modelreglement als instrument is een groot succes gebleken. Timmermans, advocaat in België en specialist in het appartementsrecht, noemt Nederland wat dit betreft een voorbeeld.<sup>332</sup> De invloed van de modelreglementen op de ontwikkeling van het appartementsrecht mag niet onderschat worden. Modelreglementen hebben inmiddels de status van pseudowetgeving, schrijft Van Velten.<sup>333</sup>

Ik wil niet zeggen dat het appartementsrechtelijke leven perfect is met het bestaan van modelreglementen, maar het kan dus erger. Als de modeltekst integraal van toepassing wordt verklaard op beide splitsingen, vindt een botsing van rechten plaats tussen de hoofdsplitsing en de ondersplitsing.

---

329. Van Velten & Vonck 2016, p. 4.

330. Beekhuis 1959, p. 23.

331. Bruyns 1954, p. 109.

332. Timmermans 2006, p. IX (Voorwoord).

333. Van Velten 2018b, p. 369.

De modelreglementen hebben een annex met een alternatieve formulering van een aantal reglementsbevestigingen. Zie voor een uitgebreide toelichting op de modelreglementen het boek van Rijssenbeek, waarin de belangrijkste verschillen tussen de verschillende modelreglementen uitvoerig zijn besproken en toegelicht.<sup>334</sup>

Op 16 augustus 2021 ondertekende ik als comparant de definitieve tekst van MR Kleine VvE's ook wel MR 2021 genoemd.<sup>335</sup> Dit modelreglement is speciaal geschreven voor VvE's met twee of drie appartementen. Uit het CBS-rapport blijkt dat bij 93.590 van de 143.835 eenheden (oftewel 65% van alle VvE's) een VvE bestaat uit vijf eenheden of minder.<sup>336</sup> Dit modelreglement is het vervolg op een onderzoek van Luijk-van Veldhuizen en Siewers uit 2018 over knelpunten in wet- en regelgeving voor kleine VvE's. Naast het modelreglement is een uitgebreide toelichting gepubliceerd waarin zo veel mogelijk is toegelicht waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Na ampel beraad is de toelichting niet ingeschreven in de openbare registers, maar wel beschikbaar gemaakt via openbare kanalen zoals de website van WMANL en Stichting VvE Belang.<sup>337</sup> Uitgangspunt van dit modelreglement is om regelgeving zo laag mogelijk te regelen binnen de VvE, bij voorkeur in het Huishoudelijk Reglement dat de eigenaars zelfstandig kunnen wijzigen. Ook is in dit modelreglement duidelijk zichtbaar gemaakt welke rechten en verplichtingen voortvloeien uit art. 5:111 j° 5:112 BW. Deze teksten zijn blauw gedrukt in het modelreglement. Vervolgens is het 'pas toe of leg uit'-principe daarop van toepassing verklaard. Van bepalingen die blauw gedrukt staan in het modelreglement kan niet worden afgeweken. Van overige bepalingen kan wel worden afgeweken, mits toegelicht in de splitsingsakte. Het doel hiervan is een bepaalde uniformering van splitsingsakten te bereiken die nodig is om tot een vereenvoudiging te kunnen komen.

MR Kleine VvE's is met 38 artikelen aanzienlijk korter dan MR 2017. Dat heeft als achtergrond dat dit modelreglement voor de doelgroep van kleine VvE's is geschreven, en door die bril waren niet alle bepalingen van MR 2017 van toegevoegde waarde. Ook een ander inzicht ligt hieraan ten grondslag. In de oudere modelreglementen is voor diverse besluiten een zogenoemde gekwalificeerde meerderheid opgenomen. Die verschillende gekwalificeerde meerderheden blijken bij verduurzaming voor een bezwaar te zorgen. De gekwalificeerde meerderheid wordt niet altijd gehaald waardoor verduurzaming niet mogelijk is.<sup>338</sup> Deze gekwalificeerde meerderheid is *niet* vereist op grond van de wet. Het begrip is opgenomen in het modelreglement en daarna heeft de notaris het modelreglement overgenomen in de splitsingsakte. Daardoor is de gekwalificeerde meerderheid vereist, terwijl in het

334. Rijssenbeek 2018.

335. De tekst van het modelreglement is opgenomen in een proces-verbaal gepasseerd op 16 augustus 2021 door mr. N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris in het vacante protocol van mr. C.J.M. van Rooijen, ingeschreven in de openbare registers in register hypotheek 4, deel 81953 nummer 24.

336. CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: CBS 2016.

337. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2021/11/MR-Kleine-VvEs-met-inleiding-en-artikelsgewijze-toelichting-16-augustus-2021.pdf> inzage op 6 januari 2022.

338. Zie ook: M.C.E. van der Vleuten, C.J.C.M. Oomen, C.N. Siewers, 'IV Besluitvorming in VvE's voor energiebesparende maatregelen', in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck, *Vervolg 'Boek 5 van de toekomst'. Het ontwerpvoorstel appartementsrechten*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2020, p. 133.



licht van de huidige maatschappelijke uitdagingen een gewone meerderheid voldoende had moeten zijn.

#### 4.2.2.1 *Reglement in een aparte akte?*

Het is onder notarissen geaccepteerd dat de akte van splitsing een lijvig document is. Van Velten schrijft in zijn bewerking van de Asser (vanaf de 12de druk uit 1990) dat na verloop van tijd wijzigingen op het reglement onvermijdelijk zijn: ‘bijvoorbeeld als een reglement geen welstandsbepalingen bevat en dat de eigenaars naderhand opnemings daarvan alsnog wenselijk achten. In dat geval zal wijziging van de akte van splitsing noodzakelijk zijn. (...) op den duur is gebleken, dat wijzigingen en aanvullingen van het standaardreglement, ook al is dit met grote zorgvuldigheid opgesteld, niet te vermijden zijn. Het is daarom te betreuren dat men de regeling van wijziging van de akte zonder meer van toepassing heeft verklaard op het reglement. Hierdoor is een zekere starheid in het appartementenrecht ontstaan (...) Thans tracht men de vereisten voor wijziging van het reglement te ontwijken door zoveel mogelijk bepalingen op te nemen in het huishoudelijk reglement, maar het is onzeker ten aanzien van welke bepalingen dit geoorloofd is (...)’.<sup>339</sup>

Over de gedachte om het reglement in een aparte akte op te nemen, heeft het Hoofdbestuur van de BNN op 12 december 1953 een beslissing genomen. In de bestuursstukken van die vergadering is een briefwisseling opgenomen tussen notaris Klaucke en notaris Kroon over het nut om het reglement op te nemen in een aparte – misschien zelfs wel onderhandse – akte. Klaucke (destijds notaris te Assen) weigerde een akte van transport te passeren zolang het reglement in dat complex niet notarieel werd verleden. Het Hoofdbestuur van de BNN heeft vervolgens een mededeling opgenomen in haar Correspondentieblad over het notarieel verlijden van het reglement.

‘De woorden der wet zijn in deze voor mij echter zo duidelijk en eenvoudig, dat het voor mij vaststaat, dat het reglement in de akte van splitsing voluit moet voorkomen, op straffe van nietigheid van de akte van splitsing. Er is hier voor mij geen twijfel, die interpretatie van het voorschrift nodig maakt’, schrijft Klaucke aan Kroon. ‘Men kan erover gaan debatteren, wanneer een akte iets “inhoudt”, doch wanneer men zegt, dat dit of “geacht” wordt woordelijk in een akte te zijn opgenomen dan staat het in werkelijkheid niet in de akte. (...) Via de Secretaris van onze Broederschap heb ik mij in verbinding gesteld met degene, die voor de Hypotheekbanken aanwezig is geweest bij het opstellen van de bekende Ontwerp-akten. Deze deelde mij mede hedenmorgen in verschillende richtingen te hebben geïnformeerd. Er is een notaris geweest, die een modelreglement wilde maken en dit deponeren en overschrijven om dan in akten van splitsing daarnaar te verwijzen en eventuele wijzigingen daarin op te nemen. Men heeft hierover ook de mening van Prof. Beekhuis gevraagd, die meer beslist heeft geantwoord, dat het reglement in de akte van splitsing moet voorkomen en de voorgestelde wijze van doen in strijd zou zijn met de wet. Doch er is nog meer: noch in de huidige wet noch in het Oorspronkelijk Ontwerp vindt men enig voorschrift, dat het reglement – indien dit bij afzonder-

---

339. Asser/Mijnsen & Van Velten 1994.

lijke akte zou worden gemaakt – bij notariële akte zou moeten worden gemaakt. In Uw wijze van bewerking kan het dus ook bij onderhandse akte worden gemaakt.’<sup>340</sup>

Notaris Kläucke correspondeert nog met Völlmar over de opname van het reglement in de akte. Inmiddels is er geen discussie meer over de vraag of naar een modelreglement zou kunnen worden verwezen of over de vraag of het reglement in een notariële akte zou moeten worden opgenomen. De gedachte dat het reglement in een aparte akte geregeld zou kunnen worden blijft interessant doch achterhaald.<sup>341</sup>

In de praktijk wordt op dit moment geaccepteerd dat verwezen wordt naar het modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers. Ik meen dat dat niet in het belang van de eigenaar van het appartementsrecht is. Mijn voorkeur gaat uit naar het volledig overnemen van de tekst van het modelreglement in de akte. De wijzigingen op het modelreglement kunnen in de akte worden weergegeven met een afwijkende lettergrootte, letterdikte of andersoortige redactionele trouvailles. Zo ontstaat een doorlopende tekst.

#### 4.2.2.2 Modelreglementen door de jaren heen

Een nieuwe wet betekent vaak ook een nieuw modelreglement. Er zijn modelreglementen verschenen in:

- 1953
- 1956<sup>342</sup>
- 1973 (‘witte boekje’)
- 1975 voor serviceflatgebouwen (‘bruine boekje’)
- 1983 (‘blauwe boekje’)
- 1987 voor serviceflatgebouwen (‘rode boekje’)
- 1992 (‘gele boekje’)
- 2006 ondersplitsing
- 2006<sup>343</sup>
- 2017
- 2018 ondersplitsing
- 2020 ‘kleine VvE’s’.

Het verschijnen van een nieuw modelreglement betekent niet dat ‘oude’ splitsingen profiteren van de nieuw verwerkte inzichten en jurisprudentie.<sup>344</sup>

340. Dit blijkt uit de notulen van de Hoofdbestuur. Ik heb dit exemplaar van het Correspondentieblad waarnaar wordt verwezen niet kunnen vinden.

341. In Hof Den Haag 8 mei 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:1007 is wederom bevestigd dat het reglement integraal onderdeel is van de splitsingsakte.

342. Aan deze wijziging ligt geen wetswijziging ten grondslag maar een aanpassing van de assurantie-bepalingen.

343. Na 2005 ging de KNB over op een nieuwe huisstijl waarmee nieuwe boekjes geen eigen kleur meer kregen.

344. Zie uitvoerig het rapport van Van der Vleuten 2014 van 7 februari 2014 *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE’s*, Van der Vleuten 2014.

#### 4.2.2.3 Auteur van de modelreglementen

Na de creatie van het eerste modelreglement heeft de BNN een speciale commissie inzake appartementen in het leven geroepen, welke commissie zich ook bezig ging houden met het beantwoorden van rechtsvragen. Beekhuis was als voorzitter van deze commissie nauw betrokken bij de praktijk.<sup>345</sup>

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft in 1988 de commissie die al jaren de rechtsvragen beantwoordde over appartementsrecht, de naam Commissie Beekhuis gegeven. Deze commissie verzorgde de opstelling van modelreglementen.<sup>346</sup> De Commissie Beekhuis is in januari 2015 opgeheven. De projectgroep KNB Modelreglement 2015 is daarvoor in de plaats gekomen. De projectgroep heeft het Modelreglement 2017 en Modelreglement 2018 Ondersplitsing ontwikkeld, waarna de projectgroep is geëindigd. In 2019 is in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Stichting VvE Belang gestart met het maken een Modelreglement light. Het model is geschreven door I. de Jong, A.C.W. Luijk-van Veldhuizen en Siewers. Het modelreglement is een uitwerking van het rapport 'Knelpunten in wet- en regelgeving bij Kleine VvE's' en bedoeld voor zeer kleine VvE's tot en met drie eenheden.<sup>347</sup>

#### 4.2.3 SPLITSINGSTEKENING

Aan de splitsingsakte wordt een splitsingstekening gehecht, krachtens art. 5:109 lid 2 BW. Het doel van de splitsingstekening is om het exclusieve gebruiksrecht binnen de gemeenschap weer te geven. In de praktijk wordt nog weleens beweerd dat uit de tekening blijkt wat privé is en wat gemeenschappelijk. Het juiste antwoord is dat uit de tekening blijkt wat privé gebruikt mag worden. Uit de tekening blijkt derhalve niet of een ruimte privé is; dat blijkt uit de splitsingsakte.<sup>348</sup>

Een splitsingstekening maken is een nauwkeurige klus waarover niet te licht gedacht moet worden.<sup>349</sup> Er bestaan gespecialiseerde bureaus voor het vervaardigen van splitsingstekeningen. Het Kadaster houdt zich bij de beoordeling aan de Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994 en specifiek aan artikel 6. Het belang van het Kadaster is de doelmatige raadpleegbaarheid van de tekening.<sup>350</sup> Kleur is bijvoorbeeld ook toegestaan op de splitsingstekening.<sup>351</sup> Uniformiteit van de splitsingsak-

---

345. Commissie Beekhuis 2006, p. 284.

346. Als gevolg van bezuinigingen en het afstoten van taken door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft de KNB in 2015 besloten het juridisch advies aan notariskantoren te laten verzelfstandigen. Het Notarieel Juridisch Bureau zet deze werkzaamheden voort buiten de KNB.

347. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2020/03/2018-11-01-Raport-kleine-VVEs-VVE-Belang.pdf> inzage op 31 december 2020.

348. Rechtbank Overijssel, 30 september 2015, ECLI:NL:RBOVE:2015:4538.

349. Het vinden van de splitsingsakte en splitsingstekening in de openbare registers is niet gemakkelijk. Het kadaster heeft er een webinar over gemaakt op: <https://www.youtube.com/watch?v=FHc-0KUsPaFw&feature=youtu.be> laatst geraadpleegd op 28 april 2020.

350. Zie FAQ Kadaster Vragen en antwoorden over splitsingstekeningen en splitsingen appartementen te raadplegen via <https://zakelijk.kadaster.nl/checklist-splitsingstekening-appartementen> inzage op 28 april 2020.

351. Art. 5 lid 2 uitvoeringsregeling kadasterwet 1994.

ten is belangrijk en dat vind ik logisch aangezien splitsingstekeningen nog tientallen jaren leesbaar en begrijpelijk dienen te zijn.

Uit een Vraag en antwoord, te vinden op de website van het Kadaster, blijkt: ‘de nummers vormen een met het cijfer één aanvangende, zonder onderbreking opklimmende reeks der natuurlijke getallen.’<sup>352</sup> Het Kadaster is (terecht) streng bij de beoordeling, is mijn ervaring.

In de kern komt het erop neer dat met vette lijnen de begrenzing van de privégedeelten wordt aangegeven. In de privégedeelten worden nummers geplaatst. In een casus over de vraag of een uitbouw wel of niet gemeenschappelijk is, verduidelijkt het Hof Amsterdam de verhouding tussen de dikke en de dunne lijnen. Het Hof geeft in die casus aan dat de splitsingstekening niet meer is dan een ruimtelijke afbakening van de verschillende appartementsrechtseigenaars. De dikke lijn is niet meer dan een begrenzing van de gebruiksruimte die in beginsel niets zegt over de vraag of bouwkundige voorzieningen die zich binnen of buiten de dikke lijn bevinden tot de gemeenschappelijke of de privégedeelten behoren. Het Hof hecht veel waarde aan de tekst van de akte.<sup>353</sup> Omdat een beeld soms meer kan vertellen dan duizend woorden, weet ik niet of dat een praktisch uitgangspunt is.<sup>354</sup> De uitspraak geeft een beweging aan waarbij steeds minder waarde wordt gehecht aan de splitsingstekening en méér aan de tekst van de splitsingsakte. De rechtspraak beweegt van het uitgangspunt dat de tekening aangeeft wat gemeenschappelijk is en wat privé is (het algemene uitgangspunt vóór de Prinsenwerf-uitspraak<sup>355</sup>) naar het uitgangspunt dat de akte aangeeft wat privé en wat gemeenschappelijk is. Rijsenbeek benoemt de gangbare praktijk om de omschrijving in de splitsingsakte kort en zakelijk te houden en te verwijzen naar de splitsingstekening, hetgeen overeenkomt met mijn ervaring bij het maken van splitsingsakten.<sup>356</sup>

Bij de wijziging van een splitsingsakte wordt alleen de nieuwe situatie weergegeven en niet de eraan voorafgaande. Bij wijziging van een splitsingsakte wordt er doorgenummerd krachtens art. 29 Uitvoeringsregeling Kadasterwet. Een eenmaal gebruikt nummer van een privégedeelte kan niet opnieuw worden gebruikt. Het complexnummer blijft wel gelijk. Alleen een optisch vergelijk met de oude tekening maakt grafisch duidelijk wat er gewijzigd is. Dat niet in één oogopslag duidelijk is wat er gewijzigd is, lijkt mij onhandig. Het is echter wel de gangbare praktijk op dit moment.

Tegenwoordig worden tekeningen digitaal aangeleverd aan het Kadaster. Het is evenwel nog wel mogelijk om een papieren tekening aan te leveren. Als een papieren tekening wordt aangeleverd (in tweevoud overigens) wordt de tekening opgeslagen in het portefeuillearchief van het Kadaster. De andere tekening wordt aan de notaris teruggezonden. Die kopieert de tekening (dan wel geeft een eensluidendheidsverklaring af) en hecht de tekening aan de akte van splitsing. Een papieren tekening geeft het risico dat gedurende de jaren de dikke lijnen vervagen. Bij het

352. Art. 5 lid 2 uitvoeringsregeling kadasterwet 1994.

353. Hof Amsterdam 30 april 2019, ECLI:GHAMS:2019:1519; zie ook: Rechtbank Noord-Holland 27 februari 2020 ECLI:NL:RBNHO:2020:1120.

354. Er is geen cassatie aangetekend tegen deze uitspraak.

355. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (Prinsenwerf).

356. Rijsenbeek 2018, p. 159.

kopiëren van de tekening ontstaat vaak ook nog een vervaging. Als de tekening niet meer duidelijk kan aangeven wat bedoeld is als een privégedeelte, kan dat een bron van problemen zijn tussen de eigenaars. Om die reden lijkt mij een digitale splitsingstekening een beter alternatief.

Een nieuwe ontwikkeling is de doorontwikkeling naar 3D-splitsingstekeningen.<sup>357</sup> Zie bijvoorbeeld de stationshal in Delft waar eigendomsverhoudingen (opstalrechten) met kleuren zijn aangegeven.<sup>358</sup> De rechtsfiguur appartementensplitsing is een vorm van driedimensionaal grondgebruik.<sup>359</sup> Zal het dan ook een kwestie van tijd zijn voordat de splitsingstekening in 3D aangeleverd moet worden? Vergelijk ook de ontwikkeling in de bouw waar het tekenen met BIM<sup>360</sup> inmiddels de standaard is geworden. Een nieuwe stap in de ontwikkeling van splitsingstekeningen kan zijn dat er lagen worden aangebracht in de kaart waardoor ingezoomd kan worden op gemeenschappelijke delen of specifieke indexnummers. Dit past bij de ontwikkeling dat de appartementensplitsing gebruikt wordt in steeds complexere gebouwen.

Verder wijs ik nog op de al bestaande mogelijkheid om tekeningen in kleur aan te leveren.<sup>361</sup> Ook is het mogelijk om lijnen buiten het gebouw te zetten. Het gevolg daarvan is dat een muur in totaliteit een privégedeelte wordt. Als gebruik wordt gemaakt van die gelegenheid, dient de tekst in de splitsingsakte daar wel op aan te sluiten.

Het is overigens wel de vraag wat het gevolg van de ontwikkeling naar 3D is voor de aantrekkelijkheid voor de praktijk van de rechtsfiguur appartementensplitsing. In de praktijk hoor ik dat het proces tot wijziging als kostbaar en tijdrovend wordt ervaren, waardoor liever voor een andere rechtsfiguur wordt gekozen zoals opstal. Opstal wordt als een flexibeler alternatief gezien. Het in lagen tekenen van de splitsingstekening zal ook gevolgen hebben voor de kosten van splitsingstekeningen. Iedere laag is als het ware een extra tekening. Vooral nog ben ik niet bekend met splitsingstekeningen in 3D of in lagen bij een splitsing in het appartementsrecht.

Hoewel het niet met zo veel woorden blijkt uit de wet, moet bij een wijziging van de splitsingsakte waarbij de grenzen van het gesplitste veranderen, ook een nieuwe splitsingstekening worden gemaakt.<sup>362</sup>

#### 4.2.4 ANDERE BIJLAGEN IN GESCHREVEN IN DE OPENBARE REGISTERS

Krachtens art. 3:17 BW is het mogelijk om in de openbare registers feiten in te schrijven die (sub a) ‘in enig (...) opzicht voor die rechtstoestand van belang zijn’

357. Zie ook hoofdstuk 5, § 5.6.2.

358. <https://youtu.be/vFMoH-2r7xo> via <https://www.tudelft.nl/bk/onderzoek/research-stories/nieuw-3d-visualisatie-van-eigendomsrechten/> inzage op 3 september 2019.

359. Mes 2014, p. 1189.

360. BIM staat voor Bouwwerk Informatie Model.

361. Zie art. 5 lid 2 Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994: ‘Indien in de tekening, naast zwart en wit, kleuren zijn gebruikt, wordt dit op het afschrift van de tekening vermeld op een in het oog vallende plaats.’

362. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/585.

of sub d ‘reglementen en andere regelingen die tussen medegerechtigden in registergoederen zijn vastgesteld.’ Dit gebeurt bij mijn weten niet op grote schaal. Sinds de uitspraak *Mitros v. Bakermans* kan daar verandering in gekomen zijn.<sup>363</sup> In de uitspraak van de Hoge Raad wordt gerefereerd aan ‘splitsingsstukken’. Dat zouden dus ook andere stukken kunnen zijn dan de splitsingsakte of de splitsingstekening. Naast het Kadaster zijn er nog andere registers die openbaar zijn. Wat is bijvoorbeeld de waarde van een ingeschreven stuk in het Handelsregister? De modelreglementen 2006 en 2017 verplichten het bestuur van een VvE het huishoudelijk reglement in te schrijven in de openbare registers. Het Modelreglement Kleine VvE’s verplicht het bestuur van de VvE om het huishoudelijk reglement in te schrijven in het Handelsregister. Kleijn noemt voorts nog de mogelijkheid om via kwalitatieve verbintenissen bepaalde (obligatoire) bedingen te laten doorwerken. De inschrijfbaarheid van die rechten is toegestaan krachtens art. 3:17 lid 2 BW.<sup>364</sup>

Denk bijvoorbeeld aan stukken in verband met uitsluiting van aansprakelijkheid of een gebruiksovereenkomst waarin een kostenverdeling is opgenomen vanwege het aanbrengen van een nieuwe dakkapel. Het is de vraag wat de waarde is van deze bijlagen. De notaris zal in de splitsingsakte duidelijk moeten aangeven wat de functie is van deze bijlage en vooral wat de verhouding is tot de splitsingstekening of het splitsingsreglement in geval van inconsistentie.

### 4.3 Toestemming beperkt gerechtigden

Art. 5:139 lid 3 BW schrijft voor dat een akte van splitsing alleen gewijzigd kan worden als alle beperkt gerechtigden daarmee toestemmen. Verstappen wijst in het WPNR erop dat ondanks de versoepeling van de wet in 2005 nog steeds 100% toestemming van de beperkt gerechtigden vereist is. Het gaat daarbij om de beperkt gerechtigden op het moment van de wijziging.<sup>365</sup> Bij een opstal- of erfpachtrecht dient de grondeigenaar ook mee te werken. Tot slot wordt de gerechtigde tot een erfdiensbaarheid nog genoemd, althans voor zover zijn recht door de wijziging wordt verkort. Aangezien dit vereiste uit de wet voortvloeit, is dit vereiste voor alle splitsingsakten gelijk. Doet de hypotheekhouder dat niet, dan wordt de wijziging geacht te zijn aangenomen, tenzij de wijziging tot gevolg heeft dat de rangorde van de hypotheekhouders wijzigt. Het Nederlandse appartementsrecht vereist een grotere meerderheid dan het Amerikaanse recht.<sup>366</sup> Met name de manier waarop schuldeisers hun recht kunnen doen gelden is anders dan in Nederland. De reactie-

363. HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337 (*Mitros v. Bakermans*).

364. Art. 6:251 en 6:252 BW j° 3:17 lid 2 BW / HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1667, m.nt. W.M. Kleijn.

365. Verstappen 2010, p. 634.

366. Hét Amerikaanse recht bestaat niet, maar er zijn verschillende modellen in omloop die Staten kunnen gebruiken. De Uniform Common Interest Ownership Act (UCIOA) is daar een voorbeeld van. De UCIOA geeft de hypotheekhouder de gelegenheid om binnen 60 dagen te reageren. Doet de hypotheekhouder dat niet, dan wordt de wijziging geacht te zijn aangenomen, tenzij de wijziging tot gevolg heeft dat de rangorde van de hypotheekhouder wijzigt (Section 2-117 sub i UCIOA).

termijn vind ik een inspirerende mogelijkheid om banken te dwingen tijdig gebruik te maken van hun recht.

Beekhuis stelde kort na de inwerkingtreding van de Appartementenwet al de vraag of de eis van toestemming van alle zakelijk gerechtigden niet te ver gaat.<sup>367</sup> Hij doelde met zijn opmerking met name op de toestemming van de bloot eigenaar van een recht van erfpacht of recht van opstal of van een gerechtigde tot een erfdiensbaarheid wiens recht niet verkort wordt. Om die reden is in lid 3 van art. 5:139 een versoepeling van de toestemmingseis opgenomen.<sup>368</sup>

Het is de vraag hoe hypotheekhouders vandaag de dag omgaan met de ruime bevoegdheden die hun zijn gegeven. Dit onderdeel van de wijziging wekt in de praktijk wrevel op. Banken zijn slecht bereikbaar en voegen geen waarde toe in het proces van wijziging, zo wordt gezegd. Het is mij ondanks een drietal pogingen daartoe niet gelukt om uitleg te krijgen van banken over hun rol in het proces van wijziging. Ik vraag mij af of het instemmingsrecht nog van deze tijd is. Van Velten uit in een interview de wens om alleen de hypotheekhouders te betrekken wier recht verkort wordt.<sup>369</sup> Vonck deelt de mening van Van Velten: ‘Wel deel ik dat behoefte is aan een versoepeling van art. 5:139 lid 3 BW. Het verdient aanbeveling die bepaling te uniformeren in die zin dat van alle beperkt gerechtigden slechts toestemming nodig is indien hun recht door de wijziging wordt beknot.’<sup>370</sup> Ik onderschrijf de mening van Vonck dat art. 5:139 lid 3 BW versoepeld kan worden. Een alternatief voor het instemmingsrecht is te volstaan met een mededelingsplicht. Art. 5:141 BW loopt al vooruit op het gevolg daarvan. De hypotheekhouder krijgt een periode van een jaar om alsnog te reageren en in de tussentijd is de splitsing vernietigbaar. In §2.2.2 beschreef ik de historische ontwikkeling van het vereiste dat alle hypotheekhouders toestemming moeten verlenen.<sup>371</sup> Van Velten benoemt dat ‘in de praktijk blijkt dat het verkrijgen van zo’n toestemming – die vrijwel altijd wordt gegeven – veel tijd en administratieve afhandeling bij banken en notariskantoren vraagt.’<sup>372</sup> In het kader van deze dissertatie heb ik geprobeerd om bij banken informatie te krijgen over hun toetsingskader bij een wijziging van de splitsingsakte. Ondanks een oproep op LinkedIn en in mijn netwerk is het niet gelukt om een eenduidig beeld te krijgen. Ik heb uiteindelijk twee personen gesproken en dat is niet voldoende om een uitspraak te kunnen doen over het toetsingskader. Dat ik deze mensen zo moeilijk heb kunnen bereiken, versterkt bij mij wel het gevoel van een ‘administratieve handeling’ zoals Van Velten dat ook beschrijft. Wellicht zou 5:139 lid 3 BW versoepeld kunnen worden door te volstaan met een goedkeuring bij meerderheidsbesluit? Het recht van hypotheek is krachtens art. 3:227 BW een beperkt recht. Ik ken geen enkel beperkt recht dat bij meerderheidsbesluit (want dat is de consequentie van versoepeling) gewijzigd kan worden. Het enige zakenrechtelijke voorbeeld (geen beperkt recht) dat ik ken is art. 5:139 lid 2 BW waardoor de wijziging van de splitsingsakte met vier vijfde meerderheid en medewerking van het bestuur gewijzigd kon worden.

367. Beekhuis 1959, p. 28.

368. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 10.

369. Bakker 2018, p. 51 (bijl. 1); Van Velten & Vonck 2016, p. 96-98.

370. Van Velten & Vonck 2016, p. 73.

371. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 4.

372. Van Velten 2004, p. 558

Hieruit blijkt dat een versoepeling met meerderheidsbesluit mogelijk is binnen het huidige systeem. Vonck geeft aan dat versoepeling wenselijk is ‘indien hun recht door de wijziging wordt beknót.’<sup>373</sup> De beoordeling van de beknótting is bij uitstek een rol die past bij de notaris, waarbij voor mij als absolute ondergrens dan de grens van vier vijfde, zoals in art. 5:139 lid 2 BW, zou kunnen gelden. Naar mijn mening is ook een andere meerderheid dan vier vijfde bespreekbaar, maar iedere grens is arbitrair. Voor hypotheekhouders zouden dan vergelijkbaar met de regeling van art. 5:139 lid 2 BW ook rechterlijke waarborgen moeten gelden voor het geval de wijziging ongewenst is door de hypotheekhouders.

Ik noem hier overigens expliciet hypotheekhouders en niet beslagleggers of grondeigenaars. Per saldo komt het niet zo heel vaak voor dat er beslag is gelegd, dus dit verhindert de wijziging van de splitsingsakte vrijwel niet.

#### 4.4 Huishoudelijk reglement

Een wijziging van een akte van splitsing is een behoorlijke klus. Het is daarom raadzaam om bepalingen die niet noodzakelijk thuishoren in de akte van splitsing, te regelen in een apart reglement, zoals het huishoudelijk reglement. Een huishoudelijk reglement is te wijzigen met een gekwalificeerd meerderheidsbesluit op een ALV.<sup>374</sup> Vergelijk ook de ontwikkeling in het Belgische recht om de akte ‘af te slanken’ ter verbetering van de efficiëntie binnen de vereniging van mede-eigenaars. Meer hierover in hoofdstuk 8.<sup>375</sup>

Een huishoudelijk reglement is niet hetzelfde als het splitsingsreglement. Taalkundig is er gelijkenis tussen deze begrippen. Met het splitsingsreglement wordt bedoeld het reglement als bedoeld in art. 5:112 BW dat is opgenomen in de splitsingsakte. Een huishoudelijk reglement is een reglement dat naast het splitsingsreglement bestaat. Bij de ‘gewone’ boek 2-vereniging zie ik dat het woord ‘statuten’ in combinatie met het woord ‘reglement’ gebruikelijker is dan de combinatie van ‘reglement’ en ‘huishoudelijk reglement’. Verder is het in het kader van de herkenbaarheid van de status van het reglement dienstbaar als consequent de woorden splitsingsreglement of huishoudelijk reglement aangehouden zouden worden. Ik adviseer om – als het mogelijk is vanwege de inhoud van de bepaling – juist het huishoudelijk reglement te vullen met bepalingen.

Het huishoudelijk reglement behandelt zaken die niet voorbehouden zijn aan statuten of het splitsingsreglement.<sup>376</sup> In het huishoudelijk reglement is ruimte voor allerlei operationele zaken, zoals het ophangen van was of het wegbrengen van vuil. Het modelreglement 2006 geeft een duidelijke richtlijn aan in art. 59 lid 3 over de verhouding tussen deze stukken: ‘Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.’<sup>377</sup>

373. Van Velten & Vonck 2016, p. 73.

374. Met een meerderheid wordt bedoeld een meerderheid van het aantal aanwezige stemmen op een vergadering en niet een meerderheid van het aantal stemmen.

375. Snaet & Carette 2019, p. 194.

376. Zie ook Rechtbank Amsterdam 25 november 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BU6485 over betreffende gebruiksbeperkende bepalingen van VvE Groenhoven te Amsterdam.

377. In het modelreglement 2017 is deze bepaling teruggekeerd in artikel 64.3.



Zo is bijvoorbeeld een wijziging van de naam niet mogelijk via een huishoudelijk reglement. De naam van de VvE is onderdeel van de statuten, en een wijziging van de naam moet via een statutenwijziging geregeld worden. Van Velten: ‘Noch Titel 9, noch Boek 2 bevat overigens bepalingen waaruit valt af te leiden hoe de regeling van de VvE over de statuten en het huishoudelijk reglement verdeeld kan worden. Dit heeft ertoe geleid dat in de laatste jaren steeds meer bepalingen die men in de statuten zou verwachten, naar het huishoudelijk reglement zijn overgebracht.’<sup>378</sup>

Het grote voordeel van opname in een huishoudelijk reglement is dat het huishoudelijk reglement gemakkelijker te wijzigen is dan een splitsingsreglement dat onderdeel is van de splitsingsakte. Het splitsingsreglement kan alleen gewijzigd worden door de splitsingsakte te wijzigen. Het huishoudelijk reglement kan gewijzigd worden met meerderheid van stemmen in een vergadering van de VvE.

In de jurisprudentie is de vraag over wat in welk reglement opgenomen mag worden, onder andere aan de orde geweest in de uitspraak *VvE Troelstralaan v. Flat te Groningen*:<sup>379</sup>

‘In deze vergadering van eigenaars, bestaande uit drie eigenaren/bewoners, is unaniem het besluit genomen dat verhuur niet meer zal zijn toegestaan, omdat de vrees bestaat dat toekomstige eigenaren de woningen aan studenten gaan verhuren met alle overlast van dien. In 2008 wordt het reglement bij notariële akte in deze zin gewijzigd.

Nadien koopt een derde een appartementsrecht en laat weten dit met een inmiddels verkregen gemeentelijke onttrekkingsvergunning te gaan doorverkopen als verhuurobject ter bewoning door 6 à 7 studenten, hoewel hij van het verbod op de hoogte is. Hij vordert nietigverklaring casu quo vernietiging van het verhuurverbod.

Volgens de rechtbank volgt uit de wet niet dat een in het reglement opgenomen geheel verhuurverbod nietig is en voorts dat er geen sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het eigendomsrecht, temeer omdat de eiser het verbod ten tijde van de aankende.’

Met name de vraag of in een huishoudelijk reglement beperkingen mogen worden gesteld aan het gebruik van een privégedeelte, is in jurisprudentie aan de orde geweest. Kroon schrijft: ‘Uit artikel 2:14 BW juncto 5:129 lid 1 BW volgt dat de splitsingsakte in hiërarchie boven het HHR staat en dat de bepalingen van het HHR niet in strijd mogen zijn met de splitsingsakte.’<sup>380</sup> De VvE voert immers krachtens art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW alleen het beheer over de gemeenschappelijke delen. De Hoge Raad beantwoordde deze vraag in de uitspraak *Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te ’s-Gravenhage* bevestigend.<sup>381</sup> Ook in een huishoudelijk reglement kunnen beperkingen met betrekking tot het gebruik van een privégedeelte opgenomen worden, indien het reglement van splitsing deze moge-

378. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/446.

379. Rechtbank Groningen 9 juni 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BM7306 (besproken in RVR 2010, 91 en Van Velten 2013, p. 504).

380. Kroon 2018, p. 90.

381. HR 8 oktober 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1089 (*Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te ’sGravenhage*).

lijkheid uitdrukkelijk biedt (vgl. art. 44 modelreglement 1992).<sup>382</sup> Ik bespreek deze uitspraak uitgebreider in hoofdstuk 6 handelend over jurisprudentie.

In 1995 volgen uitspraken van de Hoge Raad in VvE 'Ameland State' v. Mink, resp. Novamij v. VvE 'Duinroos-Duindistel' te Noordwijk, wederom over beperking van het gebruik van privégedeelte.<sup>383</sup> In deze uitspraken oordeelde de Hoge Raad dat '(...) slechts met betrekking tot het gebruik, waaronder te verstaan de wijze van feitelijk gebruik door de appartementseigenaar of degene aan wie deze zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, van de privé-gedeelten kunnen regels van orde ook in het huishoudelijk reglement worden gegeven, mits het splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent.

Een regeling als de onderhavige die, zoals de Rechtbank heeft vastgesteld, het karakter heeft van een toelatingsregeling, en ertoe kan leiden dat aan de appartementseigenaar het gebruik geheel wordt ontnomen, kan mitsdien, zoals trouwens ook voortvloeit uit de tweede zin van art. 112, vierde lid, slechts in het splitsingsreglement zelf worden opgenomen.<sup>384</sup> Van Velten: 'Opvallend is dat de Hoge Raad in beide gevallen als belangrijk argument hanteert het niet uit de openbare registers kenbaar kunnen zijn van de in een huishoudelijk reglement opgenomen (belangrijke) beperkingen, hetgeen sedert 1 januari 1992 niet meer opgaat, omdat op grond van art. 3:17 lid 1 onder d BW publicatie van een huishoudelijk reglement is toegestaan.' Zie ook de eerder genoemde uitspraak VvE Troelstralaan v. Flat te Groningen waarin een inbreuk op het eigendomsrecht (weliswaar verwerkt in het splitsingsreglement van de akte van splitsing) wel werd toegestaan.<sup>385</sup>

De Rechtbank Alkmaar oordeelde in 2012 dat een huishoudelijk reglement waarin regels zijn opgenomen over het gebruik van parkeerplaatsen, niet in strijd is met het splitsingsreglement. Omdat een parkeergarage vrij toegankelijk is, achtte de kantonrechter het toegestaan dat het huishoudelijk reglement een inperking inhoudt op de privéparkeerplaats.<sup>386</sup>

Een ander voorbeeld is een uitspraak van het Hof Den Haag.<sup>387</sup> In deze casus was discussie over de uitleg van de mogelijkheid tot kamergewijze verhuur van een appartement.<sup>388</sup> De betreffende VvE had in haar statuten opgenomen dat gebruik van een privégedeelte nader geregeld kon worden in het huishoudelijk reglement, zulks conform de norm uit de uitspraak Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage. Het Hof passeert echter bij de uitleg het huishoudelijk reglement omdat het niet was ingeschreven in de openbare registers en daardoor niet kenbaar was voor derden: 'Gesteld noch gebleken is dat (de inhoud van) het door de vergadering van de VvE vastgestelde huishoudelijke reglement uit of aan

382. Mertens 1995b, p. 495.

383. HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1666, NJ 1996, 594 (VvE 'Ameland State') en HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1667, NJ 1996, 595 (Mink resp. Novamij/VvE 'Duinroos-Duindistel'), beide m.nt. WMK.

384. Rechtsoverweging 3.3 in HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1667, NJ 1996, 595 (Mink resp. Novamij v. VvE 'Duinroos-Duindistel') m.nt. WMK.

385. Rechtbank Groningen 9 juni 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BM7306 (besproken in RVR 2010, 91 en Van Velten 2013, p. 504).

386. Rechtbank Alkmaar, 12 januari 2012, ECLI:NL:RBALK:2012:BV6994.

387. Hof Den Haag 13 december 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:3719.

388. Zie ook Kroon 2018, p. 90.

de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar is. Reeds om die reden kan bij de uitleg van artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte geen acht worden geslagen op bepalingen in dat reglement.<sup>389</sup>

#### 4.4.1. TUSSENCONCLUSIE

Het 'uitzakken' naar het huishoudelijk reglement is alleen mogelijk voor bepalingen die niet zijn voorbehouden aan de splitsingsakte en die niet in de akte van splitsing zijn geregeld.<sup>390</sup> Het onderscheid tussen het verenigingsrechtelijke gedeelte en het eigendomsrechtelijke gedeelte komt tot uiting in de splitsingsakte waarin de statuten (art. 5:111 BW) en het reglement (art. 5:112 BW) zijn opgenomen. Van Velten stelt dat 'feitelijk de bepalingen van het splitsingsreglement en de artikelen der statuten zó met elkaar vervlochten [toev. CS: zijn], dat het meestal moeilijk is om een scheiding tussen beide te maken.<sup>391</sup> In het Modelreglement kleine VvE's dat in 2021 verscheen, is duidelijk onderscheid gemaakt tussen de bepalingen die vereist zijn op grond van art. 5:111 BW en art. 5:112 BW en de overige bepalingen. Ook zijn in dit modelreglement veel artikelen verwijderd (ten opzichte van MR 2017) zodat deze voortaan in een huishoudelijk reglement geregeld kunnen worden.

#### 4.5 Wanneer opheffing en wanneer wijziging van de splitsingsakte?

De wetgever heeft geen uitsluitel gegeven over de vraag wanneer een opheffing wordt gevolgd door een nieuwe splitsing in appartementsrechten dan wel een wijziging van de akte van splitsing aan de orde is. In het algemeen wordt ervan uitgegaan dat wanneer het gaat om een essentiële renovatie of verbouwing waardoor praktisch een geheel ander gebouw ontstaat, de splitsing opgeheven moet worden om vervolgens opnieuw tot splitsing over te gaan.<sup>392</sup> Een aanwijzing is opgenomen in art. 7 Kadasterbesluit, waaruit volgt dat wijziging van de indeling van het gebouw mogelijk is zonder dat de splitsing behoeft te worden opgeheven. Daaruit kan worden afgeleid dat in die situatie niet *per se* een opheffing vereist is. Van Velten geeft in de Asser-serie aan dat opheffing denkbaar is in geval van herbouw in andere vorm, dan wel sloop of verkoop van het gebouw met bijbehorende grond, bijvoorbeeld in verband met stadsvernieuwing of na een alles verwoestende brand.<sup>393</sup> Ook de situatie dat er nog maar één eigenaar is en deze tot een ingrijpende wijziging van de splitsing wenst over te gaan, is denkbaar. Verder is denkbaar de situatie van een hoofdsplitsing en een ondersplitsing waarbij de plattegrond van de ondersplitsing wordt gewijzigd (vergroot). In dat geval moet de ondersplitsing worden opgeheven en dient er opnieuw gesplitst te worden (eventueel opnieuw met een ondersplitsing).

---

389. Rechtsoverweging 8.

390. Kroon 2018, p. 90.

391. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/522.

392. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/581.

393. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/581.

Voor een besluit tot opheffing is nodig dat alle eigenaars hun medewerking verlenen én dat toestemming is verkregen van alle beperkt gerechtigden en beslagleggers.

Bij opheffing gevolgd door het opnieuw splitsen ontstaat vrije eigendom tussen de appartementseigenaars en moeten alle hypotheekrechten opnieuw gevestigd worden alsmede andere beperkte rechten. Ook de aanvraag voor een nieuwe splitsingsvergunning – indien vereist – is denkbaar.<sup>394</sup>

#### 4.6 Uitleg splitsingsakten

Hoe moeten splitsingsakten die zijn ingeschreven in de openbare registers worden uitgelegd? Lang niet altijd wordt een bepaalde situatie verdisconteerd in een akte, bijvoorbeeld omdat die situatie op dat moment niet bestond of niet realistisch werd geacht. Ook gebeurt het dat de partijen een andere uitleg hebben van wat is afgesproken, of wijzigen verhoudingen tussen partijen waardoor ongewijzigde instandhouding onredelijk is. Voor die situaties zijn er in de wet vangnetten opgenomen zoals de maatstaven van redelijkheid en billijkheid volgens welke eigenaars zich jegens elkaar hebben te gedragen. Hierover meer in hoofdstuk 5.2.12. Het belang van uitleg is er vooral in gelegen dat wanneer door middel van uitleg een bepaald resultaat bereikt kan worden, een wijziging van de akte niet (meer) nodig is.

Bij ‘uitleg’ denkt menig jurist eerst aan Haviltex<sup>395</sup>, dan aan CAO-norm<sup>396</sup> en dan aan DSM v. Fox.<sup>397</sup> Kenmerkend is dat deze uitspraken gaan over uitleg van overeenkomsten.<sup>398</sup> Over de uitleg van splitsingsakten is de afgelopen jaren steeds meer duidelijk geworden. De huidige stand van zaken voor splitsingsakten is dat uitleg geschiedt aan de hand van een objectief criterium, waarbij het aankomt op de in de akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de in de akte gebezigde bewoordingen, in het licht van de gehele inhoud van de akte.<sup>399</sup>

Uit de jurisprudentie blijkt dat met name rechtszekerheid een belangrijke overweging is. Ik merk daarbij op dat rechtszekerheid een middel is en geen doel op zich. Vroegop noemt rechtszekerheid een dynamisch begrip en een afweging tussen doelmatigheid en rechtvaardigheid. ‘De voornaamste conclusie van het onderzoek is dat een beroep op het argument van rechtszekerheid in goederenrechtelijke casus eigenlijk niet meer inhoudt dan het uitspreken van de overtuiging dat de rechtszekerheidsbelangen van de een voorrang verdienen boven die van de ander. (...) In wezen is de uitkomst van de afweging tussen doelmatigheid en rechtvaardigheid de rechtszekerheid in het goederenrecht.’<sup>400</sup> De praktijk is het meest gediend bij een duidelijke keuze.

394. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/581.

395. HR 13 maart 2003, ECLI:NL:HR:1981:AG4158 (Haviltex).

396. HR 26 mei 2000, ECLI:NR:HR:2000:AA5961 (CAO-norm).

397. HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 (DSM v. Fox).

398. Drion 2016.

399. Biemans 2015, p. 8.

400. Vroegop 2012, p. i (Samenvatting).

Op 5 juni 2014 vond het symposium ‘Uitleg van notariële akten’ plaats.<sup>401</sup> Uit de bundel naar aanleiding van het symposium blijkt dat aan uitleg van de akte (tot dan toe) nog weinig aandacht is besteed. Ook wordt niet voor iedere akte precies dezelfde maatstaf gehanteerd. Voor huwelijkse voorwaarden bijvoorbeeld is de kenbaarheid voor derden minder belangrijk, terwijl dat voor een appartementensplitsing wel het geval is. Het verschil tussen de aard van deze beide akten ligt voor de hand. Voor huwelijkse voorwaarden gaat het over een combinatie tussen uitleg in de relatie tussen echtelieden privé en kenbaarheid van derden.

Als uitleg nodig is, is het de vraag welk onderdeel van de splitsingsakte uitgelegd moet worden. Is dat het onderdeel over de statuten, de splitsingstekening, het reglement of toch wat anders? Over de vraag hoe de splitsingstekening, de splitsingsakte en de partijbedoeling zich tot elkaar verhouden, ging de uitspraak inzake de casus Prinsenwerf.<sup>402</sup> In deze casus kwamen splitsingsakte en splitsingstekening niet met elkaar overeen. Voor de inhoud verwijs ik graag naar de uitgebreidere behandeling in hoofdstuk 6. Het Hof nam in zijn beoordeling ook andere stukken mee (ter beoordeling van de rechter) zoals bouwtekeningen, doch alleen stukken die voor derden kenbaar zijn en bestonden op het moment van de splitsing. De Hoge Raad corrigeerde het Hof door alleen stukken mee te nemen die zijn ingeschreven in de openbare registers.<sup>403</sup> Breedveld-de Voogd noemt dat in haar bijdrage in de symposiumbundel een zinledige tip: ‘Zoekt naar de bedoeling als u de bedoeling zoekt.’<sup>404</sup>

In de uitspraak *Mitros v. Bakermans* bevestigde de Hoge Raad de geobjectiveerde maatstaf en overwoog dat, wanneer een omschrijving in de splitsingsakte niet leidt tot een eenduidige uitleg, kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg van de splitsingsstukken tot de meest aannemelijke rechtsgevolgen leidt. Op voorhand mag er niet van worden uitgegaan dat hetzij de splitsingstekening hetzij de akte van splitsing de bedoeling weergeeft van degene die tot splitsing is overgegaan.<sup>405</sup> Mertens verwacht dat deze norm in de toekomst nog zal worden uitgebreid.<sup>406</sup>

‘Bij de uitlegnorm heeft de Hoge Raad immers bepaald dat “voor de vaststelling van hetgeen tot de privégedeelten respectievelijk tot de gemeenschappelijke gedeelten behoort, slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn. Indien de ingeschreven splitsingsstukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn, dient de rechter vast te stellen welke uitleg van deze stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is.”’<sup>407</sup>

---

401. In 2016 verscheen de bundel ‘Uitleg van notariële akten’ met de bijdragen van de gastauteurs onder redactie van Biemans, Verstappen en Kolkman.

402. HR 1 november 2003, ECLI:NL:HR:2003:1078 (Prinsenwerf).

403. Zie ook: Rb. Zutphen (pres.) 14 februari 1985, ECLI:NL:RBZUT:1985:AH0600.

404. Biemans 2015, p. 39.

405. HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337 (NJ 2014/119) (*Mitros v. Bakermans*); zie ook hoofdstuk 5.2.

406. Mertens 2018, p. 118.

407. Mertens 2018, p. 118.

In een recente uitspraak maakt het Hof Amsterdam gebruik van de geboden ruimte en oordeelt dat ‘de splitsingstekening in het algemeen slechts een ruimtelijke afbakening [toev. CS: geeft] van het gebruiksgebied van de verschillende appartementseigenaars en is de dikke lijn niet meer dan een begrenzing van de gebruiksruimte die in beginsel niets zegt over de vraag of de bouwkundige voorzieningen die zich binnen of buiten de dikke lijn bevinden tot de gemeenschappelijke of de privégedeelten behoren. In de splitsingsakte is geen enkele aanwijzing voor het aannemen van het tegendeel te vinden.’<sup>408</sup> Voor het Hof weegt blijkbaar in dit concrete geval de tekst van de akte zwaarder dan de splitsingstekening.

In een andere recente uitspraak van het Hof Amsterdam werd uitsluitel gevraagd over de vraag hoe een berging mag worden gebruikt. Het Hof bevestigt opnieuw de geobjectiveerde uitleg en voegt daaraan toe dat het gaat om uitleg van een in appartementsrechten gesplitst registergoed als ‘geheel’.<sup>409</sup>

‘Het gebruik van de berging van [geïntimeerde sub 1] en [geïntimeerde sub 2] als logeer-, slaap-, werk- en/of wasruimte is als zodanig niet in strijd met de in de splitsingsakte neergelegde woonbestemming, zoals ook de rechtbank heeft geoordeeld. Daarmee is echter niet alles gezegd. De in de splitsingsakte verwoorde bestemming betreft het appartement *als geheel* [curs. CS]: in het appartement mag uitsluitend worden gewoond en daarin mag bijvoorbeeld – anders dan in het appartement op de begane grond – geen winkel worden gedreven. Dat neemt niet weg dat, juist omdat de splitsingsakte gelding heeft tussen alle appartementseigenaars en (mede) hun onderlinge rechten en plichten beoogt te regelen, ook betekenis moet worden toegekend aan de bewoordingen waarmee de onderscheiden appartementsrechten in de splitsingsakte zijn omschreven en in die bewoordingen ook de aanduiding van een bestemming kan zijn gelegen. Het appartementsrecht van [geïntimeerde sub 1] en [geïntimeerde sub 2] is omschreven, kort gezegd, als “bovenwoning op de tweede verdieping met berging op de zolderverdieping”. [appellanten] hebben onweersproken gesteld dat in Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse taal “berging” wordt omschreven als “ruimte om iets op te bergen”, met als synoniem “opslagruimte”. Bij gebreke van indicaties voor het tegendeel moet worden aangenomen dat degenen die tot splitsing zijn overgegaan bij het gebruik van het woord ‘berging’ in de splitsingsakte het oog hebben gehad op deze gangbare betekenis van dit woord, dus een ruimte om iets op te bergen, een opslagruimte. Een berging/opslagruimte is (evident) geen logeer-, slaap- of werkruimte. Voormelde (taalkundige) betekenis van het woord “berging” dient als een (nadere) bestemming van de in de splitsingsakte als “berging” aangeduide ruimte van het appartement [geïntimeerde sub 1] en [geïntimeerde sub 2] te worden aange-merkt. Dat degenen die tot splitsing zijn overgegaan, bij het woord “berging” het oog hadden op de gangbare betekenis van dat woord, zoals hiervoor omschreven, leidt het hof bovendien ook nog af uit het feit dat in de omschrijving in de splitsingsakte van het appartement van [appellanten] voor wat betreft de zolderverdieping gewag wordt gemaakt van zowel een kamer als een berging, daarmee aangevend dat tussen beide een verschil (in gebruik) bestaat. Wel wordt een berging/opslagruimte hier te lande vaak (mede) als ruimte voor de wasmachine benut, hetgeen bij een ieder bekend mag worden verondersteld’.

408. Hof Amsterdam 30 april 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1519.

409. Hof Amsterdam 6 augustus 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:2898.

Voor verenigingen wordt gepleit voor een meer subjectieve benadering van uitleg van de statuten door Hurenkamp. Hij wijst erop dat rechtspersonen steeds vaker afwijken van de wettekst in statuten. 'In dergelijke gevallen komt minder gewicht toe aan de bedoeling van de wetgever, waardoor feitenrechters noodgedwongen moeten onderzoeken tot welke redelijke (en waarschijnlijke) uitleg de bewoordingen, structuur en context van de statutaire bepalingen aanleiding geven. In de rechtspraak leidt dat nogal eens tot uitlegdilemma's.'<sup>410</sup>

Verder wijst Hurenkamp erop dat er voor verenigingen ruimte is gekomen voor een (meer) subjectieve uitleg van statuten. Hij ziet die ruimte als 'partijen betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de statuten of in een contractuele verhouding staan.'<sup>411</sup> Voor derden blijft de objectieve uitleg de norm in verband met de rechtszekerheid omdat zij 'mogen vertrouwen op de taalkundige uitleg van statuten en de daaruit kenbare rechten en plichten.'<sup>412</sup> In het appartementsrecht is deze ontwikkeling (nog) niet gaande. In een recente uitspraak was zelfs sprake van een zeer strikte uitleg. In de splitsingsakte was een bepaling opgenomen dat het andere appartement (in een complex van twee appartementen) niet als hotel mag worden gebruikt zolang het naastgelegen appartement als hotel 'door de huidige eigenaar nog plaatsvindt.'<sup>413</sup> Vervolgens brengt de eigenaar van het hotel het appartement onder in een BV waarvan zij enig aandeelhouder is. De rechter oordeelt dat de clausule nu is komen te vervallen. Er heeft immers een eigendomsoverdracht plaatsgevonden.<sup>414</sup>

#### 4.6.1 TWIJFELARTIKEL

Tot MR 2006 kende het modelreglement een bepaling die de vergadering toestond om zelf tot uitleg te komen bij onduidelijkheid.<sup>415</sup> Het artikel luidde:

*'Artikel 18*

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw<sup>416</sup> of de grond<sup>417</sup> dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.'<sup>418</sup>

Van Velten noemt het een 'een uiterst nuttige bepaling', welke mening wordt gedeeld door Rijssenbeek.<sup>419</sup> Rijssenbeek noemt een aantal voorbeelden waarbij ge-

410. Hurenkamp 2016, p. 166.

411. Hurenkamp 2016, p. 166.

412. Hurenkamp 2016, p. 166.

413. Rechtbank Amsterdam 26 juli 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:5519, r.o. 1.3 en r.o. 14.

414. Rechtbank Amsterdam 26 juli 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:5519.

415. Artikel 3 MR 1973, artikel 10 MR 1983, artikel 10 MR 1992 en artikel 18 MR 2006. Gerechtshof Amsterdam 27 februari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:697 via <https://www.vvrecht.nl/2018/03/uitleg-akte-vloerbalken-appartement-begane-grond-gemeenschappelijk/>. Zie ook: Gerechtshof Den Haag 8 mei 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:10070.

416. Toevoeging in 1992 aldus Rijssenbeek 2018, p. 153.

417. Toevoeging in 2006 aldus Rijssenbeek 2018, p. 153.

418. Het artikel is niet opgenomen in MR 1953.

419. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/354; Rijssenbeek 2018, p. 153.

bruik is gemaakt van deze uitlegbepaling.<sup>420</sup> De basis van uitleg van een notariële akte is de geobjectiveerde uitleg. Dat wordt door een aantal VvE's over het hoofd gezien blijkens de door Rijssenbeek genoemde jurisprudentie. De verhouding tussen hoofd- en ondersplitsingen verdient ook meer aandacht.

Het artikel is bedoeld om de gemeenschap van appartementsrechteigenaars zelf problemen te laten oplossen en bij twijfel aan te laten geven wat er gemeenschappelijk is en wat bedoeld is als privégedeelte. Het artikel is niet meer opgenomen in MR 2017.<sup>421</sup> In plaats van dit twijfelartikel is een ander artikel gekomen dat kan worden gezien als een codificatie van de huidige jurisprudentie over uitleg. Mertens: 'De auteurs van het Modelreglement 2017 hebben daarbij niet beoogd een afwijkende uitlegnorm op te nemen, maar met de toevoeging "de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen" wel de deur opgehouden voor toekomstige doorontwikkeling van de uitlegnormen.'<sup>422</sup> Het artikel is vervangen door de volgende tekst:

*Artikel 22 Uitleg Akte en splitsingstekening*

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

420. Rijssenbeek 2018, p. 153-160.

421. <https://www.vvrecht.nl/2019/04/het-modelreglement-2017-bij-splitsing-in-appartementsrechten/> inzage op 26 augustus 2019.

422. <https://www.vvrecht.nl/2019/08/over-de-rangorde-tussen-en-uitleg-van-de-akte-van-splitsing-het-reglement-van-splitsing-en-de-splitsingstekening/> R.F.H. Mertens, inzage op 26 augustus 2019.



- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Vanuit de praktijk van de VvE-beheerder weet ik dat dit artikel vaak gebruikt wordt om problemen in de kiem te smoren. Ik geef een voorbeeld uit de praktijk zoals bijvoorbeeld problemen die kunnen ontstaan rond een intercomsysteem.<sup>423</sup> Of een intercomsysteem gemeenschappelijk is of niet, hangt af van de tekst in de splitsingsakte. Die tekst is vrijwel nooit helder genoeg om die vraag te kunnen beantwoorden. Neem bijvoorbeeld een MR uit 1973. In de (standaard)omschrijving is geen intercom benoemd. Daardoor ontstaat in de praktijk de vraag of een intercomsysteem wel of niet gemeenschappelijk is. Als die vraag bevestigend wordt beantwoord, is de volgende vraag of de bedrading dan ook gemeenschappelijk is. Voor het goed functioneren van een intercomsysteem is het belangrijk dat iedereen dezelfde apparatuur gebruikt. Daardoor zou het praktisch zijn als een intercomsysteem als gemeenschappelijk kan worden gezien. Is de VvE bevoegd om de vraag of een intercomsysteem privé of gemeenschappelijk is te beantwoorden? Als het systeem gemeenschappelijk is, betekent dat ook dat reparaties e.d. door de VvE worden gecoördineerd en verricht. Vaak zal de beheerder daarvoor het aanspreekpunt zijn, die zijn werkzaamheden zal doorbelasten aan de VvE. Een ander voorbeeld is het sleutelbeheer. Cilinders van sloten en sleutels worden vaak niet aangemerkt als onderdeel van het privégedeelte in de splitsingsakte. Sloten en sleutels zijn daarmee gemeenschappelijk. Daardoor moet een eigenaar die per ongeluk een sleutel vergeet, de VvE benaderen. De VvE (of de beheerder) zal vervolgens een slotenmaker inschakelen om een deur te forceren en sleutels bij te laten maken. De slotenmaker factureert aan de VvE, de VvE factureert aan de individuele eigenaar. Dit kan mijns inziens eenvoudiger. Als er ook maar enigszins twijfel is over de vraag of het gemeenschappelijk of privé is, kan dit twijfelartikel gebruikt worden om de vergadering een beslissing te laten nemen. Het praktisch nut van dit artikel is groot.

Van Ballegooijen noemt het artikel een ‘twijfelartikel’ en benoemt dat een besluit dat is genomen krachtens een van deze artikelen zonder rechtsgevolg blijft. Ze schrijft dat het besluit nietig is.<sup>424</sup> In aanvulling op haar artikel denk ik dat de VvE niet het juiste samenwerkingsverband is om te kunnen beslissen over de uitleg wat tot de gemeenschap behoort en wat tot een privégedeelte.<sup>425</sup> Naar mijn mening is de Vereniging van Eigenaars niet bevoegd hierover te besluiten maar alle appartementsrechtseigenaars. Op VvE-vergaderingen wordt het meerderheidsprincipe gehanteerd van 50% plus 1. Daarmee wordt het verenigingsrechtelijke principe op een goederenrechtelijk probleem losgelaten.

Zelfs als (door de vergadering van de VvE) een besluit wordt genomen op grond van dit artikel ontstaat er mijns inziens een nieuw probleem. De verduidelijking van de verdeling van de gemeenschap wordt namelijk opgenomen in de notulen

---

423. Het lijkt iets kleins, maar dit vraagstuk speelt in veel VvE's en is daarmee een dagelijks probleem geworden.

424. <https://www.vverecht.nl/2019/03/twijfelartikelen-in-modelreglementen-een-dode-letter/> gepubliceerd op 25 maart 2019, inzage op 29 april 2020 geschreven door Y.H. van Ballegooijen.

425. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 20 augustus 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:6710.

van de vergadering. Die notulen zijn niet openbaar. Daarmee krijgt deze wijziging, aanpassing of verduidelijking geen derdenwerking. Dat dit tot grote problemen kan leiden, bewijzen de Prinsenwerf-uitspraak en een uitspraak van de rechtbank Overijssel.<sup>426</sup> In de Prinsenwerf-uitspraak was ook sprake van een interpretatie op grond van dit twijfelartikel.

Ik realiseer mij dat het opschrijven van mijn mening niet zonder gevolgen voor de praktijk is. Het twijfelartikel is ten slotte een praktisch instrument dat zich in de praktijk heeft bewezen. Het afsluiten van die route neemt het zelfoplossend vermogen van de gemeenschap weg omdat er niet voldaan is aan een vormvereiste. Het werkelijke probleem van het twijfelartikel wordt mijns inziens niet gevormd door de problemen rondom de akte, maar door het feit dat de splitsingsakte niet gemakkelijk aan te passen is. Vraag is wat er dient te prevaleren: gaat de vorm boven de inhoud of de inhoud boven de vorm? Wat mij betreft het laatste: de inhoud gaat boven de vorm.

#### 4.6.2 CONSIDERANS

Mertens heeft betoogd om de considerans in de akte van splitsing uit te breiden. Dat zou de rechter een duidelijker blik kunnen geven op de achtergronden bij de splitsing.<sup>427</sup> Primair vind ik dat een sympathieke gedachte. Ik heb in de praktijk ook al een voorbeeld voorbij zien komen. De considerans gaf kleur aan de splitsingsakte en maakte deze veel beter te begrijpen. De vraag is wat voor de rechtspraak de waarde zal zijn van een considerans in de akte. Aangezien de Hoge Raad bij de geobjectiveerde maatstaf waarde toekent aan de gehele inhoud van de akte, zal een considerans zeker bijdragen aan de gewenste wijze waarop bepalingen in de akte worden uitgelegd.<sup>428</sup> Met een considerans heeft de rechter immers meer gegevens waarmee een oordeel kan worden geveld.

Hurenkamp schrijft over een vergelijkbare ontwikkeling bij de vereniging en adviseert: ‘Vanuit een zekerheidsoogpunt doet men er daarom verstandig aan om op voorhand te anticiperen op eventuele uitleggeschillen en daar rekening mee te houden bij het redigeren van statutaire bepalingen. Dat kan simpelweg door een considerans in de statuten(wijziging) op te nemen, waaruit de achtergrond, de strekking en het doel van de statuten(wijziging) blijken.’<sup>429</sup>

Indien wordt besloten een considerans naast de gebruikelijke statuten en reglementen op te nemen, zou de considerans minimaal drie punten moeten bevatten. Gelijk aan Hurenkamp meen ik dat de considerans minimaal de achtergrond, de strekking en het doel van de akte(wijziging) moet bevatten.

426. Rechtbank Overijssel 13 februari 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:787 (Prg. 2019/161).

427. <https://www.vvrecht.nl/2014/05/nogmaals-uitleg-van-de-akte-van-splitsing/> gepubliceerd op 21 mei 2014.

428. Zie hiervoor ook HR 8 december 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8901 (Stichting Eelder Woningbouw).

429. Hurenkamp 2016, p. 166.

Verder wil ik erop wijzen dat de notariële akte vaak als een geheel wordt beschouwd. Een splitsingsakte is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Gestart wordt met de opening en de comparitie van de akte, vervolgens is er ruimte voor een considerans, de omschrijving van het object, de statuten en vervolgens de reglementen. De akte eindigt met het bekende slot ‘Waarvan akte ...’. In het algemeen hebben niet alle bepalingen in een notariële akte zakelijke (goederenrechtelijke) werking alleen vanwege het simpele feit dat de tekst is opgenomen in een notariële akte.<sup>430</sup>

Beekhuis vermeldde al dat er bepalingen zijn ‘die in het reglement moeten worden opgenomen en bepalingen die opgenomen kunnen worden.’<sup>431</sup> Daarbij duidde Beekhuis met name op de op dat moment niet verplichte oprichting van een VvE en een regeling voor de privégedeelten.<sup>432</sup>

In de totstandkomingsgeschiedenis is opgenomen: ‘Ad 3. De akte van verdeling bevat een reglement; reglement en akte zijn dus niet hetzelfde, evenmin als de akte van oprichting eener N.V. vereenzelvigd mag worden met haar statuten. Practisch is het onderscheid van belang voor de werking tegenover derden. De akte van verdeling wijst aan, hoe de eigendom van het gebouw in appartementen wordt verdeeld. Hiernaast kunnen nog andere bedingen in de akte van verdeling worden opgenomen, maar hieraan zijn de rechtverkrijgenden van partijen over het algemeen niet gebonden. Voor het reglement geldt daarentegen art. 638h krachtens welke bepalingen de bedingen in het reglement zakelijke werking hebben.’<sup>433</sup>

Bepalingen die opgenomen moeten worden in de splitsingsakte zijn:

1. vermelding van het aandeel waarvoor ieder van de eigenaars in gemeenschap gerechtigd is<sup>434</sup>
2. uitsplitsing van welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen (art. 5:112 lid 1 sub a BW)
3. een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen (art. 5:112 lid 1 sub b BW)
4. een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (art. 5:112 lid 1 sub c BW)
5. de vraag door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars moet worden verzekerd (art. 5:112 lid 1 sub d BW)
6. de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging (art. 5:112 lid 1 sub e BW).

Verder vereist art. 5:112 lid 2 BW het volgende:

430. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:111 BW, aant. 1.

431. Beekhuis 1959, p. 24.

432. Beekhuis 1959, p. 26.

433. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 8.

434. Beekhuis 1959, p. 24.

7. de naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft. De naam van de vereniging moet aanvangen met de woorden: ‘Vereniging van Eigenaars’, hetzij voluit geschreven, hetzij afgekort tot ‘V. v. E.’, en voorts melding maken van de ligging van het gebouw of de grond (art. 5:112 lid 2 sub a BW)
8. het doel van de vereniging (art. 5:112 lid 2 sub b BW)
9. een regeling omtrent door de appartementseigenaars periodiek, ten minste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen (art. 5:112 lid 2 sub b BW)
10. de wijze van bijeenroeping van de vergadering van eigenaars en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartementseigenaars in de vergadering kan uitbrengen (art. 5:112 lid 2 sub d BW).

Van alle andere bepalingen in de splitsingsakte dan bovengenoemde tien onderdelen kan de vraag worden gesteld wat de aanwezigheid van deze bepaling toevoegt aan de splitsingsakte en of deze bepaling wel zakelijke werking heeft. Beekhuis stelt dat echter de gehele akte zakelijke werking heeft: ‘Het reglement, dat moet worden ontworpen i.v.m. de splitsing in appartementsrechten, heeft echter steeds zakelijke werking, ook al heeft het niet betrekking op het genot, het gebruik en het beheer, en het grijpt daarom dieper in de rechtsbetrekkingen tussen partijen in.’<sup>435</sup> Het is niet vanzelfsprekend dat het hele reglement zakelijke werking heeft. Bij bijvoorbeeld erfpachtvoorwaarden mag niet worden aangenomen dat alle bepalingen in de akte van uitgifte zakelijke werking hebben. Dat is anders dan in het appartementsrecht.

#### 4.6.3.1 *Andere rechtsgebieden*

In de uitspraak *Coface v. Intergamma* heeft de Hoge Raad de leer bevestigd dat partijen goederenrechtelijke werking kunnen geven aan een contractueel overdraagbaarheids- of verpandingsverbod. Verder heeft de Hoge Raad geoordeeld dat moet worden aangenomen dat bepalingen uitsluitend verbintenisrechtelijke werking hebben, tenzij uit de – naar objectieve maatstaven uit te leggen – formulering daarvan blijkt dat daarmee goederenrechtelijke werking als bedoeld in art. 3:83 lid 2 BW is beoogd.<sup>436</sup>

Een ander voorbeeld doet zich voor bij een kettingbeding in een notariële akte van levering.<sup>437</sup> Het kettingbeding lift als het ware mee in de leveringsakte, maar heeft geen zakelijke werking. Een kettingbeding is niet meer dan een overeenkomst tussen partijen. Rechtsopvolgers zijn niet automatisch gebonden aan het kettingbeding. In de akte (of koopovereenkomst) dient het kettingbeding te worden opgelegd aan de opvolgende verkrijger. Een kettingbeding is op zichzelf niet eens inschrijfbaar in de openbare registers krachtens art. 3:17 BW. Vonck schrijft dat in dat geval art. 3:23 niet op het beding van toepassing is: inschrijving in de registers leidt niet

435. Beekhuis 1959, p. 21.

436. HR 21 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:682, m.nt. H.J. Sniijders (*Coface/Intergamma*), NJ 2015/167.

437. Vonck 2020c, aant. 33.2.

tot gebondenheid van rechtsopvolgers; daarvoor is uitdrukkelijke aanvaarding vereist.<sup>438</sup>

Vonck heeft in zijn dissertatie een uitgebreide beschrijving gegeven over de kwestie hoe bij erfpacht omgegaan moet worden met de zakelijke werking van de bepalingen. Hij onderscheidt verschillende leren na de uitspraak *Blaauboer v. Berlips van Reepmaker, Suijling, Plantenga, Treurniet, Van Opstall, De Jong, Van Velten, Bartels Pleysier en Struycken*.<sup>439</sup>

In een Caribische uitspraak over de uitleg van een renteclausule in een hypotheekakte heeft de Hoge Raad aangegeven dat de objectieve maatstaf niet geldt voor de uitleg van de daaraan ten grondslag liggende obligatoire partijafspraken.<sup>440</sup>

#### 4.6.3.2 *Zakelijke werking bij appartementsrecht*

In de jurisprudentie over splitsingsakten is tot nu toe nog geen onderscheid gemaakt op basis van interne of zakelijke werking.

Bartels schrijft dat ‘bedingen in erfpachtvoorwaarden slechts goederenrechtelijke werking [toev. CS: hebben] voor zover zij niet in strijd zijn met de wet en voldoende verband houden met het wezen van de erfpacht. In zoverre behoren zij tot de inhoud van het recht van erfpacht. Houdt een beding onvoldoende verband met het wezen van het erfpachtrecht, dan geldt dit slechts tussen de eigenaar en de erfpachter. Het gaat dan bij vervreemding van het recht van erfpacht of van de eigendom niet van rechtswege over op de verkrijger.’<sup>441</sup>

Verschuillende uitleg van verschuillende onderdelen is dus denkbaar, waarbij ik aanteken dat de splitsingsakte geen obligatoire rechtshandeling kent. Beekhuis werd hierop gewezen door Van Ewijk blijkens een briefwisseling met Van Ewijk in 1972 die ik in het Nationaal Archief vond:

‘Splitsers en latere app.eigenaars kunnen onderling nog allerlei buiten het in de vorige alinea aangeduide ter aanvulling daarvan, en in afwijking daarvan, ook in afwijking van wetsbepalingen, overeenkomen (tenzij het een beding is dat de wet nietig verklaart). Maar zulke bedingen bepalen niet de inhoud van de app.rechten; in hoeverre zij door of tegen rechtverkriggenden kunnen worden ingeroepen is een kwestie van Boek 6 (toelichting p. 379 sub 10) en dit wordt niet anders als ze in de akte van splitsing zijn opgenomen.’<sup>442</sup>

In de Memorie van Antwoord is dat opgenomen als volgt:

‘Als er een bepaling opgenomen wordt in het reglement, heeft zo’n bepaling slechts zakelijke werking wanneer die bepaling met het appartementsrecht een zodanig ver-

438. Vonck 2020c, aant. 33.1.

439. Vonck 2013, p. 113-160.

440. HR 8 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1511, NJ 2016/325.

441. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/217.

442. Brief 3 februari 1972 van O.E. van Ewijk aan J.H. Beekhuis ter voorbereiding op tekst van de memorie van antwoord.

band heeft dat een gelijke behandeling met de overige bepalingen van het reglement gerechtvaardigd is.<sup>443</sup>

Als het criterium voor erfpacht analoog ook wordt toegepast op appartementsrecht, zou de norm als volgt komen te luiden:

‘Bedingen in de splitsingsakte hebben slechts goederenrechtelijke werking voor zover zij niet in strijd zijn met de wet en voldoende verband houden met het wezen van het appartementsrecht.’

Erfpacht kent als rechtsfiguur veel contractuele vrijheid bij het inrichten van de erfpachtvoorwaarden.<sup>444</sup> Appartementsrecht kent ook veel vrijheid maar is die vrijheid ook gebaseerd op contractvrijheid? Appartementsrecht is immers geen beperkt recht maar een mede-eigendomsrecht. Aangenomen mag worden dat ook in het gemeenschapsrecht contractvrijheid de norm is. Asser/Sieburgh schrijft dat contractvrijheid geen wettelijk fundament nodig heeft, omdat de schrijvers van de Code Napoléon ervan waren doordrongen.<sup>445</sup>

Welke bepalingen in de splitsingsakte hangen dan voldoende samen met ‘het wezen van het appartementsrecht’ gelijk aan de norm voor erfpacht? Dat zijn volgens mij de bepalingen opgenomen in art. 5:111 BW en 5:112 BW. In de versie van de tekst vóór de inwerkingtreding van het Burgerlijk Wetboek was een tweede lid opgenomen waarin tot uiting werd gebracht dat de inhoud van de akte van splitsing ook geldt voor rechtverkrijgenden. Art. 875e lid 2 BW (oud): ‘De inhoud van de akte van splitsing is mede verbindend voor rechtverkrijgenden van hen die de splitsing tot stand hebben gebracht’. Een soortgelijke regeling bevatte ook art. 638h BW (oud) onder vigeur van de Wet van 1951, aldus Mertens.<sup>446</sup>

Mertens concludeert dat deze bepaling niet is overgenomen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek omdat deze overbodig is. ‘Als de wet namelijk van appartements-eigenaars spreekt, worden hiermee de appartementseigenaars in hun hoedanigheid van gerechtigden tot een appartementsrecht bedoeld. De bepalingen van de akte van splitsing hebben derhalve kwalitatieve werking.’<sup>447</sup>

Goederenrechtelijke werking en kwalitatieve werking is niet hetzelfde. Vergelijk het verschil tussen de kwalitatieve verplichting en de erfdiensbaarheid. Een erfdiensbaarheid werkt zeker kwalitatief, maar een kwalitatieve verplichting werkt niet absoluut en is geen zakelijk recht.<sup>448</sup> Snijders betoogt dat niet alle rechten van appartementseigenaars goederenrechtelijk effect hebben.<sup>449</sup>

443. Van Zeben & du Pon 1981, p. 384. Zie uitvoerig over het reglement van splitsing, gekoppeld aan de bepalingen uit het modelreglement, Mertens 2006, nr. 13.

444. Vonck 2007, p. 599.

445. Sieburgh 2018/50.

446. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:111 BW, aant. 1.

447. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:111 BW, aant. 1. met verwijzing naar Van Zeben & Du Pon 1981, p. 384.

448. Sieburgh 2018/557.

449. Snijders & Rank-Berenschot 2017/240.

### 4.6.3.3 Conclusie

Zo veel literatuur als er te vinden is over zakelijke werking van bepalingen bij erfpacht, zo weinig is er over zakelijke werking van bepalingen in het appartementsrecht. Ik meen dat de slotsom moet zijn dat het zeker mogelijk is dat niet alle bepalingen van een splitsingsakte goederenrechtelijke werking hebben. Dit is afhankelijk van de inhoud van de bepaling en het verband met het wezen van het appartementsrecht. Kenbaarheid in de openbare registers is geen criterium bij het bepalen of er goederenrechtelijke werking is of niet.

### 4.6.4 UITLEG GEEFT FLEXIBILITEIT

Uitleg zorgt voor een bepaalde flexibiliteit van de splitsingsakte. Dankzij uitleg kan de splitsingsakte meebewegen op de golven van maatschappelijke opvattingen.<sup>450</sup> Uit de uitspraken Prinsenwerf en Mitros v. Bakermans blijkt dat de rechter het laatste woord heeft.<sup>451</sup> Met alle respect voor de rechtspraak in Nederland vind ik die ontwikkeling ongelukkig. Ondanks de lage drempels van het procesrecht is het procesrecht in het appartementsrecht niet afgestemd op de particulier. Een procedure is voor de gewone Nederlander kostbaar en ingewikkeld. De drempel om een procedure te starten is ondanks de intenties van de wetgever nog te hoog. Ik ondersteun dan ook van harte de ontwikkelingen zoals de wijkrechter in Den Haag en de regelrechter in Rotterdam.<sup>452</sup> Deze ontwikkelingen ondersteunen mijn gedachte dat in sommige gevallen vroeg en kort ingrijpen beter is. Het laatste wetsvoorstel van de WMANL bevat het voorstel om alle zaken met betrekking tot appartementsrechten onder te brengen bij de kantonrechter.<sup>453</sup> Er is dan geen verplichte procesvertegenwoordiging én de werkgroep verwacht door de toename van ervaring met appartementsrecht bij dezelfde rechter betere rechtspraak.

### 4.6.5 STARHEID VAN DE AKTE EN STARHEID IN DE AKTE

De constructie van het appartementsrecht als mede-eigendomsrecht brengt een zekere starheid met zich. Woorden als ‘tijdrovend’, ‘kostbaar’, ‘drama’ spreken voor zich. De toegevoegde waarde van de notaris in het proces is ook niet altijd zichtbaar. Ik wil in de eerste plaats onderscheid maken tussen starheid van de akte en starheid in de akte. Beekhuis heeft het appartementsrecht juist ingericht met alle vrijheid voor appartementseigenaars<sup>454</sup> Hoe kan het dan dat het appartementsrecht of specifiek de splitsingsakte als een keurslijf wordt ervaren? Vonck stelt dat

---

450. Vergelijk de ontwikkelingen op het gebied van verhuur en AirBNB waarvoor het begrip ‘wonen’ wordt gebruikt. Zie bijvoorbeeld HR 1 juli 2022, nr 21/00275 (ECLI:NL:HR:2022:980).

451. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (Prinsenwerf) en HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337 (Mitros v. Bakermans).

452. <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam/Regels-en-procedures/Paginas/regelrechter.aspx> inzage op 27 augustus 2019.

453. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/20181210-Wetsvoorstel-met-toelichting-Een-verbeterde-regeling-eindversie.pdf>, p. 28 inzage op 7 augustus 2020.

454. Beekhuis 1959, p. 23.

de starheid beoogd is door de wetgever.<sup>455</sup> Ik denk niet dat de starheid beoogd is. Starheid is een gevolg van de eis van unanimiteit. Paradoxaal denk ik dat juist het maatwerk en daarnaast de omvang van de modelreglementen de reden vormen dat de splitsingsakte zo complex is geworden.<sup>456</sup> Het aanpassen aan de feitelijke situatie zorgt namelijk ook voor meer woorden en uitzonderingen. Meer woorden en meer artikelen zorgen voor meer starheid in de akte. Mijn advies is dan ook 'Keep it short and simple'.

De notaris heeft een grote vrijheid bij de inrichting van de akte. Ik denk zelfs meer vrijheid dan op dit moment genomen wordt. Ik heb bijvoorbeeld nog nooit een tijdelijke splitsing in appartementsrechten gezien. Stel dat een splitsing slechts geldig is voor een periode van vijftwintig jaar.<sup>457</sup> Na vijftwintig jaar worden de eigenaars verplicht om hun rechten en verplichtingen opnieuw vast te stellen. Voordeel is dat eigenaars vrijer zullen zijn in hun denken. Nu wordt toch vaak gevreesd voor het opgeven van rechten. Nieuwe eigenaars hebben een andere positie dan eigenaars die al lang eigenaar zijn. Bij een tijdelijke splitsing is dat niet geval. Iedereen is weer gelijk. Of denk aan een akte van splitsing waarin automatisch wordt aangesloten bij het laatst geldende modelreglement voor de bepaling over vloerisolatie. Of een verplichting om na een bepaalde periode het splitsingsreglement te herzien. In governance bij woningcorporaties is het gebruikelijk om jaarlijks te evalueren of de set interne regelgeving nog up-to-date is. Er kan mijns inziens meer dan waar tot nu toe gebruik van wordt gemaakt. Vonck wijst er nog op dat er binnen andere goederenrechtelijke rechtsfiguren zoals erfpacht of opstal meer flexibiliteit is.<sup>458</sup>

Ik heb terughoudendheid bespeurd bij de juristen met wie ik over dit onderwerp van gedachten heb gewisseld. Een wijziging in de rechten en verplichtingen in de splitsingsakte wordt door sommigen gelijkgesteld aan een vermogensverschuiving. Appartementsrechtelijke eigenaars behoren als eigenaar beschermd te zijn tegen vermogensverschuivingen die ongewild worden opgelegd door de gemeenschap. Een eigenaar hoeft geen veranderingen te dulden die hem of haar niet aanstaan, lijkt de gedachte. Ik denk dat het met name van belang is dat een eigenaar aan het begin van de rit weet waar hij of zij aan toe is. De rit kan beginnen bij de splitsing zelf of bij eigendomsoverdrachten tussentijds. Doordat inherent aan de tijd omstandigheden veranderen, kunnen mijns inziens ook verhoudingen veranderen. Ik zal daar in de conclusie nader op terugkomen.

Graag merk ik tot slot nog het volgende op. Het is de vrijheid van de notaris om in de akte van splitsing naar een modelreglement te verwijzen en slechts de wijzigingen daarop over te nemen in de akte. Bijzonder vind ik het als zelfs voor de kernbepaling van wat er gemeenschappelijk is of wat een privégedeelte is verwezen wordt naar het (niet in de akte opgenomen) modelreglement. Er zijn ook notarissen die het gehele modelreglement overnemen in de akte. Hun afweging is vaak dat de cliënt dan in één keer de gehele tekst van de reglementen voor zich heeft. Er zijn

455. Van Velten & Vonck 2016, p. 54.

456. Vergelijk de ontwikkeling in de contractsvrijheid die volgens Sieburgh ook door maatwerk beknopt is, zie Sieburgh 2018/50.

457. Ik kan overigens genoeg redenen bedenken waarom een tijdelijke splitsing in appartementsplitsing een slecht idee is.

458. Van Velten & Vonck 2016 p. 64.



ook notarissen die het gehele modelreglement overnemen in de akte en vervolgens ook nog aangeven (bijvoorbeeld met vetgedrukte tekst) wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het modelreglement.<sup>459</sup> Welke vorm de notaris ook kiest, het belang van de cliënt moet daarbij vooropstaan. Dit belang van de cliënt lijkt mij het best gediend door het gehele modelreglement over te nemen én de wijziging op het reglement duidelijk zichtbaar te maken in de tekst.<sup>460</sup> Vergelijk dit met de praktijk in het ondernemingsrecht waarbij na de akte de tekst van de doorlopende statuten wordt opgenomen.<sup>461</sup> Daarbij moet in gedachten worden genomen dat de meerderheid van Nederland geen plezier beleeft aan het lezen van notariële akten. Laten we het gemakkelijk houden voor de eigenaars daar waar dat kan.

## 4.7 Beheer en beschikken

### 4.7.1 ONDERSCHEID

Het onderverdelen van handelingen voor dan wel de gemeenschap dan wel de VvE is van belang. Als het gaat om het verdelen van handelingen in beheerhandelingen en beschikkingshandelingen, zijn er handelingen die:

- de gemeenschappelijke zaken en belangen aangaan;
- de privédelens aangaan.<sup>462</sup>

Het belang van onderscheid tussen de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars en de Vereniging van Eigenaars is dat iedere gemeenschap eigen bevoegdheden heeft. In art. 638q van de wet van 1952 is opgenomen dat besluiten in de vereniging van eigenaars uitsluitend unaniem genomen worden. In de Memorie van Antwoord wordt toegelicht dat de nadruk op de gebonden mede-eigendom werd gelegd:

‘Aangezien deze regel ook geldt zonder uitdrukkelijke wetsbepaling, is de in het oorspronkelijk ontwerp in artikel 638j opgenomen bepaling komen te vervallen, en mag slechts worden aangenomen, dat van het gestelde beginsel wordt afgeweken, wanneer zulks uitdrukkelijk uit de wettekst blijkt.’<sup>463</sup>

De bevoegdheden van de VvE worden gekaderd door art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW als zogenoemde beheerhandelingen. Beheerhandelingen zijn gericht op het beheren van de gemeenschappelijke zaken en belangen. Ook Van Velten verdeelt het primaat tussen de gemeenschap van eigenaars en de VvE in beheer voor de VvE en beschikken voor de gemeenschap van eigenaars.<sup>464</sup> Snijders noemt de term beheerregeling ‘te eng’ en vindt dat men beter van een bevoegdhedenregeling zou kunnen

459. Verstappen 2015/2016, p. 741.

460. In zelfde zin Mertens 1997, p. 79.

461. Verstappen 2015/2016, p. 776.

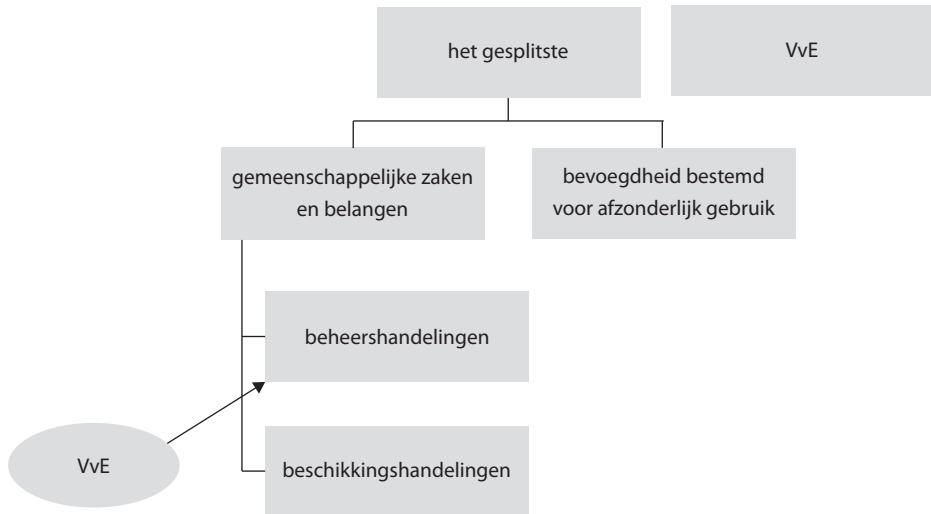
462. Zie ook: C.N. Siewers, ‘Beheer en beschikken in het appartementsrecht’, *WPNR* 2021/7351.

463. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 4.

464. Van Velten 2020, p. 510.

spreken.<sup>465</sup> Een voorbeeld van een beheerhandeling is het bijhouden van de administratie of het laten schoonmaken van de gemeenschappelijke delen. Naast beheerhandelingen zijn er ook beschikkingshandelingen. Het zijn juist deze handelingen die de gemeenschap van appartementseigenaars aangaan.

Lammers stelt dat beheer plus beschikken gelijk staat aan bestuur. De hoofdregel is dat de deelgenoten slechts gezamenlijk beheer- en beschikkingsbevoegd zijn.<sup>466</sup> Voor een appartementensplitsing ziet dat er dan als volgt uit:



SCHEMA 4.1 Overzicht bevoegdheid VvE.

#### 4.7.2 BEHEER

De vraag doet zich voor wat ‘beheren’ of ‘beschikken’ is. Een appartementsrecht is een aandeel van een gemeenschap in de vorm van mede-eigendom. In art. 3:170 BW staat een definitie opgenomen van een beheerhandeling. Krachtens de schakelbepaling van art. 5:124 lid 2 BW is art. 3:170 BW niet van toepassing. Toch pas ik de tekst van art. 3:170 BW toe. Als het appartementsrecht als gevolg van deze schakelbepaling een eigen beheerbegrip krijgt, zet het zich namelijk af tegen andere juridische gemeenschappen. Dat vind ik onwenselijk. Van Velten past art. 3:170 BW analoog toe en ik volg hem daarin.<sup>467</sup> Van Velten beschrijft in 2001 dat de werkgroep die is ontstaan naar aanleiding van het eerder genoemde preadvies uit 1997 van de KNB heeft besloten niet te adviseren over de koppeling aan de titel Gemeenschap (art. 3:166 e.v. BW) met titel 9 van Boek 5. Of ‘over de mogelijkheid tot wijziging op grond van redelijkheid en billijkheid, gebaseerd op het in art. 6:258 BW vervatte imprévision-principe.’<sup>468</sup> In aanvulling daarop lijkt het mij logisch dat

465. Snijders & Rank-Berenschot 2017/218.

466. Lammers, *GS Gemeenschap*, art. 3:170 BW, aant. 4.

467. Van Velten 1994, p. 672.

468. Van Velten 2001b, p. 1010. Idem Mertens in Mertens, *GS Zakelijke Rechten*, 5:126 BW, aant. 1.

– naast de al opgenomen ontbonden gemeenschap – art. 3:170 BW alsnog van toepassing wordt verklaard voor de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars.

Bij (nu nog) analoge toepassing van art. 3:170 lid 1 BW wordt de VvE bevoegd om – zo nodig zelfstandig – de volgende beheerhandelingen (feitelijke en rechtshandelingen) te verrichten:

1. handelingen dienende tot gewoon onderhoud
2. handelingen tot behoud van een gemeenschappelijk goed
3. in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden
4. het stuiten van verjaring.

Bij de eenvoudige gemeenschap is een deelgenoot in sommige situaties bevoegd om zelfstandig de andere deelgenoten te vertegenwoordigen en namens de andere deelgenoten een rechtshandeling te verrichten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij urgente zaken.<sup>469</sup> In het geval van het appartementsrecht ligt deze bevoegdheid genuanceerder. De VvE is immers op grond van de wet bevoegd tot beheer en tot vertegenwoordiging van de andere appartementseigenaars. Het ligt dus niet voor de hand dat een deelgenoot mede namens de andere deelgenoten zal optreden, omdat de VvE dat uit hoofde van haar eigen bevoegdheid kan doen. Onder omstandigheden is het mogelijk dat een individuele eigenaar optreedt namens de VvE.<sup>470</sup>

In de definitie van beheerhandelingen in art. 3:170 BW blijkt uit het woord ‘gewoon’ dat het onderscheid tussen beheerhandelingen en beschikkingshandelingen afhankelijk is van de context, intentie en frequentie waarin die handelingen plaatsvinden. Ik noem een voorbeeld:

1. Het wijzigen van de splitsingsakte vanwege het legaliseren van een in gebruik genomen gemeenschappelijke kastruimte bij een appartement is een beschikkingshandeling.
2. Het wijzigen van de splitsingsakte vanwege het legaliseren van een in gebruik genomen kastruimte bij een appartement in eigendom bij een vastgoedonderneming met meer dan 200 appartementencomplexen in eigendom is een beheerhandeling (voor die vastgoedonderneming).

In beide situaties is de handeling dezelfde, maar de context anders. Door de andere context is de conclusie of het gaat om een beheerhandeling of een beschikkingshandeling anders. De vraag of een handeling gekwalificeerd kan worden als een beheerhandeling of een beschikkingshandeling, is afhankelijk van de context zoals intentie en frequentie.

Beheer is soms ook een beschikkingshandeling. De totstandkomingsgeschiedenis van de titel Gemeenschap in het Nieuw Burgerlijk Wetboek benoemt: ‘Be-

---

469. Als ingrijpen zo urgent is dat de andere deelgenoten niet meer geraadpleegd kunnen worden, of dat niet gewacht kan worden op ingrijpen van de deelgenoot die met het beheer is belast. Van Zeben & Du Pon 1981, p. 588.

470. Ik denk hierbij aan zaken die van ondergeschikt belang zijn maar overduidelijk in het belang van de VvE.

heer en beschikking zijn dientengevolge begrippen die geen zuivere tegenstelling vormen. Een beschikking is een technisch begrip (...) Beheren is een economische werkzaamheid: alles wat nodig is voor het op normale wijze exploiteren van goederen en om deze rentedragend te maken, is als beheer aan te merken.<sup>471</sup> Ik geef dat hieronder weer:

beheer	beheer is ook beschikken voor normale exploitatie	beschikken
--------	--	------------

Belangrijke overweging in de wetsgeschiedenis bij de Titel Gemeenschap in het Nieuw Burgerlijk Wetboek is: 'Zijn partijen niet in staat of bereid een onderlinge regeling te treffen dan is het meest aangewezen, dat de rechter, rekening houdend met de bijzonderheden van het gegeven geval, een regeling geeft.'<sup>472</sup> De rechter is degene die in geval van strijd voor een oplossing kan zorgen.

### 4.7.3 Beschikken

#### 4.7.3.1 Definitie

Het merendeel van de rechtshandelingen in de dagelijkse praktijk van de VvE zal een vorm van beheer zijn. Er zijn ook handelingen die een vorm van beschikken zijn. Van Swaaij schrijft dat voor de term beschikken geen definitie is opgenomen in de wet, maar dat het begrip wel is te omschrijven.<sup>473</sup> Om die reden is het van belang om te zien wat andere schrijvers onder beschikken verstaan. Van Mourik omschrijft beschikken als 'vervreemden en bezwaren'.<sup>474</sup> Obligatoire rechtshandelingen zoals koop noemt hij geen daad van beschikking. 'Beschikken duidt vooral op een juridisch-technisch, uitvoerend handelen.'<sup>475</sup>

Potjewijd kwalificeert beschikken als het teweegbrengen van een zakelijk rechtsgevolg. 'De zaak gaat in eigendom over op een ander of raakt met een beperkt recht bezwaard.'<sup>476</sup> Rank-Berenschot beschrijft beschikkingshandelingen als volgt: 'Wanneer een rechtshandeling de eigendomsverhoudingen tussen de appartementseigenaars raakt, is dat een daad van beschikking waartoe niet de vereniging van eigenaars maar de appartementseigenaars zelf bevoegd zijn.'<sup>477</sup> Potjewijd en Rank-Berenschot omschrijven beschikken beiden als een handeling waarbij de eigendomsverhoudingen veranderen.

Groefsema voegt nog het element tijd toe aan het begrip van beschikken door het woord 'onmiddellijk': 'Een beschikkingshandeling is een rechtshandeling waarbij beschikt wordt over een subjectief vermogensrecht als gevolg waarvan dit recht

471. Pon 1981, p. 202.

472. Pon 1981, p. 202.

473. Swaaij 2000, p. 102.

474. Van Mourik 2011, p. 22.

475. Van Mourik 2011, p. 22.

476. Potjewijd 1998, p. 9.

477. Parket bij de Hoge Raad 29 januari 2016, ECLI:NL:PHR:2016:22.

onmiddellijk wordt overgedragen, bezwaard, inhoudelijk veranderd of opgeheven. Onder de algemene term beschikken valt namelijk het overdragen, bezwaren, inhoudelijk veranderen of opgeven van een subjectief vermogensrecht. (...) Door de beschikkingshandeling ondergaat de rechtsbetrekking tussen de persoon van de rechthebbende en het zakelijk of persoonlijk recht een onmiddellijke verandering.<sup>478</sup>

Als een verzoek om toestemming aan de VvE wordt gedaan en onderdeel van dat verzoek is dat de toestemming ook voor rechtsopvolgers geldt, is dat dan een vorm van een beschikkingshandeling? Vonck en Siewers schreven hierover in het WPNR.<sup>479</sup> Vonck meent dat ‘Uitgangspunt in ons rechtssysteem is dat ook obligatoire aanspraken kunnen worden overgedragen door de rechthebbende.’<sup>480</sup> Groefsema licht het verschil tussen obligatoire en zakelijke rechten verder toe: ‘Een beschikkingshandeling heeft dus duidelijk een ander karakter dan een verbintenis-scheppende rechtshandeling. Een verbintenis-scheppende rechtshandeling leidt niet tot een onmiddellijke wijziging van de rechtsbetrekking tussen de rechthebbende en diens recht, maar heeft als rechtsgevolg het ontstaan van een verbintenis tussen degenen die de handeling rechtens verrichten. Deze verbintenis omvat tevens de verplichting tot het verrichten van een bepaalde prestatie. (...) Een verbintenis-scheppende rechtshandeling schept hoogstens een titel om over een bepaald recht te beschikken, terwijl met een beschikkingshandeling onmiddellijk ten aanzien van een bepaald recht wordt ingegrepen.’

Groefsema geeft ook aan dat een rechtshandeling zowel een verbintenis-scheppende rechtshandeling als een beschikkingshandeling kan zijn: ‘Daarnaast is het mogelijk dat een rechtshandeling tegelijk een verbintenis-scheppend en een beschikkend karakter kent. Dit is het geval bij de rechtshandeling waarbij een verbintenis wordt gewijzigd en die wijziging het recht van een schuldeiser betreft. (...) Het onderscheid tussen een verbintenis-scheppende rechtshandeling en een beschikkingshandeling laat zich praktisch vertalen in een geldigheidsvereiste. Om over een bepaald recht te kunnen beschikken, moet men beschikkingsbevoegd zijn. Dit vereiste geldt niet voor rechtshandelingen waarbij een verbintenis in het leven geroepen wordt.’

Verder schrijft Groefsema: ‘De verbintenis-scheppende rechtshandeling roept een rechtsbetrekking tussen partijen in het leven, de beschikkingshandeling wijzigt de betrekking tussen een persoon en een recht waarvan hij de rechthebbende is.’<sup>481</sup>

Asser/Perrick echter meent dat het sluiten van een obligatoire rechtshandeling wel degelijk tot de kwalificatie van een beschikkingshandeling kan leiden: ‘Zouden onder de handelingen bedoeld in art. 3:170 lid 3 BW niet obligatoire rechtshandelingen strekkende tot beschikking over een gemeenschapsgoed zijn begrepen, zoals Van Mourik & Schols, *Gemeenschap* (Mon. BW nr. B9) 2015/21 in navolging van Van Mourik, *WPNR* 2010/6848 voorstaan, dan zou een beheerder door een beheersregeling wel bevoegd kunnen worden gemaakt namens de gemeenschap een gemeenschapsgoed te verkopen, maar zou aan hem niet de bevoegdheid kunnen

---

478. Groefsema 1993, p. 12.

479. Siewers 2020, p. 907; zie ook Vonck 2020b, p. 910.

480. Vonck 2020a, p. 686.

481. Groefsema 1993, p. 14.

worden toegekend om vervolgens het verkochte gemeenschapsgoed over te dragen aan de koper. De uit de verkoopovereenkomst voortvloeiende schuld kan niet door de beheerder worden nagekomen. Het gevolg daarvan zou zijn dat, willen de deelgenoten reële executie voorkomen, zij aan de overdracht van het verkochte goed zullen moeten meewerken.<sup>482</sup>

#### 4.7.3.2 Goederenrechtelijk effect

Wanneer heeft een wijziging goederenrechtelijk effect? In de Wortelboer-uitspraak bepaalde de Hoge Raad: ‘Anders dan het Hof klaarblijkelijk heeft geoordeeld, is de enkele verandering in de constructie of de omgrenzing van een appartement niet voldoende om aan te nemen dat wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening is vereist. Dat is pas het geval, indien er in de constructie of de omgrenzing van het appartement een verandering wordt aangebracht die gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke situatie. Het gaat er immers blijkens de strekking van de wettelijke regeling te dezer zake om dat de akte van splitsing een juist beeld geeft van de omvang van de rechten (en verplichtingen) van de appartementsgerechtigden. Daaruit volgt dat alleen feiten die voor de goederenrechtelijke toestand van een appartement van belang zijn, tot wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening kunnen noodzaken.’<sup>483</sup>

Advocaat-Generaal De Vries Lentsche-Kostense concludeerde in haar conclusie dat zolang de bepaaldheid van ieder appartement blijft gehandhaafd en de wijziging weer ongedaan gemaakt kan worden er geen sprake is van een handeling met goederenrechtelijk effect: ‘8. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat middelonderdeel 1 terecht betoogt dat alleen bij goederenrechtelijk relevante veranderingen in de omvang van de rechten (en verplichtingen) van de appartementsgerechtigden (en/of de appartementen) een wijziging van de akte van splitsing is vereist, en dat dan ook slechts sprake is van een wijziging in “de begrenzing” waarvoor op de voet van art. 5:139 lid 3 BW een wijziging van de splitsingsakte is vereist indien de wijziging in de begrenzing verandering brengt in de (goederenrechtelijke) rechtstoestand van het appartement(srecht). Daarvan is geen sprake indien het gaat om een wijziging die daarin bestaat dat een doorgang van het ene naar het andere appartement wordt gemaakt terwijl de individuele “bepaaldheid” van elk van beide appartementen wordt gehandhaafd en voorts de wijziging weer ongedaan kan worden gemaakt zodat de betrokken appartementsrechten desgewenst afzonderlijk kunnen worden vervreemd en beperkt gerechtigden als hypotheekhouders hun rechten met betrekking tot elk van beide appartementen (appartementsrechten) afzonderlijk kunnen uitoefenen. Indien sprake is van een doorgang die definitief is in die zin dat herstel in de oude toestand niet meer mogelijk is, is de facto sprake van een samenvoeging van appartementsrechten; in dat geval is naar mijn oordeel wel een wijziging van de splitsingsakte vereist. Vergelijk Asser-Mijnssen-Davids-Van Velten, 1996, nr. 365, waar wordt vermeld dat samenvoeging van twee of meer appartementsrechten tot een groter appartementsrecht slechts zal kunnen geschieden door wijziging van de

482. Asser/Perrick 3-V 2019/24.

483. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 3.3.

oorspronkelijke akte van splitsing, doch dat deze samenvoeging veelal achterwege wordt gelaten teneinde na een herstel in de oude toestand weer twee appartementsrechten te kunnen verkopen en leveren. In dit licht bezien betoogt het middelonderdeel tevens terecht dat het Hof heeft miskend dat in casu geen wijziging van de splitsingsakte is vereist aangenomen althans dat juist is de door het Hof in het midden gelaten stelling van [eiser] dat de door hem beoogde wijziging een zeer beperkte en tijdelijke wijziging van de constructie oplevert en bij verkoop gemakkelijk weer ongedaan kan worden gemaakt.<sup>484</sup>

Snijders omschrijft de vraag als volgt: ‘Met de stelling, dat een feit goederenrechtelijk effect of goederenrechtelijke (vroeger: zakelijke) werking heeft wordt bedoeld dat dit feit gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke rechtstoestand van een bepaald goed. (...) Goederenrechtelijke werking impliceert absolute werking.’<sup>485</sup>

Struycken definieert de term goederenrechtelijk recht als volgt: ‘De term goederenrechtelijk recht is een neologisme dat is gebaseerd op de term zakelijk recht onder het oude BW. (...) De term kan worden gehanteerd wanneer het gaat om de goederenrechtelijke aspecten van enig type vermogensrecht.’<sup>486</sup>

De Jong beschrijft in zijn dissertatie over de structuur van het goederenrecht het beginsel van zaaksidentiteit ofwel het goederenrechtelijke beginsel van reïficatie.<sup>487</sup> Hij zegt daarover: ‘Een onroerende zaak is in haar geheel voorwerp van goederenrechtelijke rechten.’<sup>488</sup>

Als ik de Wortelboer-uitspraak duid in dit licht zegt de Hoge Raad dat het aanbrennen van de trap tussen beide appartementen onvoldoende is geweest om het appartement zijn zaaksidentiteit te laten verliezen. Dit vind ik een belangrijke toevoeging aan het veel gebruikte criterium dat zolang een wijziging hersteld kan worden, deze niet leidt tot een goederenrechtelijke wijziging.

#### 4.7.3.3 *Wanneer is er een goederenrechtelijke wijziging in het appartementsrecht?*

Het belang van de vraag wanneer er een goederenrechtelijke wijziging in het appartementsrecht is, wordt door Mertens beantwoord in 1995. ‘De Nederlandse structuur, waarbij besluitvorming zowel plaatsvindt op gemeenschapsniveau, als op verenigingsniveau, lijkt enig in zijn soort. Hoewel deze structuur wellicht vanuit dogmatisch oogpunt te prefereren is, veroorzaakt zij in de praktijk veel onduidelijkheid.’<sup>489</sup>

Potjewijd en Rank-Berenschot omschrijven beschikken beiden als een handeling waarbij de eigendomsverhoudingen veranderen.<sup>490</sup> Groefsema voegt nog het element tijd toe aan het begrip van beschikken door het woord ‘onmiddellijk.’<sup>491</sup> Maar is er sprake van een goederenrechtelijke wijziging als alleen de interne verhoudin-

484. Conclusie bij HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 8.

485. Snijders & Rank-Berenschot 2017/319.

486. Struycken 2007, p. 100.

487. De Jong 2007, p. 101.

488. De Jong 2007, p. 101.

489. Mertens 1995a, p. 75.

490. Potjewijd 1998, p. 9.; Parket bij de Hoge Raad 29 januari 2016, ECLI:NL:PHR:2016:22.

491. Groefsema 1993, p. 12.

gen tussen de appartementseigenaars wijzigen? Bijvoorbeeld wanneer een deel van de gemeenschappelijke ruimte betrokken wordt bij het privégedeelte van een appartementseigenaar zoals bijvoorbeeld in het eerste voorbeeld dat ik beschrijf in paragraaf 5.1.1.3. In haar conclusie bij de Wortelboer-uitspraak heeft Advocaat-Generaal De Vries Lentsche-Kostense een verband gelegd met het (niet) verliezen van het zelfstandige karakter van het appartement.<sup>492</sup> Dat was ook de vraag in de uitspraak over de Tandartspraktijk, waarin de vraag werd beantwoord of door een deur tussen twee eenheden het zelfstandige karakter van de tandartspraktijk was verloren.<sup>493</sup> Vonck legt eenzelfde verband.<sup>494</sup>

Krachtens art. 5:106 lid 4 BW bestaat een appartementsrecht uit een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken. Art. 5:109 lid 2 BW vereist een splitsingstekening aan de splitsingsakte waaruit de begrenzing blijkt van het onderscheidene gedeelte van het gebouw en de grond. Sinds de wetwijziging van 2005 is vereist dat de splitsingsakte vermeldt waarop de verdeling gebaseerd is.<sup>495</sup> ‘De omvang van het aandeel van een appartementseigenaar in gebouw en grond is een belangrijk gegeven, bijvoorbeeld omdat deze omvang vaak bepalend is voor het aantal aan het appartementsrecht verbonden stemmen, alsmede voor de hoogte van het bedrag dat de appartementseigenaar moet bijdragen aan de gemeenschappelijke schulden en kosten’.<sup>496</sup>

Mertens licht toe dat vloeroppervlakte een veel gebruikt criterium is: ‘Vaak wordt de omvang van de aandelen van de verschillende appartementseigenaars in het reglement vastgesteld aan de hand van de vloeroppervlakte of de kubieke meterinhoud van de privégedeelten. Ook wordt de waarde van de appartementsrechten vaak als uitgangspunt genomen voor toekenning van aandelen of wordt de bestemming van de appartementsrechten als grondslag voor de bepaling van de aandelen gehanteerd.’<sup>497</sup>

Vegter benoemt dat er twee soorten goederenrechtelijke wijziging zijn: ‘Feitelijke en juridische wijzigingen. Feitelijke wijzigingen hebben betrekking op de omgrenzing van (delen van) het appartementencomplex zoals opgenomen in de splitsingsakte. Juridische wijzigingen betreffen de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars in de gemeenschap van eigenaars, maar ook in de VvE voor zover zij een goederenrechtelijk karakter hebben. In de kern zijn alle rechten en verplichtingen verbonden aan het appartementsrecht goederenrechtelijk. Desondanks zijn er aspecten die in min of meerdere mate worden beheerst door het verenigingsrecht.’<sup>498</sup>

Als een binnengrens verandert binnen het appartementencomplex is er dan sprake van een verandering in de eigendomsverhouding en daarmee van een beschikkingshandeling? Als de binnengrenzen tussen de privégedeelten of een binnengrens tussen een gemeenschappelijk gedeelte en een privégedeelte veranderen

492. Conclusie bij HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 8.

493. HR 29 mei 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC8917 (Tandartspraktijk).

494. Vonck 2020b, p. 910.

495. Wet van 19 februari 2005, *Stb.* 2005, 160.

496. *Kamerstukken II*, 2002/03, 28 614, nr. 3, p. 3.

497. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:113 BW, aant. 1.

498. Vegter 2012, p. 38.



zijn de juridische en de feitelijke werkelijkheid niet meer met elkaar in overeenstemming zoals in art. 5:111 sub b BW is opgenomen.<sup>499</sup>

Het veranderen van een binnengrens leidt niet automatisch tot een verandering in de aandelen in de eigendomsverhoudingen binnen het appartementencomplex ondanks de verandering in de interne verhoudingen tussen de appartementseigenaars. Dat is het systeem zoals dat nu in de wet is opgenomen. Toch heb ik daar mijn bedenkingen bij. Er verandert dan weliswaar niet iets in de aandelen in de eigendomsverhoudingen maar er verandert wel degelijk iets. Zeker als de wijziging niet simpel ongedaan gemaakt kan worden en er een ruimte bij een privégedeelte gevoegd wordt. Zoals in mijn voorbeeld in paragraaf 5.1.1.3.1. In dat voorbeeld is een trapopgang onderdeel van de gemeenschappelijke gedeelten en daarna is diezelfde trapopgang niet langer meer gemeenschappelijk en toegevoegd aan een privégedeelte. Groefsema benoemt in zijn definitie dat een beschikkingshandeling ook een rechtshandeling is waarbij een recht inhoudelijk verandert: 'Een beschikkingshandeling is een rechtshandeling waarbij beschikt wordt over een subjectief vermogensrecht als gevolg waarvan dit recht onmiddellijk wordt overgedragen, bezwaard, inhoudelijk veranderd of opgeheven.'<sup>500</sup> Hij voegt toe: 'Door de beschikkingshandeling ondergaat de rechtsbetrekking tussen de persoon van de rechthebbende en het zakelijk of persoonlijk recht een onmiddellijke verandering.'<sup>501</sup>

Volgens de definitie van Groefsema is er in mijn voorbeeld sprake van een inhoudelijke verandering waardoor er wel sprake is van een beschikkingshandeling, omdat, in mijn voorbeeld, sprake is van een verandering in de eigendomsverhoudingen. In aanvulling daarop verliest de trapopgang in mijn voorbeeld diens zelfstandigheid, wat ik een extra aanwijzing vind dat er sprake is van een verandering in de eigendomsverhoudingen. De verandering is dan niet kwantitatief in grootte maar wel kwalitatief ten aanzien van de inhoud van dat recht.

#### *4.7.3.4 Zijn er rechten en verplichtingen die niet obligatoir gewijzigd kunnen worden?*

Hierboven is het verschil tussen beschikken en obligatoire rechtshandelingen beschreven. Rank-Berenschot vraagt zich in haar dissertatie af in hoeverre er een verschil is tussen beide. 'Aangezien zaken echter niet tot verplichtingen gebonden kunnen zijn, staat deze "zakelijke gebondenheid" in werkelijkheid voor een last die op een zaak rust, dat wil zeggen een meer of minder omvangrijke inperking van de eigendom van de zaak. De eigenaar moet deze belasting van zijn eigen goed respecteren, zo goed als iedereen.'<sup>502</sup>

Het belang van het onderscheid is gelegen in de gevolgen bij schending van het recht.<sup>503</sup> Bij schending van de obligatoire rechtshandeling brengt de aard van dat

499. In art. 5:111 sub b. BW is opgenomen een 'nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van de onderscheiden gedeelten'.

500. Groefsema 1993, p. 12.

501. Groefsema 1993, p. 12.

502. Rank-Berenschot 1992, p. 63.

503. Rank-Berenschot 1992, p. 127.

recht mee dat er geen sprake is van inbreuk op een recht.<sup>504</sup> Dat heeft tot gevolg dat een ander arsenaal van rechtsmiddelen aangesproken moet worden bij een dreigende onrechtmatigheid.

De vraag blijft of er handelingen zijn die alleen via de obligatoire of via de goederenrechtelijke weg geregeld kunnen worden. Uitgangspunt blijft dat partijen geen goederenrechtelijke rechten in het leven kunnen roepen buiten de in de wet geregelde. Bartels & Van Mierlo verwijzen hiervoor nog naar de uitspraak van HR 3 maart 1905, *W 8191* (Blaauboer v. Berlips). De persoonlijke rechten die met betrekking tot een onroerende zaak waren bedongen konden niet worden ingeroepen tegen de latere verkrijgers van de zaak.<sup>505</sup> Struycken stelt in zijn dissertatie de vraag: ‘Hoeveel ruimte biedt het goederenrecht aan partijen om naar eigen believen en behoefte vorm te geven aan de inhoud van de in de boeken 3 en 5 BW geregelde goederenrechtelijke rechten.’ Anders dan bij beperkte rechten (waarover Struycken in zijn dissertatie schrijft) zijn er in de totstandkomingsgeschiedenis geen aanwijzingen gevonden dat de wetgever in het appartementsrecht eenzelfde exclusiviteit heeft bedoeld. De wetgever heeft juist een ruime mate van vrijheid opgenomen, zodat met diezelfde vrijheid in gedachten naar de nadere invulling van het appartementsrecht moet worden gekeken.<sup>506</sup> Zo een vrije invulling sluit aan bij de gedachten van Vonck verwoord in het WPNR.<sup>507</sup>

Volgens het systeem van de wet zijn er rechten en verplichtingen die niet obligatoir ingevuld kunnen worden. Beekhuis benoemt ‘Het feit, dat het appartement door de wet als een afzonderlijke onroerende zaak wordt beschouwd, brengt mee, dat het voor de appartementseigenaren in beginsel niet mogelijk moet kunnen zijn in de bevoegdheden, welke in het recht van appartement besloten zijn, verandering aan te brengen.’<sup>508</sup>

Krachtens art. 5:111 en 5:112 BW zijn bepaalde rechten en verplichtingen voorbehouden aan de splitsingsakte (de statuten dan wel het reglement). Voor het wijzigen van de splitsingsakte is een vormvereiste verplicht gesteld te weten de notariële akte en inschrijving in de openbare registers (krachtens art. 5:109 lid 1 BW). Omdat deze rechten en verplichtingen expliciet door de wetgever zijn benoemd in de totstandkomingsgeschiedenis neem ik aan dat deze onderdelen van de splitsingsakte besloten zijn in het recht van appartement zoals Beekhuis stelde.<sup>509</sup> Daarmee is het mijns inziens niet mogelijk met een persoonlijk recht deze rechten en verplichtingen te regelen. De rechten en verplichtingen zijn krachtens art. 5:111 BW:

- de ligging van het gebouw of de grond (sub a)
- een nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw of de grond die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te gebruiken (sub b)
- de kadastrale aanduiding (sub c)
- een reglement (sub d).

504. Rank-Berenschot 1992, p. 127.

505. Asser/Bartels & Van Mierlo 2013/40.

506. Beekhuis 1959, p. 23.

507. Vonck 2020b, p. 910.

508. Beekhuis 1959, p. 20.

509. Beekhuis 1959, p. 20.

Aan het reglement zijn voorbehouden krachtens art. 5:112 BW:

- de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen (lid 1 sub a)
- een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen (lid 1 sub b)
- een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (lid 1 sub c)
- een regeling over de verzekering van het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars (lid 1 sub d)
- de oprichting van een vereniging van eigenaars en de statuten van de vereniging (lid 1 sub e)
- de naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft (lid 2 sub a)
- het doel van de vereniging (lid 2 sub b)
- een regeling omtrent door de appartementseigenaars periodiek, ten minste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen (lid 2 sub c)
- de wijze van bijeenroeping van de vergadering van eigenaars en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartementseigenaars in de vergadering kan uitbrengen (lid 2 sub d)
- een regeling over een kwalitatief lidmaatschap (lid 3)
- een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (lid 4).

Al het in artikel 5:112 BW genoemde is voorbehouden aan de splitsingsakte, waardoor ik meen dat er in beginsel geen obligatoire overeenkomst gesloten kan worden over deze onderwerpen. Dat is anders als de wet ruimte biedt om buiten het reglement een regeling te treffen. Ook trek ik uit het benoemen van deze rechten en verplichtingen in de wet de conclusie dat wijziging op deze onderdelen van de splitsingsakte alleen mogelijk is door wijziging van de splitsingsakte. Dit is in lijn met de uitspraak van de Hoge Raad in een uitspraak over huwelijkse voorwaarden: ‘Aangenomen mag worden dat geen sprake is van een huwelijkse voorwaarde, wanneer een nadere overeenkomst ziet op de feitelijke invulling van de door de bestaande huwelijkse voorwaarden in het leven geroepen rechtsverhouding.’<sup>510</sup> De rechten en verplichtingen die omschreven zijn in art. 5:111 en 5:112 BW zijn in mijn visie voorbehouden aan de splitsingsakte.

#### 4.7.4 BESLUITVORMING

Beekhuis legde in 1952 het belang van unanimiteit voor besluitvorming in de gemeenschap aldus uit dat de waarde van een appartementsrecht voor een groot deel afhankelijk is van de wijze waarop de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars in de akte van splitsing en het daarin opgenomen reglement zijn uitgewerkt. Beekhuis vond het verder begrijpelijk dat de wetgever de wijziging van

---

510. HR 30 augustus 2019, ECLI:NL:HR:2019:1292 / Reinhartz 2020, p. 4.

de akte of het reglement (waaronder uiteraard ook aanvullingen zijn begrepen) niet heeft willen overlaten aan een meerderheidsbesluit van de vergadering van eigenaars, maar bijzondere waarborgen in het leven heeft geroepen teneinde benadeling van eigenaars of andere belanghebbenden te voorkomen.<sup>511</sup> Ik breng in herinnering dat de invoering van het appartementsrecht weerstand kende. De coöperatieve flatvereniging was veel populairder. Het benadrukken van de gelijkheid tussen appartementsrecht en grondgebonden eigendom was nodig om het appartementsrecht in te kunnen voeren. Vanuit dat perspectief moet naar deze regeling gekeken worden. In de literatuur is reeds herhaaldelijk gesignaleerd dat dit onderscheid tot een overdreven starheid leidt, die de bestuurbaarheid en de leefbaarheid van een gesplitst appartementsgebouw niet ten goede komt.<sup>512</sup>

Een wijziging van een splitsingsakte is een langdurend traject. Als er tussentijds wijzigingen optreden zoals nieuwe eigenaars of nieuwe hypotheekhouders, is het de vraag op welk moment er voldaan moet zijn aan het vereiste van vier vijfde dan wel unanimiteit. Van Velten geeft aan dat er nog geen overeenstemming is in de literatuur over de vraag op welk moment de eigenaars unaniem moeten hebben toegestemd.<sup>513</sup> Het lijkt mij dat voor het besluit alleen de eigenaars relevant zijn die op het moment van het nemen van het besluit eigenaar zijn. Stel: een eigenaar draagt de eigendom over tussen het moment van het nemen van het besluit in de vergadering en het wijzigen van de splitsingsakte. Moet de nieuwe eigenaar dan alsnog benaderd worden? Ik meen dat die eigenaar gebonden is aan het besluit en dat deze nieuwe eigenaar moet meetekenen aan de uiteindelijke wijziging. Dat is in de praktijk overigens een onaangename verrassing. Het is mijn ervaring dat bij een verhuizing niet wordt gedacht aan het doorgeven van die verhuizing aan de notaris die de wijziging van de splitsingsakte behandelt. Een niet gemelde verhuizing is daarmee een onaangename verrassing bij de herrecherche vlak voor het passeren.

#### 4.7.5 UNANIMITEIT

Het nut van het uitsplitsen van de verschillende soorten rechtshandelingen binnen een appartementensplitsing ziet op de toepassing van het democratisch beginsel op het nemen van besluiten. In de praktijk wordt waargenomen dat de unanieme besluitvorming voor de gemeenschap van appartementseigenaars een probleem vormt. Door het ontbreken van een organisatiestructuur van de gemeenschap zal in het rechtsverkeer vaak de VvE optreden als vertegenwoordiger van de individuele appartementsrechtseigenaars. Het is bijvoorbeeld vaak het bestuur van de VvE dat opdracht geeft tot wijziging van de splitsingsakte (art. 5:139 lid 2 BW).

Ook is er onduidelijkheid over de vraag of iets een beheerhandeling of een beschikkingshandeling is. Beheerhandelingen zijn blijkens art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 lid 1 BW voorbehouden aan de VvE: 'De vereniging voert het beheer over de gemeenschap.' Beschikkingshandelingen zijn dan a contrario het primaat van de gemeenschap van appartementrechtseigenaars (mits de context, frequentie of

511. Beekhuis 1974, p. 260.

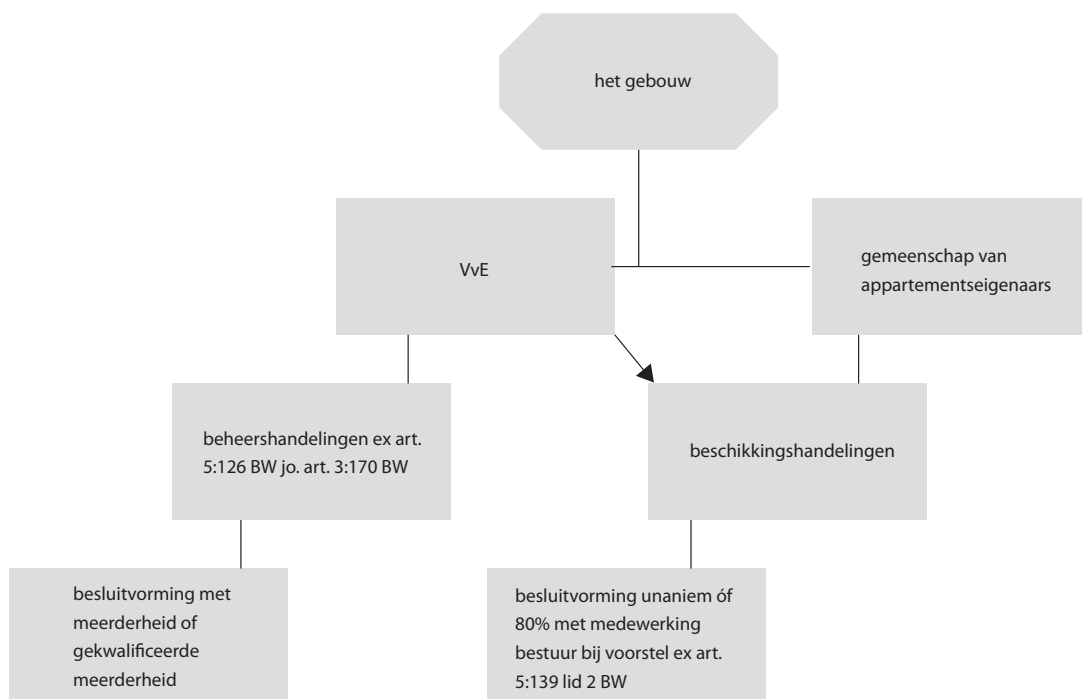
512. Van Velten 1989, p. 16.

513. Bakker 2018, p. 61 bijlage 1.

intentie niet leidt tot de conclusie dat de handeling ook een beheerhandeling is). In paragraaf 4.7.3 beschreef ik de verschillende visies op de vraag wat beschikken is. In hoofdlijnen komt het neer op situaties waarin de eigendomsverhoudingen veranderen. In theorie is het mogelijk dat de splitsingsakte wordt gewijzigd zonder dat de wijziging een goederenrechtelijke wijziging tot gevolg heeft. In die situatie is het mogelijk dat een wijziging als een beheerhandeling wordt aangemerkt. Dit heeft echter geen gevolg voor de meerderheid in de vergadering van eigenaars, omdat in art. 5:139 BW is vastgelegd dat een wijziging alleen mogelijk is met medewerking van alle appartementseigenaars dan wel een meerderheid van vier vijfde en medewerking van het bestuur.

#### 4.7.6 BEVOEGDHEIDSVERDELING

De VvE beheert de gemeenschap en a contrario gaat de gemeenschap van appartementseigenaars over beschikkingshandelingen.



SCHEMA 4.2 Overzicht meerderheid in besluitvorming.

Door de invoering van art. 5:139 lid 2 BW in 2005 is het bestuur van de VvE bevoegd om de splitsingsakte te wijzigen. De invoering van art. 5:139 lid 2 BW is dus ook op een andere wijze baanbrekend geweest. Met de komst van art. 5:139 lid 2 BW is de bevoegdheid van de VvE uitgebreid. Krachtens art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW is de VvE alleen bevoegd tot beheerhandelingen en door de wetwijziging ook voor beschikkingshandelingen (mits voldaan aan het vereiste van vier vijfde) waaronder het wijzigen van de splitsingsakte.

Overigens is de VvE ook tot andere beschikkingshandelingen bevoegd zoals bijvoorbeeld het aanmanen en het innen van vorderingen ten aanzien van de VvE krachtens art. 5:126 BW. Daarom heb ik een pijl geplaatst tussen de VvE en de beschikkingshandelingen.

De hamvraag is of ten aanzien van de besluitvorming in de gemeenschap van appartementrechtseigenaars afgeweken kan worden van het beginsel van unanimiteit. De wet sorteert daarop voor en wijkt af van het beginsel van unanimiteit in art. 5:139 lid 2 BW bij het wijzigen van splitsingsakten. Is het mogelijk voor de eigenaars om in gezamenlijk overleg af te wijken van het beginsel van unanimiteit? En wat is dan het gevolg voor rechtsopvolgers onder bijzondere titel?

Snijders schrijft dat: ‘de beschikkingsbevoegdheid over het aandeel van een deelgenoot in een gemeenschappelijk goed is geregeld in art. 3:175 BW.’<sup>514</sup> Snijders’ opmerking ziet echter op de regeling voor de vrije gemeenschap. Ik ben niet geneigd aan te nemen dat de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars een vrije gemeenschap is. Dat hoeft ook niet, schrijft Snijders: ‘Ook als partijen onderling niets geregeld hebben, kan de rechtsverhouding met zich meebrengen dat de deelgenoten zolang de gemeenschap voortduurt slechts gezamenlijk ter beschikking bevoegd zijn.’<sup>515</sup> Dit komt overeen met het beginsel van unanimiteit.

De oplossing voor het moeizaam wijzigen van splitsingsakten is in 2005 gezocht in de besluitvorming met gekwalificeerde meerderheid en dat is vastgelegd in art. 5:139 lid 2 BW. Er zijn echter andere beschikkingshandelingen die geen wijziging van een splitsingsakte zijn. Met de introductie van art. 5:139 lid 2 BW in het wetboek is het probleem ten aanzien van alle andere handelingen dan een wijziging van een splitsingsakte blijven bestaan. Ik meen dat het beter is om de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars als structurele oplossing in art. 3:189 BW e.v. te benoemen als een gebonden gemeenschap. Dat lijkt in eerste instantie op een grote verandering. Dat is het mijns inziens niet. Met de keuze voor het unitaire stelsel is deze keuze al gemaakt. Daarmee werd de gemeenschap vooropgesteld. De eigenaars zijn immers gezamenlijk eigenaar van het geheel. Het appartementsrecht is echter niet eerder goed geïntegreerd in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Het benoemen van de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars als een gebonden gemeenschap is een eerste stap van deze integratie. Het gevolg van het benoemen als een gebonden gemeenschap is dat in Afdeling 2 van titel 7 van Boek 3 een bijzondere bepaling opgenomen kan worden over de besluitvorming in de gemeenschap. Ten aanzien van de beheerhandelingen én de beschikkingshandelingen in de privégedeelten kan het vereiste van unanimiteit in stand blijven. Zo blijft een eigenaar nog steeds ‘heer en meester’. Ten aanzien van beschikkingshandelingen voor de gemeenschappelijke zaken, delen en belangen dient echter niet het belang van de individuele eigenaar voorop te staan maar het belang van de gemeenschap. Met het belang van de gemeenschap komt ook de vraag op of besluiten over de gemeenschap genomen moeten worden met het democratisch uitgangspunt van de meerderheid van stemmen. Dat gaat mij te ver. Het is volgens mij goed verdedigbaar dat voor beschikkingshandelingen een andere verhouding geldt, bijvoorbeeld de ver-

514. Snijders & Rank-Berenschot 2017/220.

515. Snijders & Rank-Berenschot 2017/220.

houding van vier vijfde zoals die nu geldt voor het wijzigen van splitsingsakten. Als zo'n grote meerderheid vóór een voorstel is, dient mijns inziens het belang van de individuele eigenaar te wijken voor het belang van de gemeenschap. Uiteraard staat het de eigenaar die meent benadeeld te zijn, vrij om de weg naar de rechter te bewandelen. Het systeem verandert dan van proactief goedkeuring aan de voorkant, naar reactief afkeuring aan de achterkant. Zo beschreven zal het menig wenkbrauw doen fronsen. Echter: de erkenning dat het belang van de gemeenschap prevaleert boven het belang van een individu als het gaat om de gemeenschappelijke zaken, delen en belangen, past binnen het huidige stelsel van het appartementsrecht.

Ik signaleer een probleem als een handeling niet gedefinieerd kan worden als sec een beschikkingshandeling voor een privégedeelte of sec een beschikkingshandeling voor de gemeenschappelijke gedeelten, zaken of belangen. Van Velten: 'Als het niet over zuiver beheer (exploitatie) gaat, wijkt het meerderheidsprincipe van het verenigingsrecht voor de unanimiteit van het vermogensrecht. De afperking tussen beide rechtssferen kan, binnen de grenzen die de wet stelt, nader geregeld worden in het splitsingsreglement.'<sup>516</sup>

Iedere vorm van maatwerk heeft tot gevolg dat er definitieproblemen optreden. Dat is juist niet wat ik beoog met de verdeling tussen beheer- en beschikkingshandelingen. Omwille van de praktijk lijkt het mij daarom verstandig om voor alle beschikkingshandelingen dezelfde norm te laten gelden van de meerderheid. Dit is echter niet haalbaar. Het gevolg zou naar mijn overtuiging een te grote aantasting zijn van de rechten van de individuele eigenaar ten behoeve van de gemeenschap. Stel bijvoorbeeld dat een eigenaar zich schuldig maakt aan drugshandel vanuit de woning. De VvE besluit daarop hem het gebruik van de woning te ontnemen. Zou de VvE dan vervolgens de woning met een meerderheidsbesluit namens deze eigenaar in eigendom kunnen overdragen? Levering van het privégedeelte aan een derde is immers ook een beschikkingshandeling. Dat is onwenselijk en een te grote inperking van de rechten van de eigenaar. Meer voor de hand ligt het loslaten van de vier vijfde meerderheid en dit percentage te verlagen naar een lagere meerderheid. Vergelijk Mertens die in zijn dissertatie verdedigt dat de VvE bevoegd is (als beheerhandeling) een eigenaar het gebruiksrecht van het appartement te ontnemen in bepaalde situaties.<sup>517</sup> Volgens de definitie van Rank-Berenschot en Potjewijd is het ontzeggen van een gebruiksrecht geen beschikkingshandeling omdat deze handeling geen gevolgen heeft voor de eigendomsverhoudingen in het complex. Daarmee bevestig ik de visie van Mertens dat ontneming van gebruik een beheerhandeling is waartoe de VvE bevoegd is.

#### 4.7.7 KAN HET WIJZIGEN VAN EEN SPLITSINGSAKTE ALS EEN BEHEERHANDELING WORDEN GEZIEN?

De context maakt dat iedere situatie opnieuw beoordeeld moet worden. De notaris kan hier zijn of haar toegevoegde waarde in het proces zichtbaar maken. Wijziging

---

516. Van Velten 2000, p. 447. Unanimiteit is sinds 2005 niet meer in alle gevallen vereist; zie ook: Tummers & Mertens 2012, p. 58 e.v.

517. Mertens 1989, p. 366.

van de splitsingsakte is een handeling die wordt beschouwd als een beschikkingshandeling. In het kader van mijn onderzoek is relevant onder welke omstandigheden het wijzigen van een splitsingsakte als een beheerhandeling zou kunnen worden gezien. Bijvoorbeeld als wijziging van een splitsingsakte nodig is voor het uitvoeren van gewoon onderhoud als bedoeld in art. 3:170 lid 1 BW. Eens in de zoveel jaar verschijnt een nieuw modelreglement. In de nieuwe modelreglementen worden nieuwe inzichten verwerkt en meestal ook nieuwe wetsontwikkelingen of verschenen jurisprudentie. Stel dat een VvE opdracht geeft tot wijziging van de splitsingsakte. De opdracht luidt alleen een bepaling over de intercominstallatie te wijzigen. De nieuwe voorgestelde tekst is gelijk aan de tekst van het laatste modelreglement. Is dat te kwalificeren als een beschikkingshandeling? Is het goed bijhouden van de reglementen niet van belang als het gaat om onderhoud van een gemeenschappelijk goed? Met andere woorden: is dit een beheerhandeling die binnen de bevoegdheid van de VvE valt en waarover bij meerderheidsbesluit besloten kan worden?

In hoofdlijnen komt het erop neer dat wijziging van de splitsingsakte pas nodig is als er gevolgen zijn voor de goederenrechtelijke situatie. Pas op dat moment is het voor derden van belang. Lang niet alle bepalingen in de splitsingsakte zien op de goederenrechtelijke situatie. Neem bijvoorbeeld de bepaling in MR 2017 (dat vaak van toepassing wordt verklaard) over de inhoud van de opslag voor gevaarlijke stoffen.<sup>518</sup> Als deze bepaling gewijzigd wordt, lijkt het mij niet verdedigbaar dat de goederenrechtelijke situatie wordt gewijzigd. Ook zijn rechten van derden niet in gevaar. Ook bij erfpacht is het gebruikelijk om te kijken naar de interne en externe werking van bepalingen. Het gevolg van het aannemen dat het om een beheerhandeling gaat, is dat de VvE bij meerderheid kan besluiten en dat er geen toestemming nodig is van beperkt gerechtigden. Omwille van de rechtszekerheid dient er nog steeds een notariële akte te worden opgemaakt. Helaas is dit nu nog niet mogelijk omdat art. 5:139 BW een verplichte meerderheid kent voor het wijzigen van een splitsingsakte en geen ruimte geeft aan het wijzigen van een splitsingsakte met een gewone meerderheid.

#### 4.8 Stappenplan op basis van art. 5:139 lid 1 BW

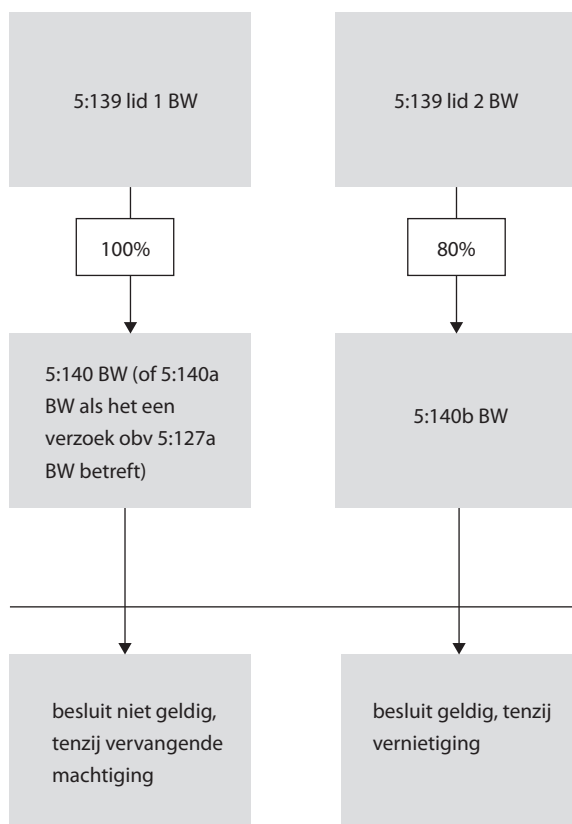
De wijziging van een splitsingsakte kent een eigen proces dat is opgenomen in de wet. Er is een proces gebaseerd op art. 5:139 lid 1 BW te weten op basis van unanimititeit. Er is ook een proces gebaseerd op art. 5:139 lid 2 BW. Het proces van wijziging verschilt met het proces dat voor gewone besluitvorming binnen de VvE doorlopen moet worden.<sup>519</sup> Voor de goede orde meld ik nog dat bij iedere wijziging de splitsingsakte van het individuele complex geraadpleegd moet worden op eventuele maatwerkbepalingen. Zo zijn er kleine verschillen tussen de modelreglementen die

518. Art. 29 MR 2017.

519. Voor dit stappenplan heb ik in de basis gebruikgemaakt van het stappenplan geschreven door De Laat op <http://www.vverecht.nl/2013/02/splitsingsakte-wijzigen-stappenplan-met-toelichting/>. Inzage op 30 april 2020. Ik heb het stappenplan uitgebreid waar nodig.



van invloed kunnen zijn.<sup>520</sup> Het stappenplan dat hierna in 4.8 en 4.9 is, opgenomen is gebaseerd op de wet.



SCHEMA 4.3 Overzicht geldigheid besluit.

#### 4.8.1 STAPPENPLAN

De basis is artikel 5:139 lid 1 BW: ‘De akte van splitsing kan alleen worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars.’ De regel is unanimiteit voor iedere wijziging. Dit geldt zowel voor de besluitvorming in de VvE als bij de ondertekening van de notariële akte. Bij VvE’s met minder dan vijf eenheden dient deze route altijd gevolgd te worden.<sup>521</sup> Dit betekent dat voor die VvE’s nog steeds de eis geldt dat alle eigenaars hun medewerking verlenen aan een eventuele wijziging van de splitsingsakte.

520. Vergelijk art. 60 lid 4 MR 2006 waardoor er geen besluitvorming buiten vergadering mogelijk is.

521. CBS 2016; meer dan de helft van het aantal VvE’s in Nederland bestaat uit 1-5 eenheden.

TABEL 4.1 Stappenplan wijzigen akte.

1.	vooroverleg bestuur
2.	informereren van de leden over de voorgenomen wijziging
3.	oproeping en agendering ledenvergadering (minimaal vijftien dagen van tevoren)
4.	voorbereiden wijziging van de akte
5.	besluit in ALV tot wijziging – als niet 100% van de eigenaars wil meewerken en het niet over een goederenrechtelijke wijziging gaat, is krachtens artikel 5:139 lid 2 BW minimaal 80% ook voldoende samen met het bestuur; – vaststelling van de notulen staande de vergadering
6.	onherroepelijk worden van het besluit
7.	volmachtverlening aan de notaris
8.	100% toestemming van de beperkt gerechtigden (artikel 5:139 lid 3 BW ) op moment van ondertekening van de wijziging van de akte
9.	verlijden van de notariële akte van wijziging
10.	inschrijving in de openbare registers

## 4.8.2 PUNTSGEWIJZE TOELICHTING

*Stap 1 Vooroverleg bestuur*

Het bestuur neemt initiatief en bereidt voor de leden de wijziging voor.

*Stap 2 Informeren van de leden over de voorgenomen wijziging*

Anders dan in de route van 5:139 lid 2BW is het krachtens art. 5:139 lid 1 BW niet vereist om een vergadering uit te roepen. Er kan ook buiten vergadering besloten worden. Het nut van de vergadering is dat argumenten voor en tegen kunnen worden afgewogen. Daarom neem ik in dit stappenplan wel de vergadering op, terwijl dit formeel niet nodig is. Het wel of niet houden van de vergadering doet niet af aan het vereiste van unanimiteit. Leden dienen vooraf geïnformeerd te worden over de voorgenomen wijziging. De besluitvorming op de vergadering is een punt van aandacht. Het collectief belang van de gemeenschap wil nog weleens wijken voor eigen belang en emotie. Het is mogelijk om ter vergadering een voorbereidend besluit voor te leggen. In dat besluit wordt het bestuur opdracht gegeven om de wijziging voor te bereiden al dan niet tezamen met een commissie. Het besluit over de wijziging wordt vervolgens op een volgende vergadering ingebracht. De formulering van het besluit luistert nauw.<sup>522</sup>

522. Zie Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bekkum c.s.).

*Stap 3 Oproeping en agendering ledenvergadering (minimaal vijftien dagen van tevoren)*

De oproeping voor een vergadering waarin het voorbereidingsbesluit genomen moet worden dient ten minste vijftien dagen vooraf schriftelijk te geschieden krachtens art. 5:139 lid 2 BW j° art. 2:42 BW. Bij de oproeping dienen agenda, plaats en tijdstip van de vergadering vermeld te worden. Ook een afwijzend besluit van de ALV of VvE is een besluit.<sup>523</sup>

*Stap 4 Voorbereiden wijziging van de akte*

Krachtens art. 5:139 j° 2:42 BW dient minimaal vijf dagen vóór de ledenvergadering een concept van het voorstel ter inzage worden gelegd.<sup>524</sup> De bevoegdheid tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de vereniging is een bevoegdheid van de algemene vergadering en is van dwingend recht.<sup>525</sup> De terinzagelegging eindigt na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. Uitzonderingen op de regel zijn:

- Als er sprake is van afdelingen in een vereniging – waar bij een VvE niet zo snel sprake van zal zijn – dient het voorstel ten minste veertien dagen vóór de vergadering ter kennis te zijn gebracht. Er hoeft dan geen terinzagelegging plaats te vinden.
- Als in de algemene vergadering alle leden of afgevaardigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen, is ook geen terinzagelegging vereist. Echter, pas ter vergadering weet men of deze uitzondering geldend is, hetgeen voorzichtigheid oproept.

In de praktijk wordt nog weleens volstaan met opname van de exacte tekst van het te wijzigen gedeelte van de akte in de agenda. Hoewel dat praktisch gezien overeenkomt met de bedoeling van de wetgever om eigenaars tijdig te informeren, kan ik dit niet adviseren.<sup>526</sup> Ik adviseer een concept van de akte bij te voegen. Dan heeft de eigenaar het overzicht van de bewuste te wijzigen bepaling in context met alle andere bepalingen in de splitsingsakte.

De inhoud van het voorstel moet met zorg worden geformuleerd.<sup>527</sup> In een casus waarbij de notaris de vrijheid nam om een dag voor het passeren en zonder vooraf genomen besluit van de overige appartementseige-

---

523. Rechtbank Overijssel, 30 oktober 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:4382.

524. De wet spreekt van een afschrift, maar een afschrift kan alleen worden afgegeven van een reeds gepasseerde akte. Daarom schrijf ik hier concept. Het gaat om woordelijk het voorgedragen voorstel. Niet is vereist dat dit al in een concept van de akte is opgenomen.

525. Overes, *GS Rechtspersonen*, art. 2:42, aant. A.

526. Zie voor situaties waar het niet goed is gegaan: HR 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:270 (andere kostenverdeelsleutel) of de uitspraak HR 11 december 2015, ECLI:NL:HR:2015:3552 (bijzondere kostenverdeelsleutel niet overgenomen).

527. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/582.

naars een bestemming te wijzigen, kreeg deze een waarschuwing.<sup>528</sup> De Kamer voor het Notariaat overwoog:

‘Naar zijn aard brengt de wijziging van een bestemming van een appartementsrecht een wezenlijke verandering van de splitsing met zich, die grote praktische en financiële gevolgen voor de overige appartementseigenaren tot gevolg kan hebben. Alvorens een akte met een bestemmingswijziging te passeren, mag van een notaris worden verlangd dat hij zich in voldoende mate ervan vergewist dat de bestemmingswijziging voldoet aan de vereisten die het splitsingsreglement aan de totstandkoming van een daartoe strekkend besluit van de VvE stelt.’<sup>529</sup>

Ook in de casus waarover het Hof Arnhem-Leeuwarden zich moest buigen, was er een probleem in de aankondiging.<sup>530</sup> In die casus ging het over een VvE waarbij een van de eigenaars verzocht om wijziging van de bestemming van kantoor naar woning. In de bij de aankondiging meegezonden agenda van de vergadering staat onder meer:

*‘6. Toestemmingsaanvraag Van Bekkum: wonen op 1ste en 2de verdieping*  
Van Bekkum vraagt toestemming voor het wijzigen van de bestemming van alle appartementsrechten op de 1ste en 2de verdieping (indices 9 t/m 32) in “woning”, zodat deze als zodanig in gebruik kunnen worden gegeven. Een vertegenwoordiger van Van Bekkum zal de plannen mondeling toelichten.’<sup>531</sup>

Uit de notulen van de vergadering blijkt dat de mondelinge toelichting heeft ingehouden dat er fietsbergingen zullen worden gerealiseerd, waarvoor parkeerplaatsen zullen worden opgeofferd. Er komt nadien discussie tussen de eigenaars over de reikwijdte van het besluit en over de vraag of het besluit op juiste wijze is genomen. Het Hof oordeelt dat:

‘Partijen geven een verschillende inhoud aan het Besluit. Voor zover [verweerder] meent dat daarmee aan Van Bekkum c.s. toestemming is verleend om parkeerplaatsen te verbouwen tot fietsberging, geeft zij een verkeerde lezing van het Besluit. Uit artikel 45 lid 8 MR blijkt dat de schriftelijke oproep voor een vergadering de onderwerpen moet bevatten die op de agenda staan. Indien ter vergadering een conceptbesluit in stemming wordt gebracht, behoort van de inhoud daarvan dus te blijken uit de agenda. Over fietsbergingen en het opofferen van parkeerplaatsen staat niets in de agenda. De in de notulen opgenomen mondelinge toelichting van Van Bekkum c.s.

528. Notariskamer 8 september 2016, ECLI:NL:TNORAMS:2016:27 (Notamail 2016/239).

529. Notariskamer 8 september 2016, ECLI:NL:TNORAMS:2016:27 (Notamail 2016/239), rechts-  
overweging 4.5.

530. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bek-  
kum c.s.)

531. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bek-  
kum c.s.), rechts-  
overweging 3.4.

op de plannen, met de aankondiging dat er fietsenbergingen zullen komen, is niet voldoende om redelijkerwijs te mogen aannemen dat het vervolgens in stemming gebrachte besluit met dit punt werd uitgebreid. Niet blijkt dat de vergadering rechtsgeldig met een dergelijke aanvulling heeft ingestemd. Het Besluit houdt dan ook (enkel) in dat Van Bekkum c.s. haar appartementsrechten 9 tot en met 32 als woning mag inrichten en verhuren. Dat in de vergaderstukken niet duidelijk is toegelicht op welke grondslag het (concept-)Besluit inzake de units 9 tot en met 32 berust, doet hieraan onvoldoende af.

Volgens de bestreden beschikking biedt artikel 25 lid 1 R onvoldoende ruimte voor het Besluit, omdat het daarbij gaat om een bouwkundig en planologisch ingrijpende wijziging en omdat de situatie na de verbouwing zal afwijken van de situatie volgens de als productie 4 bij verweerschrift in eerste aanleg overgelegde tekening, welke tekening deel uitmaakt van de Splitsingsakte. (Deze tekening moet immers beschouwd worden als onderdeel van de in artikel 2:14 BW genoemde 'statuten'.) Het Besluit houdt daarom niet slechts de toestemming in voor een van de bestemming afwijkend gebruik, als bedoeld in artikel 25 (slot) R, maar een wijziging van de bestemming, aldus rechtsoverweging 4.4 van de bestreden beschikking.<sup>532</sup>

Het Hof oordeelt dat het gaat om een goederenrechtelijke wijziging die voor een wijziging van de splitsingsakte nodig is. Het gaat in deze casus dus niet (alleen) om – zoals aangekondigd op de agenda – de wijziging van een bestemming of toestemming voor het afwijken van het gebruik volgens de akte. Doordat het ombouwen van de parkeerplaatsen niet is geagendeerd, is er geen rechtsgeldig besluit tot stand gekomen.

Concluderend gaat het bij een juiste voorbereiding om het juist beschrijven van het gevraagde op de agenda. Het onderwerp dient duidelijk omschreven te worden. Ingeval van een wijziging splitsing dient conform art. 2:42 BW dan wel de exacte tekst van de wijziging dan wel een concept van de wijziging splitsingsakte toegezonden te worden. Het concept dient ook ter inzage gelegd te worden zoals ik beschreef in het stappenplan bij stap 4.

De vraag is hoe omgegaan moet worden met amendementen die voorgesteld worden in de vergadering. Er zijn twee soorten amendementen:

- een tekstueel voorstel
- een inhoudelijke wijziging.

De grens tussen beide is een grijs gebied en zal afhankelijk zijn van de omstandigheden van het geval. Ik kan mij voorstellen dat ook van belang is hoe de bestaande verhoudingen tussen de leden zijn. Hoe zuurder de verhoudingen, hoe meer zekerheid zal moeten worden ingebouwd. Verder is van belang de vraag of alle leden ter vergadering zijn verschenen. Besluiten kunnen immers ook buiten vergadering genomen worden, mits

---

532. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bekkum c.s.), rechtsoverweging 5.6 en 5.7.

alle leden vertegenwoordigd zijn. Stel dat 95% van alle aanwezige leden is verschenen op de vergadering en positief staat tegenover het amendement. Stel dat zij ook 95% van het stemrecht vertegenwoordigen. Met 95% van de stemmen zouden zij vóór het besluit kunnen stemmen. Het is echter niet van belang of de aanwezige leden samen genoeg stemmen hebben voor een meerderheid. Zelfs als de niet aanwezige minderheid nimmer genoeg stemmen heeft om een wijziging tegen te gaan, dient toch opnieuw opgeroepen te worden.

Zodra een amendement een inhoudelijke component heeft en de vergadering positief staat tegenover het amendement, kan het voorstel niet in dezelfde vergadering ter stemming worden gebracht.<sup>533</sup> Het doel van het opnieuw oproepen is om iedereen de kans te bieden over de voorgestelde tekst na te denken, dan wel naar de vergadering te komen om het woord te voeren. Mijns inziens wordt het gedane voorstel op de eerste vergadering afgewezen omdat de vergadering niet bevoegd is om over het amendement te besluiten. Een uitzondering op die regel is wanneer alle leden vertegenwoordigd zijn. In dat geval kan wel over het gewijzigde voorstel worden besloten.

Als het vormvoorschrift van 2:42 BW niet wordt nageleefd is het besluit vernietigbaar.<sup>534</sup> Overes wijst op de verplichting van terinzagelegging. ‘Hoewel de toezending van het voorstel aan ieder van de leden effectiever is dan de terinzagelegging en toezending soms zelfs in feite de enige effectieve methode is zoals bij een vereniging zonder kantoor met over het hele land wonende leden, werkt de toezending niet dispenserend voor de verplichting tot terinzageleggen ingevolge de eerste zin van lid 2.’<sup>535</sup>

#### Stap 5 *Besluit in ALV tot wijziging*

Tot dit punt gaan de voorbereidingen van een wijziging ex 5:139 lid 1 BW en 5:139 lid 2 BW gelijk op. Als de voorbereidingen zijn afgerond, dient er gestemd te worden over het besluit. Eigenaars hoeven niet in persoon aanwezig te zijn bij de vergadering. Een volmacht afgeven is ook toegestaan. Na het uitbrengen van de stemmen is duidelijk of de VvE verdergaat met een wijziging ex 5:139 lid 1 BW (unanimiteit) of met een wijziging ex 5:139 lid 2 BW (minimaal vier vijfde en medewerking van het bestuur).

Als er feitelijk maar één eigenaar is die alle appartementsrechten in eigendom heeft, dient er alsnog een ALV bijeengeroepen te worden waarin een besluit tot wijziging wordt genomen.

Het is praktisch de notulen van de vergadering op dit punt direct vast te laten stellen in dezelfde vergadering. Het door de daartoe bevoegde be-

533. Overes, *GS Rechtspersonen*, art. 2:42, aant. A.

534. Overes, *GS Rechtspersonen*, art. 2:42, aant. 4 lid 3.

535. Overes, *GS Rechtspersonen*, art. 2:42, aant. A.

stuurder ondertekende (uittreksel van de) notulen, kan vervolgens aan de akte van wijziging splitsing worden gehecht.<sup>536</sup>

Art. 5:140 lid 3 BW benoemt een uitzondering op de regel. De rechter kan een machtiging uitspreken op verzoek van twee eigenaars (derhalve zonder meerderheid van stemmen) als het een verzoek betreft tot verandering van de onderlinge begrenzing van privégedeelten. Van Velten noemt ook de mogelijkheid van een ondersplitsing voor deze situatie.<sup>537</sup> Zie daarvoor recente jurisprudentie waarbij door middel van uitleg de bestemming 'wonen' een ondersplitsing juist problemen oplevert.<sup>538</sup> Mijn voorkeur heeft het om de splitsingsakte te wijzigen boven een ondersplitsing. Door het toevoegen van een ondersplitsing ontstaat er een extra rechtspersoon en een extra rechtsverhouding waar rekening mee gehouden moet worden. Dat is niet het geval bij een wijziging van de splitsingsakte zelf.

Besluitvorming in de vereniging hoeft niet in de vergadering plaats te vinden. Buiten vergadering kunnen alle leden tezamen een besluit nemen met dezelfde rechtskracht.<sup>539</sup>

De vastlegging van de besluitvorming geschiedt in de notulen. Wat in de notulen moet worden opgenomen is niet vastgelegd in de wet. Er bestaat ook geen communis opinio over. Aris heeft in het Financieel Dagblad een aanzet gedaan in haar blog 'Maak eens transparante notulen'.<sup>540</sup>

#### *Stap 6 Onherroepelijk worden van het besluit*

Als het besluit verworpen wordt, hebben eigenaars die minstens de helft van de stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt krachtens artikel 5:140 lid 1 BW de bevoegdheid om vervangende machtiging te vragen van de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen op grond van artikel 5:140 BW. Meer over de vervangende machtiging in paragraaf 4.10.

#### *Stap 7 Volmachtverlening aan de notaris*

Wordt het besluit met unanimité aangenomen en is het besluit onherroepelijk geworden of zijn de benodigde vervangende machtigingen verkregen, dan kan de notaris de akte waarin de wijzigingen zijn opgenomen, passeren. De notaris zal daarvoor bij iedere eigenaar een volmacht ophalen.

---

536. Verstappen 2015/2016, p. 770.

537. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/593.

538. Gerechtshof Den Haag, 19 januari 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:83.

539. Art. 5:125 lid 3 BW j° 2:40 lid 2 BW.

540. <https://fd.nl/morgen/1146419/maak-eens-transparante-notulen>, inzage op 29 april 2020.

*Stap 8 Toestemming beperkt gerechtigden*

Krachtens artikel 5:139 lid 3 BW dient 100% van de beperkt gerechtigden toestemming te verlenen aan de wijziging van de akte van splitsing. De beperkt gerechtigde die zijn toestemming weigert, kan eveneens terzijde gesteld worden met een vervangende machtiging op grond van artikel 5:140 BW.

Er is geen toestemming nodig van de beslagleggers conform art. 5:139 lid 4 BW als de wijziging alleen een wijziging van het reglement betreft.

De sanctie op het ontbreken van de toestemming van een derde is vernietigbaarheid.<sup>541</sup> De mogelijkheid om vernietiging in te roepen eindigt na een jaar na het ondertekenen van de akte. Een notaris zal niet lichtvaardig meewerken aan een vernietigbare rechtshandeling vanwege diens zorgplicht jegens alle betrokken partijen, ondanks de genoemde bedingen bij de rol van de banken. Er zijn omstandigheden denkbaar, zoals bijvoorbeeld een derde die onvindbaar is, waarbij een notaris toch de akte verlijdt.

*Stap 9 Verlijden van de notariële akte van wijziging*

De notaris verlijdt de akte. De notaris dient volmachten of handtekeningen te hebben van de eigenaars of beperkt gerechtigden die op het moment van het verlijden van de akte die hoedanigheid hebben.<sup>542</sup>

*Stap 10 Inschrijving in de openbare registers*

Na het verlijden van de notariële akte is de wijziging definitief en effectief op de dag waarop het afschrift van de gewijzigde akte door de notaris ter inschrijving aan de bewaarder van het openbaar register is aangeboden én inschrijving in de openbare registers is geschied (art. 5:139 lid 5 BW). In een casus waarin pas tien jaar na het passeren de inschrijving in de openbare registers plaatsvond, oordeelde de kantonrechter dat de wijziging van de splitsingsakte desondanks rechtsgeldig was verleden.<sup>543</sup>

541. Mertens 2006, p. 81.

542. Verstappen 2010, p. 634.

543. Rechtbank Utrecht, 30 maart 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ6989.



## 4.9 Stappenplan op basis van art. 5:139 lid 2 BW

In dit stappenplan is de basis de route van artikel 5:139 lid 2 BW: ‘De wijziging kan ook met medewerking van het bestuur geschieden, indien het tot de wijziging strekkende besluit is genomen in de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt of met een zodanige grotere meerderheid als in de akte van splitsing is bepaald. De termijn voor oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien dagen. Artikel 42 leden 1, eerste zin, 2, eerste zin, en 3 van Boek 2 is van overeenkomstige toepassing.’

Ten overvloedige meld ik nog dat de regeling in art. 5:139 lid 2 BW niet geldt voor complexen kleiner dan vijf eenheden. Voor die complexen is na de wetswijziging van 2005 de hoofdregel unanimitieit gebleven, omdat de vier vijfde meerderheid nimmer gehaald kan worden. Volgens het CBS-rapport bestaat meer dan de helft van het aantal VvE's in Nederland uit 1-5 eenheden.<sup>544</sup> Dat houdt in dat voor meer dan de helft van alle VvE's in Nederland deze route niet mogelijk is. Dit betekent dat voor die VvE's nog steeds de eis geldt dat alle eigenaren hun medewerking dienen te verlenen aan een eventuele wijziging van de splitsingsakte.

### 4.9.1 STAPPENPLAN

TABEL 4.2 Stappenplan wijzigen akte.

1.	vooroverleg bestuur
2.	informereren van de leden over de voorgenomen wijziging
3.	oproeping en agendering ledenvergadering (minimaal vijftien dagen van tevoren)
4.	voorbereiden wijziging van de akte
5.	besluit in ALV tot wijziging – als niet 100% van de eigenaars wil meewerken en het niet over een goederenrechtelijke wijziging gaat, is krachtens artikel 5:139 lid 2 BW minimaal 80% ook voldoende samen met het bestuur; – vaststelling van de notulen staande de vergadering
6.	onherroepelijk worden van het besluit
7.	vertegenwoordiging door het bestuur en volmachtverlening aan de notaris
8.	100% toestemming van de beperkt gerechtigden (artikel 5:139 lid 3 BW ) op moment van ondertekening van de wijziging van de akte
9.	verlijden van de notariële akte van wijziging
10.	inschrijving in de openbare registers

544. CBS 2016, p.17.

## 4.9.2 PUNTSGEWIJZE TOELICHTING

Stap 1 tot en met 4 zijn gelijk aan het stappenplan bij een wijziging ex art. 5:139 lid 1 BW. Om die reden behandel ik de stappen hieronder kort. Voor de uitgebreidere behandeling verwijs ik naar paragraaf 4.8.2 bij de wijziging ex art. 5:139 lid 1 BW.

*Stap 1 Vooroverleg bestuur*

Het bestuur neemt initiatief en bereidt voor de leden de wijziging voor.

*Stap 2 Informeren leden over de voorgenomen wijziging*

Leden dienen vooraf geïnformeerd te worden over de voorgenomen wijziging.

*Stap 3 Oproeping en agendering ledenvergadering (minimaal vijftien dagen van tevoren)*

In MR 2017 is in artikel 65.4 opgenomen: De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.’ Dit is een kortere termijn dan de wettelijke termijn. In splitsingen waar MR 2017 geldt, dient de kortere termijn van veertien dagen aangehouden te worden.

Oproeping en agendering ledenvergadering kan ook buiten vergadering. Let wel op dat art. 60 lid 4 MR j° art. 50 lid 3 van MR 2006 niet toestaan dat er buiten vergadering wordt besloten. Dit is een uitzondering.

De oproeping voor een vergadering waarin het voorbereidingsbesluit genomen moet worden dient ten minste vijftien dagen vooraf schriftelijk te geschieden krachtens art. 5:139 lid 2 BW j° art. 2:42 BW. Bij de oproeping dienen de agenda, de plaats en het tijdstip van de vergadering vermeld te worden. Ook een afwijzend besluit van de ALV of VvE is een besluit.<sup>545</sup>

*Stap 4 Voorbereiden wijziging van de akte*

Krachtens art. 5:139 j° 2:42 BW dient minimaal vijf dagen vóór de ledenvergadering een concept van het voorstel ter inzage te worden gelegd.<sup>546</sup>

545. Rechtbank Overijssel, 30 oktober 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:4382.

546. De wet spreekt van een afschrift, maar een afschrift kan alleen worden afgegeven van een reeds gepasseerde akte. Daarom schrijf ik hier concept. Het gaat om woordelijk het voorgedragen voorstel. Niet is vereist dat dit al in een concept van de akte is opgenomen.

### *Stap 5 Besluit in ALV tot wijziging*

Als de voorbereidingen zijn afgerond, dient er gestemd te worden over het besluit. Minimaal vier vijfde van de eigenaars dient vóór de wijziging te stemmen. Eigenaars hoeven niet in persoon aanwezig te zijn bij de vergadering. Een volmacht afgeven is ook toegestaan.

Het is praktisch de notulen van de vergadering op dit punt direct vast te laten stellen in dezelfde vergadering. Het door de daartoe bevoegde bestuurder ondertekende (uittreksel van de) notulen, kan vervolgens aan de akte van wijziging splitsing worden gehecht.<sup>547</sup> Denk aan de uitzondering van art. 5:140 lid 3 BW.

Besluitvorming in de vereniging hoeft niet in de vergadering plaats te vinden. Buiten vergadering kunnen alle leden tezamen een besluit nemen met dezelfde rechtskracht.<sup>548</sup>

Als een bestuur of een ALV (afhankelijk van het onderwerp) een besluit neemt over het verenigingsrechtelijke gedeelte, is dat besluit – mits rechtsgeeldig genomen – geldig. Echter een besluit over het goederenrechtelijke gedeelte in de VvE is wel geldig, maar geen garantie voor uitvoering. Een eigenaar kan namelijk alsnog weigeren medewerking te verlenen aan een wijziging van de akte van splitsing. Een besluit is niet gelijk te stellen met de overeenkomst zoals genoemd in art. 5:144 lid 1 sub h.

### *Stap 6 Onherroepelijk worden van het besluit*

Als het besluit aangenomen is, hebben eigenaars die het niet eens zijn met het besluit tot wijziging van de akte krachtens artikel 5:140b lid 2 BW de bevoegdheid om vernietiging van het besluit tot wijziging van de akte te vorderen. Deze bevoegdheid verjaart door verloop van drie maanden. Deze termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op de dag waarop het besluit door de vergadering van eigenaars is genomen.

Art. 5:140b BW heeft een limitatieve opsomming. Zie hierover meer in paragraaf 4.8.

### *Stap 7 Volmachtverlening aan de notaris*

Wordt het besluit met een voldoende meerderheid aangenomen en is het besluit onherroepelijk geworden, dan kan de notaris de akte waarin de wijzigingen zijn opgenomen, passeren. Het bestuur is bevoegd de VvE te vertegenwoordigen en een opdracht te geven aan de notaris. Bij gewone verenigingen heeft de ALV ook de bevoegdheid om in de ALV een gemachtigde aan te wijzen. De gemachtigde is in dat geval ook bevoegd om de notaris opdracht te geven de statuten te wijzigen.

---

547. Verstappen 2015/2016, p. 770.

548. Art. 5:125 BW.

*Stap 8 Toestemming beperkt gerechtigden*

Krachtens artikel 5:139 lid 3 BW dient 100% van de beperkt gerechtigden toestemming te verlenen aan de wijziging van de akte van splitsing. De beperkt gerechtigde die zijn toestemming weigert, kan eveneens terzijde gesteld worden met een vervangende machtiging op grond van artikel 5:140 BW.

Er is geen toestemming nodig van de beslagleggers conform art. 5:139 lid 4 BW als de wijziging alleen een wijziging van het reglement betreft. De sanctie op het ontbreken van de toestemming van een derde is vernietigbaarheid krachtens art. 5:141 BW.<sup>549</sup> De mogelijkheid om vernietiging in te roepen eindigt na een jaar na het ondertekenen van de akte. Een notaris zal niet lichtvaardig meewerken aan een vernietigbare rechtshandeling vanwege diens zorgplicht jegens alle betrokken partijen, ondanks mijn genoemde bedenkingen in dit onderzoek bij de rol van de banken. Er zijn omstandigheden denkbaar, zoals bijvoorbeeld een derde die onvindbaar is, waarbij een notaris toch de akte verlijdt ondanks de vernietigbaarheid van de akte.

*Stap 9 Verlijden van de notariële akte van wijziging*

De notaris verlijdt de akte. Als gebruikgemaakt wordt van de route van art. 5:139 lid 2 BW kan de notaris volstaan met 80% van de handtekeningen aangevuld met handtekeningen van het bestuur van de vereniging van eigenaars. Dit hoeft niet het gehele bestuur te zijn. Volstaan kan worden met de extern vertegenwoordigers van het bestuur. Aan de ondertekening door de bestuurders dient een – intern werkend – bestuursbesluit ten grondslag te liggen. De notariële akte kan niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

*Stap 10 Inschrijving in de openbare registers*

Na het verlijden van de notariële akte is de wijziging definitief en effectief op de dag waarop het afschrift van de gewijzigde akte door de notaris ter inschrijving aan de bewaarder van het openbaar register is aangeboden én inschrijving in de openbare registers is geschied (art. 5:139 lid 5 BW).

**4.10 Bevel of vervangende machtiging**

Soms is er een eigenaar (of meerdere eigenaars) die niet wil c.q. willen meewerken aan wijziging van de splitsingsakte. Vonck benoemt dat de eigenaar een ‘machtspositie heeft’.<sup>550</sup> Dan resteren er nog drie mogelijkheden:

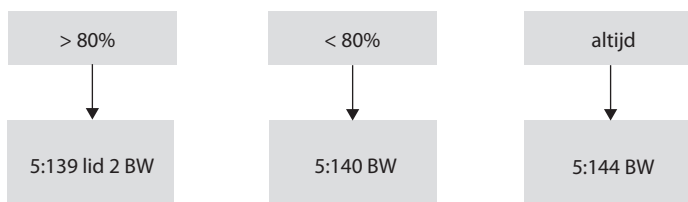
1. Wanneer als gevolg van de weigering geen 100% instemming wordt bereikt, maar wel 80% instemming. Dan kan de wijziging van de akte de route van art. 5:139 lid 2 BW volgen.

549. Mertens 2016, p. 81.

550. Van Velten & Vonck 2016, p. 68.

2. Wanneer als gevolg van de weigering minder dan 80% instemming wordt bereikt, kan de wijziging van de akte de route van art. 5:139 lid 2 BW volgen van het aanvragen van vervangende machtiging krachtens art. 5:140 BW.
3. In alle gevallen kan een rechterlijk bevel van art. 5:144 BW worden verzocht (hiervoor is geen besluitvorming in de vergadering vereist).

Dit leidt tot het volgende schema:



SCHEMA 4.4 Schema instemming.

Let op: alle varianten kennen een eigen proces. Ik werk de varianten sub 2 (vervangende machtiging) en 3 (bevel tot wijziging) hieronder verder uit. Mijns inziens kunnen deze mogelijkheden ook worden ingezet als vooraf al duidelijk is dat deze variant van de wijziging van de splitsingsakte kostenbesparend is voor de cliënt. De notaris kan dan als procesbegeleider fungeren.

Wanneer voor de route van 5:139 lid 2 BW is gekozen, is er voor de teleurgestelde eigenaar art. 5:140b BW. De rechter kan op vordering van deze eigenaar het besluit vernietigen.

#### 4.10.1 VERVANGENDE MACHTIGING

##### 4.10.1.1 Inleiding

Krachtens art. 5:140 BW kan een vervangende machtiging worden aangevraagd. Uit art. 5:140 BW blijkt dat dit alleen kan door leden die zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren. De vervangende machtiging kan ook worden gevraagd voor beperkt gerechtigden die zich niet hebben verklaard of zonder redelijke machtiging hebben geweigerd. Voor hun medewerking komt een vervangende rechterlijke machtiging in de plaats. De andere eigenaars moeten – indien het komt tot een wijziging – nog steeds meewerken.

In de totstandkomingsgeschiedenis wordt er weinig aandacht gegeven aan het toenmalige art. 638b lid 2:

‘2de lid Het is te verwachten, dat in de reglementen geregeld bepalingen zullen worden opgenomen, krachtens welke het verrichten van zekere handelingen slechts mogelijk zal zijn met toestemming van één of meer van de eigenaren of van de vergadering van eigenaren, terwijl er ook wettelijke bepalingen zijn, die een dergelijke toestemming als eisch stellen (art. 638j). Wordt in zo’n geval de toestemming geweigerd, zonder dat er redelijke gronden voor bestaan, dan is dit een vorm van rechtsmisbruik, waartegen men moet kunnen opkomen. Ook behoort tusschenkomst van

den rechter mogelijk te zijn, wanneer de eigenaar, wien het aangaat, b.v. door afwezigheid, nalaat zich te verklaren. De terminologie is ontleend aan art. 97, lid 3, B.W. Voor zoover het tweede lid betrekking heeft op het geval, dat de vergadering van eigenaren weigert haar toestemming te geven, is het te beschouwen als het complement van het eerste lid.<sup>551</sup>

#### 4.10.1.2 Tweesporenbeleid

De twee verschillende routes om de splitsingsakte te wijzigen van art. 5:139 lid 1 en 2 worden ook wel sporen genoemd.<sup>552</sup> In een casus bij de kantonrechter Leeuwarden waarin er voldoende stemmen waren behaald voor de wijziging van de splitsingsakte conform art. 5:139 lid 2 BW, werd een verzoek tot vervangende machtiging volgens art. 5:140 BW afgekeurd.<sup>553</sup> De rechter oordeelde:

‘Een tweesporenbeleid is niet toegestaan. Wordt gekozen voor een procedure ex art. 5:139 lid 2 BW, dan kan niet ook nog een vervangende machtiging wegens het ontbreken van de medewerking van een van de eigenaars worden gevraagd. Eiseres stelt hierbij dat de wet het niet verbiedt om eerst de ene weg en daarna de andere weg te volgen.

De kantonrechter overweegt dat dit standpunt niet onjuist is, echter hierbij heeft wel als uitgangspunt te gelden dat eerst één weg volledig moet zijn afgerond. Enkel in dat geval wordt de onwenselijke situatie voorkomen dat tegelijkertijd een oordeel moet worden gegeven over hetzelfde onderwerp (wijziging van de akte van splitsing) door verschillende rechters (de kantonrechter en de ‘gewone’ civiele rechter) in verschillende procedures (verzoekschrift- en dagvaardingsprocedure) en met gebruikmaking van verschillende toetsingsmaatstaven. Het voeren van twee procedures tegelijkertijd staat op gespannen voet met het rechtszekerheidsbeginsel. Het verzoek van eiseres wordt dan ook afgewezen.’<sup>554</sup>

Het tweesporenbeleid staat er niet aan in de weg dat de beide wegen na elkaar worden bewandeld, oordeelde het Hof Arnhem-Leeuwarden:

‘Naast de mogelijkheid van een besluit bij gekwalificeerde meerderheid is blijven bestaan de mogelijkheid om een machtiging van de kantonrechter te verzoeken (art. 5:140 BW). Gelet op de wetsgeschiedenis en -systematiek staat aan deze laatste mogelijkheid niet in de weg dat een eerder besluit van een vereniging van eigenaars op de voet van artikel 5:140b BW is vernietigd. Die vernietiging levert dus (zoals bij gelegenheid van de pleidooizitting door KCU c.s. is beaamd) geen gewijsde op waarop in een verzoekschriftprocedure ex artikel 5:140 BW een beroep zou kunnen worden gedaan.’<sup>555</sup>

551. *Kamerstukken II*, 1946/47, 451, 3 (MvT), p. 2.

552. <https://www.vvrecht.nl/2011/12/wisselen-van-spoor-tussen-aktewijziging-ex-artikel-5139-lid-2-naar-5139-lid-1-onmogelijk/> inzage op 24 november 2019.

553. Kantonrechter Leeuwarden 8 december 2011, ECLI:NL:RBLEE:2011:BU7520 (RVR 2012/31).

554. Kantonrechter Leeuwarden 8 december 2011, ECLI:NL:RBLEE:2011:BU7520 (RVR 2012/31), rechtsoverweging 5.3.

555. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 25 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:4467.

#### 4.10.1.3 *Ten minste de helft van het aantal stemmen*

Vervangende machtiging wordt alleen gegeven als er sprake is van weigering ‘zonder redelijke grond’. Dat zal niet snel worden aangenomen. Krachtens lid 2 van art. 5:140 BW kan het verzoek om een vervangende machtiging alleen worden gedaan door een of meer appartementsrechteigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt.

In de praktijk blijkt de drempel van 50% nog weleens een probleem te zijn. Denk bijvoorbeeld aan de verhouding tussen grooteigenaars en de overige eigenaars. Bij grooteigenaars wordt vaak om strategische redenen een zodanig aantal appartementsrechten aangehouden dat zij een meerderheid aan stemmen overhouden in de ALV. De overige eigenaars kunnen dan per definitie geen beroep doen op dit artikel. In het wetsvoorstel dat in 2019 is gedaan door de WMANL is voorgesteld om de drempel van 50% te verlagen naar 10%.<sup>556</sup>

Het is vervolgens aan de rechter om te beoordelen of het verzoek wel of niet redelijk is. Mertens wijst erop dat de rechter niet kan volstaan met een marginale toetsing, maar een volle toetsing moet verrichten. ‘De rechter moet dus niet nagaan of een weigeringsgrond als redelijk kan worden beschouwd, maar a) of objectief gezien de weigeringsgrond redelijk is en zo ja, b) of hij subjectief (in het concrete geval) ook redelijk is.’<sup>557</sup>

In de casus van Stichting Woningstichting Patrimonium te Heerenveen oordeelde de Hoge Raad over de vraag of eigenaars ‘niet zonder redelijke grond hebben geweigerd hun medewerking te verlenen aan een wijziging van de splitsingsakte betreffende het ten processe bedoelde flatgebouw, bestaande in een wijziging van de verdeelsleutel voor de deelneming van de appartementseigenaren in de gemeenschappelijke schulden en kosten’, dat de eigenaars niet zonder redelijke grond weigerden mee te werken.<sup>558</sup> De verdeelsleutel werd niet gewijzigd. De wijziging van het breukdeel was ook aan de orde in de uitspraak van de Hoge Raad Van Gasteren v. Beemster.<sup>559</sup> Deze uitspraak behandel ik uitgebreid in hoofdstuk 6.

#### 4.10.1.4 *Rechterlijke uitspraak*

Een rechterlijke uitspraak veroordeelt de onterecht weigerende appartementseigenaar tot medewerking aan de wijziging van de splitsingsakte. Het is denkbaar dat die eigenaar vervolgens wederom weigert de wijzigingsakte te ondertekenen.<sup>560</sup> Dan biedt art. 3:300 BW uitkomst; er is sprake van reële executie. De rechter kan op vordering van de gerechtigde bepalen dat diens uitspraak dezelfde kracht heeft als een in wettige vorm opgemaakte onderhandse of notariële akte. Een andere mogelijkheid is dat de rechter een ‘dwangvertegenwoordiger’ aanwijst en dat uitspraak in

556. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/20181210-Wetsvoorstel-met-toelichting-Een-verbeterde-regeling-eindversie.pdf>; zie art. 5:140 BW, inzage op 7 augustus 2020.

557. Mertens 1989, p. 66.

558. HR 3 oktober 1986, ECLI:NL:PHR:1986:AB8517, NJ 1987/40 (Wst. Patrimonium).

559. HR 30 oktober 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2759, NJ 1999/83 (Van Gasteren v. Beemster cs).

560. Zie bijvoorbeeld de rijke jurisprudentie in echtscheidingszaken over medewerking.

de plaats van de akte zal treden (art. 3:300 lid 2) BW.<sup>561</sup> De rechter heeft een discretionaire bevoegdheid maar zal voorzichtig zijn met toepassing.<sup>562</sup> In art. 3:301 BW worden nadere eisen gesteld aan de uitspraak. Inschrijving in de openbare registers is alleen mogelijk:

1. indien zij is betekend aan degene die tot de wijziging werd veroordeeld, en
2. in kracht van gewijsde is gegaan, of
3. uitvoerbaar bij voorraad is en een termijn van veertien dagen of zo veel korter of langer als in de uitspraak is bepaald, sedert de betekening van de uitspraak is verstreken.

Voor inschrijfbaarheid in de openbare registers is vereist dat de uitspraak voldoet aan de Kadasterwet. Daarvoor is het noodzakelijk dat de kadastrale omschrijving (art. 20 Kw) in de uitspraak wordt vermeld. Albers-Dingemans adviseert om een concept-notariële akte toe te voegen aan de dagvaarding.<sup>563</sup>

Stolker adviseert om niet te bepalen dat de uitspraak in plaats van de gehele akte komt, maar slechts in de plaats van de te vervangen eigenaars of beperkt gerechtigden.<sup>564</sup> Een splitsing kan niet tot stand komen krachtens rechterlijke uitspraak. Wel kan een rechter de gerechtigden verplichten over te gaan tot splitsing.<sup>565</sup>

#### 4.10.1.5 *Wijziging ex art. 5:140a BW*

In 2011 werd een (nieuw) artikel 5:140a BW geïntroduceerd. Aanleiding was het initiatief dat de gemeente kan nemen om de vergadering bijeen te roepen.<sup>566</sup> Het proces is gelijk aan het proces van art. 5:140 BW met dien verstande dat de gemeente de wijziging moet voorstellen krachtens art. 5:127a lid 1 sub b BW.<sup>567</sup>

#### 4.10.2 BEVEL EX ART. 5:144 BW

Naast de mogelijkheid van de machtiging bestaat de mogelijkheid om krachtens art. 5:144 BW een bevel aan te vragen. In de literatuur wordt aangegeven dat het verschil tussen de vervangende machtiging en het bevel is dat de appartementseigenaar de bevoegdheid heeft om geen gebruik te maken van de machtiging.<sup>568</sup> Naar mijn mening is er weinig verschil tussen beide opties en is het meer een kwestie van smaak.<sup>569</sup> Krachtens art. 5:144 lid 1 BW kan de rechter in bepaalde gevallen bevel geven voor de wijziging in plaats van de medewerking van betreffende eigenaars. Iedereen die aan wijziging van de splitsingsakte moet meewerken, is bevoegd om

561. Stolker 2020a, art. 3:300 BW.

562. Van Zeven & Du Pon 1981, p. 899.

563. R.L. Albers-Dingemans, 'Reële executie: "vonnis vervangt akte"', *WPNR* 2006/6691, p. 872-873.

564. Stolker 2020a, art. 3:300 BW.

565. Art. 5:109 BW.

566. Wet van 26 februari 2011, *Stb.* 2011, 123, in werking getreden op 1 juli 2011.

567. Van der Vleuten, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:140a BW, aant. 2.

568. Broekhuijsen-Molenaar 2019, art. 5:144 BW.

569. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/607.



een bevel te vragen. Ook hypotheekhouders zijn bevoegd een bevel aan te vragen.<sup>570</sup> In de praktijk is mij gebleken dat bij een groter aantal eigenaars een wijziging van de splitsingsakte al snel schier onmogelijk en/of te tijdrovend is. Ik geef in overweging dan de optie van art. 5:144 BW te volgen. Deze route van wijziging is veel efficiënter en voordeliger dan de route van 5:139 lid 1 BW, 5:139 lid 2 BW of 5:140 BW. De redenen om een bevel aan te vragen, zijn limitatief opgesomd in art. 5:144 lid 1 BW.

De rechter is bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de toewijzing van een verzoek krachtens art. 5:144 lid 1 j° lid 2 BW. Het betreft een discretionaire bevoegdheid. Een voorwaarde dat verzoekers de kosten voor de begeleiding van het traject en het laten omnummeren van de parkeerplaatsen moeten voldoen, werd in een concreet geval afgewezen. De kantonrechter overwoog in deze casus dat uit de wetsgeschiedenis blijkt dat art. 5:144 lid 2 BW beoogt te voorkomen dat een derde benadeeld wordt door een gerechtvaardigde toewijzing van het bevel tot wijziging van de splitsingsakte. De VvE kan echter niet als derde worden aangemerkt, omdat zij belanghebbende is bij het verzoek.<sup>571</sup>

De Rechtbank Zeeland-West-Brabant maakte ook gebruik van de mogelijkheid om voorwaarden te stellen in een casus waarin wel het aantal appartementen werd uitgebreid maar niet het breukdeel en de verdeelsleutel van baten en lasten, en overwoog:

‘Lid 2 van artikel 5:144 BW geeft aan de kantonrechter de mogelijkheid om aan de toewijzing van het verzoek voorwaarden te verbinden. Van deze bevoegdheid maakt de kantonrechter gebruik en wel om de volgende reden. Uit de in het geding gebrachte stukken en hetgeen ter zitting is besproken, is vast komen te staan dat er 25 appartementen zijn gerealiseerd in plaats van de oorspronkelijk geplande 23 appartementen. Onweersproken is, dat dit een wijziging met zich brengt in de breukdelen nu er een verdeelsleutel is ontstaan van X/90ste deel in plaats van X/88ste deel. Het onjuiste aantal van 23 appartementen en het onjuiste breukdeel van X/88ste, staan nog wel genoemd in de concept notariële akte, zoals deze als bijlage 3 bij het verzoekschrift is gevoegd. Op deze wijze voldoet de situatie zoals die notarieel zou worden vastgelegd nog steeds niet aan de situatie zoals deze feitelijk is. De kantonrechter verbindt aan de toewijzing van het onderhavige verzoek dan ook de voorwaarde, dat in de notariële akte ook het correcte aantal van 25 appartementen wordt opgenomen met het daarbij behorende breukdeel van X/90ste deel.’<sup>572</sup>

De kantonrechter van de Rechtbank Rotterdam wijst erop dat toewijzing van een voorwaarde ertoe kan leiden dat een derde benadeeld wordt bij het stellen van een voorwaarde. ‘Deze bepaling is derhalve met name bedoeld om de effecten van toe-

---

570. Art. 5:144 BW schrijft voor ‘Op verzoek van een persoon wiens medewerking of toestemming tot de wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing is vereist’ waaronder ook een hypotheekhouder verstaan wordt.

571. Rechtbank Rotterdam, 2 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:1577.

572. Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 4 februari 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:738 rechtsoverweging 3.8; <https://www.vvrecht.nl/2014/05/wijziging-splitsing-op-bevel-van-de-kantonrechter-artikel-van-A.H.-van-Huffelen>.

wijziging van een wijzigingsverzoek als zodanig te matigen of compenseren voor derden die er schade of last van ondervinden', aldus de kantonrechter.<sup>573</sup>

Eigenaars dienen gehoor te geven aan het bevel krachtens art. 5:145 BW. De rechten van beperkt gerechtigden zijn gewaarborgd door hun oproeping in de procedure krachtens art. 5:144 lid 3 j° 5:140 lid 4 BW. Aanwijzing van een vertegenwoordiger is mogelijk.<sup>574</sup>

#### 4.10.3 OVEREENKOMST

In de vennootschapspraktijk bestaat naast de statuten de zogenoemde aandeelhoudersovereenkomst.<sup>575</sup> Bij VvE's kan ook een soortgelijke overeenkomst gesloten worden. Bij wijzigingen van splitsingsakten worden deze overeenkomsten eveneens gesloten. De wet voorziet hierin blijkens artikel 5:144 lid 1 sub h BW.

De overeenkomst die in dit lid bedoeld wordt, is een overeenkomst die ziet op de wijziging van de splitsing. Bij het sluiten van een overeenkomst dient in acht genomen te worden dat een overeenkomst in beginsel alleen werkt tussen partijen en dat hieruit alleen persoonlijke rechten voortvloeien. Dat is de reden waarom het wijzigen van een splitsingsakte zo belangrijk is. Alleen na de wijziging van de splitsingsakte heeft een bepaling absolute werking, oftewel werking ten opzichte van eenieder. Tussen de eigenaars kunnen ook andersoortige overeenkomsten gesloten worden. Bijvoorbeeld een overeenkomst die gericht is op het gebruik van een stuk dak voor de plaatsing van zonnepanelen. Deze overeenkomst wordt ook wel gebruiksovereenkomst genoemd. De gebruiksovereenkomst is een overeenkomst die nergens in de wet wordt gedefinieerd. De overeenkomst is vormvrij. Naast de inhoud van de overeenkomst is ook van belang dat de overeenkomst goed bewaard blijft. Ik voorzie op dit punt een probleem voor de praktijk. Alleen degenen die een deugdelijke administratie voeren, zullen na het verstrijken van de tijd de bewaarde gebruiksovereenkomsten er nog bij kunnen nemen. Ik adviseer de VvE de gebruiksovereenkomsten middels een depotovereenkomst te laten bewaren door de notaris, zodat deze goed bewaard blijven.

#### 4.10.4 VERNIETIGING BESLUIT TOT WIJZIGING EX ART. 5:140B BW

Art. 5:140b BW is geschreven voor de eigenaar die het niet eens is met een besluit van de VvE tot wijziging van de splitsingsakte dat met een meerderheid van vier vijfde is genomen.<sup>576</sup> Een verzoek daartoe moet in een dagvaardingsprocedure bij (de sector civiel recht van) de rechtbank worden ingesteld binnen drie maanden nadat het wijzigingsbesluit is genomen.<sup>577</sup> De termijn gaat lopen op het moment dat de VvE het besluit nam. Dit is een andere termijn dan de termijn in art. 5:130 BW

573. Rechtbank Rotterdam, 2 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:1577 (RVR 2018/47).

574. Art. 5:145 BW j° art. 3:300 BW.

575. S.A. Kruisinga, 'Statuten of aandeelhoudersovereenkomst', *WPNR* 2016, 7124. p. 847.

576. Zoals bedoeld in art. 5:139 lid 2 BW.

577. Rechtbank 's-Gravenhage, 22 augustus 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BX6585.

die gaat lopen na de dag waarop de verzoeker van het besluit heeft kennisgenomen of heeft kunnen kennisnemen.<sup>578</sup>

Indien de rechter voornemens is om het wijzigingsbesluit te vernietigen en de vernietigingsvordering toe te wijzen, kan de vordering alleen worden afgewezen op de limitatief opgesomde gronden in art. 5:140b lid 3 BW. In de Memorie van Toelichting is daarover opgenomen: ‘Men zij erop bedacht dat op grond van de woorden “wordt vernietigd” in lid 1 de rechter het besluit zal moeten vernietigen, en dat de vernietigingsvordering alleen kan worden afgewezen in de limitatief in lid 3 opgesomde gevallen.’<sup>579</sup> Het toetsingskader van artikel 2:15 BW is in dit soort zaken dus niet van toepassing.<sup>580</sup>

#### 4.10.4.1 *Schade*

Als geen schade wordt geleden of de eigenaar een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden en voor de betaling hiervan voldoende zekerheid is gesteld, is de rechter bevoegd de vordering af te wijzen krachtens art. 5:140b lid 3 BW. De Rechtbank Noord-Holland oordeelde in een casus waarin een appartementsrecht vergroot werd, dat het meeprofitieren van een mogelijke waardeinstijging geen schade is.<sup>581</sup> Wel vernietigde de rechter het besluit van de VvE onder de voorwaarde dat geen overeenstemming werd bereikt over o.a. alle mogelijke extra (onderhouds)kosten die het gevolg zijn van de vergroting van het volume van het appartementsrecht en de vergroting van de geveloppervlakte.<sup>582</sup> Ook is er geen schade volgens de Rechtbank Amsterdam als een regeling over harde vloerbedekking overgeheveld wordt van het splitsingsreglement naar het huishoudelijk reglement.<sup>583</sup>

#### 4.10.4.2 *Redelijkheid en billijkheid*

Over de vraag of de maatstaven van redelijkheid en billijkheid een rol spelen, oordeelde het Hof Arnhem-Leeuwarden: ‘Het hof houdt ook voor juist dat daaruit volgt dat een vordering tot vernietiging ex artikel 5:140b BW onder omstandigheden op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid kan afstuiten. Daarnaast zullen bij de uitleg en toepassing van de criteria van het derde lid van artikel 5:140b BW de eisen van redelijkheid en billijkheid medebepalend kunnen zijn. Maar een en ander betekent niet dat (zoals de Vereniging van Eigenaars met grief I ingang wil doen vinden) de rechter bij de toepassing van artikel 5:140b BW – niettegenstaande de duidelijke wetsgeschiedenis van dat artikel – de ruimte zou

---

578. Zie de uitspraak HR 21 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1022.

579. *Kamerstukken II*, 2002/03, 28 614, nr. 3, p. 11 (MvT).

580. Rechtbank 's-Gravenhage, 22 augustus 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BX6585.

581. Rechtbank Noord-Holland 16 januari 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ5587.

582. Van der Vleuten, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:140b BW.

583. Zie ook Van Velten & Vonck 2016, p. 70-71; Rechtbank Amsterdam, 6 juni 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BX2242.

hebben voor, en zelfs verplicht zou zijn tot, een volledige inhoudelijke beoordeling van het besluit tot wijziging van de akte van splitsing.<sup>584</sup>

De Rechtbank Noord-Holland overweegt hierover:<sup>585</sup> ‘Blijkens hetgeen (onder meer) door het Hof Arnhem-Leeuwarden is geoordeeld in het arrest van 25 juni 2013 (ECLI:GHARL:2013:4467) kunnen bij de uitleg en toepassing van de criteria van artikel 5:140b lid 3 BW de eisen van redelijkheid en billijkheid weliswaar medebepalend zijn, maar heeft dit niet tot gevolg dat de rechter bij de toepassing van artikel 5:140b BW de ruimte zou moeten hebben voor een volledige inhoudelijke beoordeling van de besluiten. Voor een dergelijke inhoudelijke beoordeling is in dit geval geen ruimte, nu het gaat om een over en weer met redelijke argumenten gevoerd debat tussen partijen over de vraag wat een eerlijke verdeling van de financiële lasten is. In een situatie als deze geldt, gelet op de in de parlementaire geschiedenis uitdrukkelijk verwoorde beschermingsgedachte ten aanzien van de individuele appartementseigenaar tegen wijziging van de akte van splitsing (die immers in belangrijke mate de waarde van het appartementsrecht bepaalt), dat rechterlijke terughoudendheid geboden is.’

#### 4.10.5 REËLE EXECUTIE

Sinds de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek in 1992 is het mogelijk om reële executie te vorderen van de rechterlijke uitspraak.<sup>586</sup> Asser/Sieburgh schrijft: ‘Daar elk veroordelend vonnis dient te worden nagekomen, mag worden vooropgesteld dat, zo enigszins mogelijk, de veroordeling tot nakoming moet kunnen worden ten uitvoer gelegd.’<sup>587</sup>

Reële executie kan inhouden dat de degene jegens wie de verplichting bestaat, gemachtigd wordt datgene te bewerken waartoe de nakoming zou hebben geleid krachtens art. 3:299 BW.

Ook is het mogelijk dat de rechterlijke uitspraak dezelfde kracht geeft als een in wettige vorm opgemaakte akte krachtens art. 3:300 BW.<sup>588</sup> Van Velten noemt hierbij de uitspraak van Ktr. Rb. Middelburg 22 oktober 1998, WPNR 1998/6339.<sup>589</sup>

Krachtens art. 3:300 BW kan een vertegenwoordiger worden aangewezen om de handeling te verrichten. Deze vertegenwoordiger kan een salaris vragen voor diens werkzaamheden. Van Velten wijst erop dat in de praktijk niet het salaris van de vertegenwoordiger een barrière is voor de wijziging van de splitsingsakte, maar het verschuldigde kadastrale recht en de lange tijd van voorbereiding. ‘Omdat van alle appartementsrechten kadastrale en hypothecaire recherche dient te worden genomen (inclusief herinzagen), kan dit bij grotere gebouwen al gauw in de vele duizenden euro’s lopen, waardoor de uitvoering van het bevel bij zulke gebouwen

584. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:4467 (RN 2014/15).

585. Rechtbank Noord-Holland, 1 mei 2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:3151.

586. Van Velten & Vonck 2016, p. 11.

587. Sieburgh 2017/346.

588. A.A van Velten, ‘Recente Rechtspraak’, WPNR 1998/6339, p. 796.

589. Opvallend is dat deze uitspraak uiteindelijk niet is uitgevoerd door de eigenaars. Blijkens inzage op 23 augustus 2019 op het perceel Valkenisse D 1490 A4 is de splitsingsakte niet gewijzigd.

op grote praktische moeilijkheden stuit.<sup>590</sup> Overigens zijn de kadastrale kosten bij reële executie niet anders dan in vergelijking met een reguliere wijziging van een splitsingsakte.

---

590. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/611.

## De praktijk

### 5.1 Praktijkvragen

#### 5.1.1 IS EEN WIJZIGING VAN DE SPLITSINGSAKTE VEREIST ALS DE WIJZIGING NIET ZICHTBAAR IS IN DE SPLITSINGSTEKENING?

Op dit moment worden splitsingstekeningen niet driedimensionaal benaderd maar tweedimensionaal. Rijssenbeek merkt in het kader van de wijziging van een splitsingstekening op: 'Van belang is dus de vraag, of op de splitsingstekening bestaande begrenzings van het privégedeelte worden overschreven of niet; zo ja: wijziging; zo niet: geen wijziging.'<sup>591</sup> Stel, er wordt een wijziging voorgesteld die goederenrechtelijke gevolgen heeft. Dan zullen in beginsel de omschrijving in de akte en de tekening moeten worden gewijzigd. Als het gaat om een wijziging die niet zichtbaar gemaakt kan worden in de splitsingstekening, is dan toch een wijziging van de splitsingsakte nodig? De visie van Rijssenbeek lijkt mij een praktische oplossing voor het in de praktijk geconstateerde probleem van een lange en kostbare wijziging van de splitsingsakte. Ik vraag mij echter af of de visie correct is. Immers, het veranderen van een eigendomsverhouding is een beschikkingshandeling waarvoor per definitie wijziging van de splitsingsakte vereist is. Zie bijvoorbeeld de casus uit de Wortelboer-uitspraak over het plaatsen van een trap.<sup>592</sup> Hierdoor werd alleen de constructie veranderd. Daardoor was er geen sprake van een wijziging van de splitsingstekening. Toch oordeelde de Hoge Raad daar dat er sprake was van een wijziging waarvoor de splitsingsakte gewijzigd zou moeten worden en derhalve van een beschikkingshandeling. De Hoge Raad vervolgde dat voor een *tijdelijke* wijziging geen wijziging van de splitsingsakte nodig is. Dat zie ik als een uitzondering die de hoofdregel bevestigt. Er is dus ook een wijziging van de splitsingsakte nodig als de wijziging niet leidt tot een gewijzigde splitsingstekening. De omschrijving in de akte dient overigens wel gewijzigd te worden.

#### 5.1.2 IS VOOR TOEVOEGING VAN EEN SERRE EEN WIJZIGING VAN DE SPLITSINGSAKTE VEREIST?

Een veel gestelde vraag uit de praktijk is of voor de toevoeging van een serre wel of niet een wijziging van de splitsingsakte vereist is. Dit is uiteraard een heel feitelijke

591. Rijssenbeek 2018, p. 517.

592. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405, m.nt. W.M. Kleijn (Wortelboer v. Vereniging van Eigenaren).

vraag waarbij de ene situatie niet gelijk is aan de andere situatie. Het antwoord zal afhankelijk zijn van de uitvoering van de serre en van de bestaande situatie. Ik benader de vraag dan ook algemeen.

Het Hof Amsterdam boog zich over deze vraag in een concrete casus waar vervangende machtiging werd gevraagd krachtens art. 5:121 dan wel 5:140 BW.<sup>593</sup> Het Hof oordeelde: 'Aangezien de tuin reeds behoort tot de privé-gedeelten van [A] c.s., leidt het plaatsen van de serre niet tot een verandering in de begrenzing van de privé-gedeelten. Van een wijziging van de goederenrechtelijke situatie is dus geen sprake. Anders dan de VvE lijkt te betogen, treedt een dergelijke wijziging niet op doordat de achtergevel van het gebouw – krachtens artikel 9 lid 1 van het toepasselijke modelreglement behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten – ter plaatse van de serre wordt doorbroken. De omstandigheid dat (onder meer) de twee zijmuren, de achtergevel, het dak en de fundering van de te bouwen serre ingevolge artikel 9 lid 1 van het modelreglement tot de gemeenschappelijke gedeelten zullen gaan behoren, brengt evenmin een wijziging van de goederenrechtelijke situatie mee. Nu het plaatsen van de serre geen gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke situatie, is wijziging van de splitsingsakte niet vereist.'<sup>594</sup>

Naar mijn mening kan de bouw van een serre niet bekeken worden met een tweedimensionale bril. Als de serre wordt geplaatst, zal de serre een onlosmakelijk verbonden gedeelte worden van het gebouw. Daarbij komt nog dat dit type investeringen niet worden gedaan voor iets wat bedoeld is om voor korte duur aanwezig te zijn. Bedoeld wordt om duurzaam een gedeelte aan het gebouw toe te voegen. Krachtens art. 5:20 lid 1 sub e BW omvat de eigendom werken die duurzaam met de grond, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken verbonden zijn. Gewild of ongewild wordt de serre onderdeel van het gebouw en daarmee van de gemeenschap. De goederenrechtelijke verhoudingen wijzigen door toevoeging van de serre, ook al is dit alleen zichtbaar met een driedimensionale bril.

In MR 2017 is geïntroduceerd dat in afwijking van de hoofdregel dat de gemeenschap verantwoordelijk is voor onderhoud, de vergadering kan besluiten om de kosten voor onderhoud en vernieuwing voor rekening te laten komen voor een of meer eigenaars.<sup>595</sup> Deze lijn doet mijns inziens recht aan het gemeenschappelijke karakter van het appartementsrecht, maar ook aan het rechtsgevoel dat alleen degenen die baat heeft bij een wijziging ook de kosten draagt.<sup>596</sup> De splitsingsakte moet wel ruimte bieden voor deze afwijkende verdeling.

Terug naar de vraag over de serre. De serre wordt via art. 5:20 lid 1 sub e BW onderdeel van het gebouw. Volgens de hoofdregel van de gemeenschap vloeit daaruit voort dat de kosten door de gemeenschap moeten worden gedragen. Een afwijkende kostenverdeling is mogelijk als de statuten dat toelaten. Deze gedachtegang past mijn inziens ook bij de strakke 'akte is akte'-leer die ik in de jurisprudentie

---

593. Gerechtshof Amsterdam 15 november 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC2947, RN 2008, 30.

594. Rechtsoverweging 3.5.

595. Artikel 56.1 j° artikel 10.3 MR 2017 / Kolster 2018, p. 15.

596. Ik heb in de praktijk vernomen dat er kantoren zijn die deze afwijkende kostenverdeling onduidelijk vinden en daarom qua systematiek liever aansluiten bij MR 2006. Zie ook Vonck 2020a, p. 686.

signaleer, waarbij omwille van de rechtszekerheid alleen aan ingeschreven stukken waarde wordt gehecht.<sup>597</sup>

Ik realiseer mij dat deze uitkomst niet aansluit bij het rechtsgevoel. Er wordt ‘zo-maar’ een uitbouw geplaatst en vervolgens moet de gemeenschap daaraan meebetalen. Dit geeft aan hoe belangrijk de toestemming van de vergadering is. Aan de toestemming mogen voorwaarden gesteld worden. Dit sluit aan bij de ontwikkeling in de modelreglementen. Het is niet belangrijk of het onderdeel van de gemeenschap is; het is belangrijk wie verantwoordelijk is voor de kosten.

### 5.1.3 LEVERING OF VERDELING?

Dijkman-Derkman merkt in haar artikel in tijdschrift *JBN* in 2014 op dat de vier vijfde goedkeuring alleen geldt voor de wijziging van de splitsingsakte en niet voor de toedelingshandeling die ook verricht moet worden bij goederenrechtelijke wijzigingen.<sup>598</sup> Op hetzelfde spoor zitten Akkermans, Mertens en Van der Vleuten in het KNB Preadvies 2016 Boek 5 BW van de toekomst.<sup>599</sup> Zij pleiten daarin voor flexibilisering van de statuten van de VvE en doen een aantal concrete aanbevelingen voor wetswijzigingen.<sup>600</sup>

Het is een vraag die de praktijk bezighoudt. Moet na een vergroting, verkleining of wijziging van de interne begrenzing in het complex nog een levering plaatsvinden?<sup>601</sup> Met andere woorden: is er 50%, 80% of 100% medewerking vereist van alle eigenaars?<sup>602</sup> Als wordt aangenomen dat alle eigenaars moeten meewerken, is het gevolg dat een besluit tot wijziging krachtens art. 5:139 lid 2 BW illusoir is geworden. Immers, de splitsing kan wel gewijzigd worden maar voor de opvolgende rechtshandeling is nog steeds medewerking van alle appartementseigenaars vereist. Als volstaan kan worden met 80% in de lijn van het vereiste van 5:139 lid 2 BW, kan de leveringshandeling plaatsvinden zonder dat alle appartementseigenaars meewerken. In sommige gevallen kan volstaan worden met 50%. Naar mijn mening kan een wijziging van de splitsingsakte daar nooit onder vallen doordat de wetgever een aparte regeling heeft opgenomen in art. 5:139 BW.

#### 5.1.3.1 Voorbeeld

Stel, het gaat om een appartementencomplex van vier verdiepingen. Op iedere verdieping is een appartement gerealiseerd. In de verdeelsleutel is bepaald dat ieder appartement voor een vierde deelgenoot in de gemeenschap is. De appartementen zijn toegankelijk vanuit een gezamenlijke ruimte. Na enige tijd besluit de eigenaar met het appartement op de vierde verdieping de toegangsdeur te verplaatsen. Er is niet langer een gemeenschappelijke trap naar de vierde verdieping waarna zich de

597. Zie bijvoorbeeld Hof Den Bosch 19 april 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1515 (TBR 2017/87).

598. Dijkman-Derkman 2014, §5; zie ook Van Velten 2018, p. 540.

599. Akkermans, Mertens & Van der Vleuten 2016, p. 351.

600. Akkermans, Mertens & Van der Vleuten 2016, p. 356.

601. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/583.

602. Naast de medewerking van de beperkt gerechtigden en de hypotheekhouders natuurlijk.



toegangsdeur bevindt. De toegangsdeur wordt verplaatst naar de trapopgang naar de vierde verdieping op de derde verdieping. Vervolgens wordt een wijziging van de splitsingsakte gevraagd om de feitelijke situatie aan te laten sluiten op de juridische situatie. Wat gebeurt er? Het exclusieve gebruiksrecht van het appartement op de vierde verdieping wordt vergroot onder dezelfde verkleining van de gemeenschappelijke ruimte. Ik neem hierbij overigens voor het gemak aan dat de vergadering voornemens is het besluit goed te keuren.

Er vindt geen verandering plaats in de verhouding van de aandelen binnen het complex. Ik heb dat beschreven in paragraaf 4.7.3.3. Ik volg bij het beoordelen of er sprake is van een goederenrechtelijke wijziging de definitie van Groefsema. Groefsema benoemt in zijn definitie dat een beschikkingshandeling ook een rechtshandeling is waarbij een recht inhoudelijk verandert: 'Een beschikkingshandeling is een rechtshandeling waarbij beschikt wordt over een subjectief vermogensrecht als gevolg waarvan dit recht onmiddellijk wordt overgedragen, bezwaard, inhoudelijk veranderd of opgeheven.'<sup>603</sup> Hij voegt toe: 'Door de beschikkingshandeling ondergaat de rechtsbetrekking tussen de persoon van de rechthebbende en het zakelijk of persoonlijk recht een onmiddellijke verandering.'<sup>604</sup>

Op het moment dat in dit voorbeeld de trapopgang definitief betrokken wordt bij het privégedeelte van de vierde verdieping verandert het recht inhoudelijk. Het betrekken van de ruimte is geen tijdelijke wijziging. De eigenaar heeft de intentie de trapopgang definitief bij het privégedeelte te betrekken. Dat leidt tot de volgende stappen:

#### *Stap 1 Onttrekking*

Een gevolg van de wijziging van de splitsingsakte is dat er aan de gemeenschappelijke ruimte een gedeelte wordt onttrokken. Die onttrekking heeft tot gevolg dat er voor een korte tijd een gemeenschap van vrije eigendom bestaat.

#### *Stap 2 Overbedeling en onderbedeling*

Vervolgens wordt de vrije gemeenschap opnieuw verdeeld. Verdelen is meestal toedelen.<sup>605</sup> Art. 3:182 BW luidt: 'Als een verdeling wordt aangemerkt iedere rechtshandeling waartoe alle deelgenoten, hetzij in persoon, hetzij vertegenwoordigd, medewerken en krachtens welke een of meer van hen een of meer goederen der gemeenschap met uitsluiting van de overige deelgenoten verkrijgen.'

Door de verdeling van de trapopgang aan de appartementsrechteigenaar van het appartement op de vierde verdieping wordt die eigenaar overbedeeld. Daarom ontstaat er mutatis mutandis een verplichting tot uitkering wegens onderbedeling van de mededeelgenoten.<sup>606</sup> Vóór de onttrekking was de verdeelsleutel dat ieder

---

603. Groefsema 1993, p. 12.

604. Groefsema 1993, p. 12.

605. Perrick 2008, p. 192.

606. Mourik 2012, p. 41.

appartement voor een vierde deelgenoot was. Na de verdeling zal die verdeelsleutel wijzigen.

### *Stap 3 Verdeling:*

De vrije gemeenschap wordt verdeeld. Lammers betoogt: ‘Een verdeling stelt vast wat aan ieder der deelgenoten toekomt en verplicht tot levering.’<sup>607</sup> De vraag is of de verdeling een declaratoir of een translatief karakter heeft. De wet kent geen definities van beide begrippen. Translatief wil volgens Luijten zeggen dat ‘aan ieder der deelgenoten een aandeel in het te verdelen goed toebehoorde, dat bij de verdeling aan de verkrijgende deelgenoot werd overgedragen, die derhalve verkreeg “door opdracht of levering tengevolge van eenen regtstitel van eigendomsovergang, afkomstig van dengenen die gerechtigd was over den eigendom te beschikken” (art. 639, oud BW).’ Declaratoir (of zoals door Luijten declaratief genoemd) is dat ‘de verdeling geen overdragende doch slechts aanwijzende kracht heeft; zij draagt niet over doch wijst aan welke goederen ieder van de erfgenamen onmiddellijk van de erflater door erfopvolging heeft verkregen.’<sup>608</sup>

Met de inwerkingtreding van het Nieuw BW is art. 3:186 BW ingevoerd:

#### *Artikel 186*

1. Voor de overgang van het aan ieder der deelgenoten toegedeelde is een levering vereist op dezelfde wijze als voor overdracht is voorgeschreven.’

Het antwoord op de vraag of een verdeling een declaratoir of een translatief karakter heeft, blijkt een lange geschiedenis te hebben. Lammers heeft het zelfs over ‘emmers met inkt’.<sup>609</sup> Zie voor een uitgebreid overzicht de dissertatie *Rechtsopvolging onder Algemene Titel* van Verstappen.<sup>610</sup> Luijten schrijft in 1993 dat in de vorige eeuw de leer dat een verdeling declaratief is, de overhand heeft genomen.<sup>611</sup> Toch blijft er twijfel bij de wetenschap. Luijten citeert Drion en Hartkamp die betogen dat de verdeling translatief is en vervolgens Van der Burght die schrijft dat er geen sprake is van een overdracht maar van een overgang. Hij citeert: ‘Let wel: er is hier dus geen sprake van een overdracht maar van een overgang. Dit brengt dus mede dat de verdeling niet echt translatief is, maar evenmin declaratoir.’<sup>612</sup> Van der Burght meent dat een verdeling dus geen van beide is.

Luijten schrijft dat de verdeling onder oud BW een declaratoir karakter kende. Door de inwerkingtreding van het Nieuw BW is daarin geen wijziging beoogd en in de parlementaire geschiedenis is hierover niets opgenomen. Luijten concludeert: ‘Op goede gronden meen ik te kunnen stellen dat het declaratief karakter van de verdeling, ondanks de toevoeging van een translatief getint vereiste – de levering als

607. Lammers, *GS Gemeenschap*, art. 3:186, aant. 2.

608. Luijten 1993, p. 13.

609. Van Es, *GS Gemeenschap*, art. 3:89 BW, aant. 8.1.1.

610. Verstappen 1996, p. 62.

611. Luijten 1993, p. 14.

612. Luijten 1993, p. 16.

wenselijk voor de bekendmaking jegens derden – en ondanks het vervallen van de terugwerkende kracht, behouden is gebleven.<sup>613</sup> Anders Verstappen: ‘Ik meen dat de declaratieve werking weliswaar niet geheel is afgeschaft, maar de verdeling toch translatief is geworden’<sup>614</sup> Perrick twijfelt niet: ‘Het gaat er niet om hoe men een rechtshandeling noemt, doch om wat zij inhoudt. Ziet men in, dat de verdeling van de goederen der gemeenschap is de toedeling van die goederen aan de deelgenoten, dan spreekt de wettekst duidelijk. Voor de overgang van het toebedeelde stelt de tekst het vereiste van een levering op dezelfde wijze als voor overdracht voorgeschreven is, in andere woorden: alsof de toedeling een overdracht ware. Duidelijker kan het niet.’<sup>615</sup>

Kortom, er zijn schrijvers die de verdeling aanmerken als declaratoir, als translatief en als geen van beide. Ik volg Perrick in zijn gedachtegang dat de verdeling declaratoir is. Het zijn de woorden ‘op dezelfde wijze als voor overdracht voorgeschreven is’, die mij overtuigen. Ook heeft de Hoge Raad in 1995 het declaratoir karakter bevestigd: ‘Indien echter tot de gemeenschap een tegen een of meer bepaalde personen uit te oefenen recht behoort en van de verdeling een akte is opge maakt waarin de toedeling van dat recht aan een der deelgenoten is neergelegd, zal die akte, tenzij er aanwijzingen voor het tegendeel zijn, tevens mogen worden beschouwd en door partijen gebezigd als de akte bestemd voor levering van dit recht, zodat de levering is voltooid door mededeling daarvan aan de persoon of personen tegen wie het recht kan worden uitgeoefend.’<sup>616</sup>

Voor de goede orde wijs ik er nog op dat niet alleen het extra stukje geleverd moet worden; het desbetreffende goed moet in het geheel geleverd worden (dus inclusief het aandeel van de betrokken deelgenoot in het goed), krachtens art. 3:179 BW.<sup>617</sup> In mijn voorbeeld kan dus niet volstaan worden met het verdelen van de trapopgang, maar dient de gehele gemeenschap opnieuw verdeeld te worden.

#### *Stap 4 Hypotheek*

Een hypotheekrecht wordt gevestigd op het onverdeelde aandeel van de eigenaar in de gemeenschap. Door een verdeling van de gemeenschap komen de gevestigde hypotheekrechten te rusten op het gehele goed.<sup>618</sup> Als er sprake is van een onderbedeling, dan ontstaat er een pandrecht wegens onderbedeling, krachtens art. 3:229 lid 1 BW.<sup>619</sup>

---

613. Luijten 1993, p. 16.

614. Verstappen, 1996, p. 66.

615. Asser/Perrick 3-V 2019/189.

616. R 27 oktober 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1856, NJ 1998, 191, m.nt. C.J.H. Brunner, rechts-overweging 3.5.

617. Lammers GS *Vermogensrecht*, art. 3:186, aant. 5.

618. Asser/Perrick 3-V 2019/175.

619. Asser/Perrick 3-V 2019/175.

### 5.1.3.2 5:139 lid 2 BW

Ik zie een aanwijzing in de wetwijziging van 2005 waarbij de wetgever art. 5:139 lid 2 BW ook heeft laten gelden voor beschikkingshandelingen.<sup>620</sup> In het notariaat wordt vaak gezegd ‘Bij twijfel niet inhalen’. De rechtszekerheid staat voorop en vraagt een voorzichtige houding. Denk daarbij aan de omschrijving in bijvoorbeeld akten waarin de verjaring wordt geconstateerd ‘voor zover als nodig wordt geleverd.’ In mijn visie heeft art. 5:139 lid 2 BW geen functie als er alsnog een leveringshandeling van 100% van alle eigenaars zou moeten plaatsvinden. De wetgever heeft nergens expliciet geschreven dat art. 5:139 lid 2 alleen geldt voor beheerhandelingen. Daarom is mijn conclusie dat volstaan kan worden met medewerking van vier vijfde van alle eigenaars.

Dijkman stelt de vraag of het bestuur van de VvE bevoegd is de rechthebbenden in deze te vertegenwoordigen.<sup>621</sup> Een logisch gevolg van de aannahme van een declaratoir karakter is dat het bestuur van de VvE bevoegd is. De notariële akte is niet meer dan een uitvoeringshandeling. De wetgever heeft de bevoegdheid van de VvE vergroot door de creatie van art. 5:139 lid 2 BW. Het bestuur is bevoegd de eigenaars in en buiten rechte te vertegenwoordigen en is daarom ook bevoegd de akte te ondertekenen.

#### *Conclusie*

Mijn aannahme dat een verdeling een declaratoir karakter heeft, leidt tot de volgende gevolgen in de genoemde casus:

- er is geen leveringshandeling nodig
- er is wel een notariële akte nodig.

Het antwoord op de vraag of er 50%, 80% of 100% vereist is, is dat er niet opnieuw medewerking nodig is. Volstaan kan worden met de 80% die vereist is krachtens art. 5:139 lid 2 BW.

### 5.1.3.3 *Ander voorbeeld*

Wat als de casus niet alleen ziet op het veranderen van de binnengrenzen, maar ook op de creatie van appartementsrechten? Ik noem een ander voorbeeld. In een groot appartementencomplex waarvan vrijwel alle appartementsrechten in handen zijn van particuliere eigenaars is een recreatieruimte aanwezig. Na een omvangrijke verduurzamingsingreep zal de recreatieruimte komen te vervallen. De ruimte zal opgesplitst worden en er zullen drie woningen in gerealiseerd worden. De splitsingsakte zal gewijzigd worden in die zin dat de gemeenschappelijke recreatieruimte komt te vervallen en er drie appartementsrechten voor in de plaats komen. Die drie appartementsrechten zullen na verkoop geleverd worden aan de uiteindelijke eigenaars.

620. *Stb.* 2005, 160.

621. Dijkman-Derkman 2014, §5.

- Stap 1 door de wijziging van de splitsingsakte ontstaat een vrije gemeenschap met betrekking tot de eigendom van de drie nieuw geschapen appartementsrechten.
- Stap 2 er worden nieuwe appartementsrechten gecreëerd.
- Stap 3 vervolgens wordt de vrije gemeenschap opnieuw verdeeld.
- Stap 4 uit een deel van de gemeenschap worden nieuwe appartementsrechten gecreëerd.

De eerste drie stappen zijn gelijk aan het eerste voorbeeld dat ik beschreef. Het verschil met het vorige voorbeeld is dat er nieuwe appartementsrechten gecreëerd worden. Is dat mogelijk door een verdeling? Tot beschikkingshandelingen is in beginsel alleen de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars bevoegd. Hierboven heb ik toegelicht dat art. 5:139 lid 2 BW ook een uitbreiding van de bevoegdheid van de VvE is. De VvE wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Is het bestuur ook bevoegd tot creatie van de nieuwe appartementsrechten?

Krachtens art. 5:106 BW is een eigenaar bevoegd zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten. Mertens: 'Door splitsing in appartementsrechten wordt geen beperkt recht in het leven geroepen, maar wordt een bestaand recht (eigendom, erfpacht of opstal) geconverteerd in een aantal andere rechten (de appartementsrechten).'<sup>622</sup> Een titel krachtens art. 3:84 j° 3:89 BW is niet vereist, omdat appartementsrecht geen beperkt recht is. In paragraaf 4.7.3 heb ik beschreven wat beschikkingshandelingen zijn. Beschikkingshandelingen zijn handelingen waarbij de eigendomsverhoudingen veranderen. Ook in dit voorbeeld veranderen eigendomsverhoudingen door de creatie van de nieuwe appartementsrechten. In artikelen 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW en 5:139 lid 2 BW is de bevoegdheid van de VvE omschreven. Is de VvE bevoegd tot deze handeling? Beschikkingshandelingen zijn voorbehouden aan de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars. Als het gaat om normale exploitatie, kan een beschikkingshandeling ook een beheerhandeling zijn. Is er in dit voorbeeld sprake van normale exploitatie? Om die vraag te kunnen beantwoorden is de intentie en context van de eigenaar van belang. In mijn voorbeeld zijn de appartementsrechten in handen van particuliere eigenaars. Het zal derhalve niet gaan om een handeling ten behoeve van de normale exploitatie.

#### 5.1.3.4 Conclusie

Deze wijziging van de splitsingsakte is een beschikkingshandeling die is voorbehouden aan de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars. Een meerderheid van vier vijfde is niet voldoende om de appartementsrechten te kunnen creëren. Stel dat de VvE de wijziging van splitsingsakte wel ondertekent, dan is de VvE beschikkingsonbevoegd. De splitsing is dan nietig.

---

622. Mertens *GS Zakelijke Rechten*, art. 5:110 BW, aant. 1.

*Stap 5: De nieuwe appartementsrechten worden overgedragen aan opvolgende eigenaars.*

Het benoemen van een nieuwe stap zal wellicht vreemd voorkomen aangezien ik bij stap 4 heb geconcludeerd dat er sprake is van een nietige splitsing. Een nietige splitsing kan in sommige gevallen toch geldig zijn. Krachtens art. 5:110 BW wordt het gebrek van splitsing door een beschikkingsonbevoegde geheeld zodra de splitsing wordt opgevolgd door een overdracht van het appartementsrecht. De wetgever heeft opvolgende verkrijgers niet willen duperen door gebreken in de splitsing.<sup>623</sup>

In de praktijk worden de nieuw gecreëerde appartementsrechten (tijdelijk) op naam van de VvE gesteld. Het is dan wel van belang dat de VvE in haar statuten heeft opgenomen dat de vereniging onroerend goed op naam kan hebben.

#### 5.1.4 IS HET MOGELIJK EEN GEMEENSCHAPPELIJK DEEL IN PRIVÉGEBRUIK TE GEVEN ZONDER DE SPLITSINGSAKTE TE WIJZIGEN?

Met enige regelmaat verschijnt er jurisprudentie over het in privégebruik geven van een gemeenschappelijk deel zonder de splitsingsakte te wijzigen. Mag een dak, een tuin, een parkeerterrein of een deel van de hal dat deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen exclusief in gebruik gegeven worden aan een andere eigenaar zónder de splitsingsakte daarop aan te passen?

Tummers en Mertens signaleren dat eigenaren ‘meestal beschermd [toev. CS: werden] op basis van de goederenrechtelijke kant van het appartementsrecht, waarbij ingebruikgeving als beschikkingsdaad werd gezien, waaraan alle eigenaars medewerking moesten verlenen. Die bescherming lijkt gezien meer recent verschenen rechtspraak echter af te kalven, nu ingebruikgeving vaker als beheerdaad wordt beschouwd, die in sterke mate door het verenigingsrecht wordt beheerst.’<sup>624</sup>

De basis is dat iedere eigenaar recht heeft op genot van de gemeenschappelijke ruimte.<sup>625</sup> In beginsel is iedere inbreuk daarop niet toegestaan.<sup>626</sup> Verdoes Kleijn heeft in 1991 met een artikel in het WPNR geprobeerd de discussie te openen om het in gebruik geven van gemeenschappelijke delen te kwalificeren als beheerhandeling.<sup>627</sup> Holtman is tegenstander van die visie.<sup>628</sup> Tummers/Mertens zijn voorzichtig omdat eenmaal in gebruik gegeven ruimten niet eenvoudig meer terug te nemen zijn.<sup>629</sup> Vonck meent: ‘Dat is een argument dat op het eerste oog grote verwantschap vertoont met het gezichtspunt dat de Hoge Raad in het Wortelboer-arrest naar voren brengt: is de toegelaten verandering gemakkelijk ongedaan te maken? Ik zou echter menen dat van de door ons hoogste rechtscollege geboden ruimte wel

623. Mertens *GS Zakelijke Rechten*, art. 5:110 BW, aant. 1.

624. Tummers & Mertens 2012.

625. Zie ook Van Velten & Vonck 2016, p. 59 die dit afleidt uit art. 20 MR 2006.

626. Zie ook R.J. Holtman, ‘Geen exclusief gebruik door een meerderheidsbesluit VvE’, *WPNR* 1995/6171, p. 169 e.v.

627. Verdoes Kleijn 1991, p. 861-862.

628. Holtman *WPNR* 1994, 6153 geen exclusief gebruik gemeenschappelijke gedeelten.

629. Tummers & Mertens 2012, § 5.

heel weinig overblijft als ook het risico moet worden geëcarteerd dat mensen er ten onrechte van uitgaan dat zij bepaalde rechten blijvend hebben verworven.’ Overigens is juist de casus van notaris Wortelboer een voorbeeld van hoe het niet moet, hetgeen ik verder toelicht in paragraaf 6.2.5. Ik onderschrijf de voorzichtigheid van Tummers en Mertens.

Tummers en Mertens bespeuren een verandering na de uitspraken van Notaris Wortelboer<sup>630</sup> en Wereldhave v. VvE Soevereiniteit<sup>631</sup> in die zin dat latere rechtspraak zich ‘beperkt tot de vraag in hoeverre door het aanleggen van een dakterras op een dak, inbreuk wordt gemaakt op de rechten van de andere eigenaars om het dak te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan (als dak).’<sup>632</sup> Ik verwacht dat in het kader van de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid de maatschappij anders zal oordelen over bijvoorbeeld dakterrassen. De aanleg van een dakterras impliceert immers dat die ruimte niet nog een keer gebruikt kan worden voor een ander doel zoals bijvoorbeeld de installatie van zonnepanelen. Dat brengt mij op een belangrijk onderdeel van ‘ingebruikgeving’. De vraag is hoe lang en door wie gebruikgemaakt mag worden van het dakterras. Is het een persoonlijk recht of is het bedoeld als een zakelijk recht?

Toch kan er voor mij maar één conclusie zijn. Voor een ingebruikgeving die niet bedoeld is als een persoonlijk recht, is er sprake van een beschikkingshandeling waarvan de bevoegdheid is voorbehouden aan de gemeenschap van appartementsrechteneigenaars. Alleen als er sprake is van een beschikkingshandeling met het oog op de normale exploitatie, zou een ingebruikgeving gekwalificeerd kunnen worden als een beheerhandeling. Ik kan mij geen situatie voorstellen waarbij een ingebruikgeving gezien moet worden als een beheerhandeling. Gezien het feit dat de VvE niet bevoegd is over dit soort handelingen te besluiten, is alleen de gemeenschap van appartementsrechteneigenaars bevoegd. De splitsingsakte zal gewijzigd moeten worden om de verandering in het exclusieve gebruiksrecht op te nemen. Dit is overigens in lijn met de ‘akte is akte’-jurisprudentie.<sup>633</sup>

## 5.2 Andere mogelijkheden

Er zijn situaties denkbaar waar een wijziging van de splitsingsakte niet tot de mogelijkheden behoort of dat de eigenaars kiezen voor een alternatief omwille van de kosten.<sup>634</sup> Struycken wijst erop dat de wetgever met de invoering van het appartementsrecht heeft beoogd de wettelijke regeling van appartementsrecht exclusief te maken.<sup>635</sup> Er zijn verschillende alternatieven, die ik in deze paragraaf behandel waarbij het ene alternatief meer tekst vraagt dan het andere. De grote variatie aan

---

630. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405, NJ 2000/638, m.nt. W.M. Kleijn (Not. Wortelboer v. VvE ‘Schoolstraat’).

631. HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619 (Wereldhave v. VvE Soevereiniteit), met verwijzing naar Gerechtshof Den Haag 22 augustus 2003; nr. R 02/352 (niet gepubliceerd).

632. Tummers & Mertens 2012, § 5.

633. Zoals bijvoorbeeld Hof Den Bosch 19 april 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1515 (TBR 2017/87).

634. Zie bijvoorbeeld Rechtbank Amsterdam, 2 november 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:8181 over een casus waarbij certificering van aandelen werd gebruikt als alternatief.

635. Struycken 2007, p. 630.

alternatieven geeft aan dat er behoefte is aan vereenvoudiging van het proces van het wijzigen van een splitsingsakte. Hieronder behandel ik in willekeurige volgorde de alternatieven.

## 5.2.1 VERJARING

Verjaring is een wijze van eigendomsverkrijging door tijdsverloop. Verjaring is ook mogelijk in combinatie met appartementsrecht.

### 5.2.1.1 Inleidende opmerkingen

Er zijn twee soorten verjaringen:

- verkrijgende verjaring art. 3:99 BW;
- bevrijdende verjaring art. 3:306 e.v. j<sup>o</sup> 3:105 BW.

Verkrijging door verjaring is mogelijk van ieder vermogensrecht dat niet hoogstpersoonlijk is. Verjaring leidt tot verkrijging van een registergoed en is een inschrijfbaar feit (art. 3:17 lid 1 sub i BW). De bedoeling van art. 3:105 BW is het recht na verloop van tijd de juridische situatie te laten aansluiten bij de feitelijke realiteit.

Verlies van bezit doet een aangevangen verjaring eindigen. De verjaring begint te lopen met de aanvang van de dag na het begin van bezit. De bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijs als rechthebbende mocht beschouwen (art. 3:118 lid 1 BW).

### 5.2.1.2 Bezitter of houderschap

Voor het aannemen van verjaring is ondubbelzinnig bezit nodig, krachtens art. 3:107 BW. Degene die een goed houdt voor een ander kan dit goed niet door verjaring verkrijgen. Hij is immers niet de bezitter van dit goed. Vraag is of een appartementsrechtseigenaar überhaupt als bezitter kan worden aangemerkt. Wat is de waarde van de splitsingsstekening die ingeschreven is in de openbare registers?

In de uitspraak *Ponjee v. Sperling* werd ook een beroep op verkrijgende verjaring gedaan. *Sperling* werd toegelaten in het bewijs dat hij gedurende twintig jaar het ongestoord bezit heeft gehad van het bewuste plaatsje. Daarin slaagt *Sperling* niet, waarna de verjaringsvordering wordt afgewezen.<sup>636</sup>

In een casus van een huurder die een naastgelegen gedeelte gemeentegrond in gebruik had genomen, oordeelde het Hof dat niet zomaar aangenomen kan worden dat iemand zich gedroeg als eigenaar.<sup>637</sup>

Hof Den Bosch zet in een uitspraak helder uiteen hoe naar bezitterschap gekeken moet worden: 'Uit art. 3:107 lid 1 BW in verbinding met art. 3:108 BW volgt dat

636. HR 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO5223 (*Ponjee v. Sperling*).

637. Gerechtshof Amsterdam 18 december 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY7734, *Notamail* 2013/54. Het Gerechtshof oordeelt dat de huurder niet door verjaring eigenaar geworden van gemeentegrond.



de vraag of iemand bezitter is moet worden beantwoord naar de verkeersopvatting, met inachtneming van de wettelijke regels inzake het bezit en op grond van uiterlijke feiten. Er geldt dus een objectieve maatstaf. Bij de aan de orde zijnde vraag moet de aard en bestemming van het betrokken goed in aanmerking worden genomen. Hoewel in tegenstelling tot het oud BW de vereisten van “ondubbelzinnigheid” en “openbaar” niet meer expliciet worden gesteld, blijkt uit de wetsgeschiedenis dat ook naar huidig recht deze eisen gelden en dat beide eigenschappen in het wettelijk begrip “bezit” besloten liggen (HR 24 februari 2017 ECLI:NL:HR:2017:309). “Niet-dubbelzinnig bezit” is aanwezig wanneer de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar tegen wie de verjaring loopt, daaruit niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn (HR 15 januari 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC0826). Voor inbezitneming van een goed dat in het bezit van een ander is, zijn volgens art. 3:113 lid 2 BW enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen ontoereikend. Vereist is dat de machtsuitoefening zodanig is dat naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijke eigenaar teniet wordt gedaan (vgl. HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743).<sup>638</sup>

Zie ook een uitspraak van de Rechtbank Den Haag waarin werd geoordeeld dat er geen sprake was van ondubbelzinnig bezit: ‘De eis dat het bezit openbaar dient te zijn, brengt mee dat het bezit kenbaar voor derden moet zijn. Dit vereiste verzekert – net als het vereiste van ondubbelzinnigheid – dat van verjaring pas sprake kan zijn wanneer de werkelijk rechthebbende tegen wie de verjaring is gericht, uit de gedragingen van degene die zich op de verjaring wil beroepen, duidelijk kan opmaken dat deze pretendeert rechthebbende te zijn, zodat hij tijdig maatregelen kan nemen om de inbreuk op zijn recht te beëindigen.’<sup>639</sup> Een kruipruimte die ‘heimelijk’ bij een berging was getrokken, voldeed niet aan het kenbaarheidsvereiste.

### 5.2.1.3 *Originare wijze van verkrijging*

De verkrijging door verjaring wordt geacht terug te werken tot de aanvang van het bezit. Omdat sprake is van een vorm van originare verkrijging, verkrijgt de bezitter het goed vrij van de lasten die door de oorspronkelijke rechthebbende op het goed mochten zijn gevestigd. De voor de voltooiing van de verjaringstermijn door de bezitter gevestigde beperkte rechten zijn geldig.<sup>640</sup>

### 5.2.1.4 *Inschrijving in de openbare registers*

Een verkrijging door verjaring kan in de openbare registers worden ingeschreven krachtens art. 3:17 BW. De inschrijving in de openbare registers is geen constitutief vereiste voor de verjaring, maar wel noodzakelijk voor een opvolgende overdracht. Dit is van belang, omdat bij de appartementensplitsing veel waarde wordt gehecht aan ingeschreven stukken in de openbare registers.

638. Gerechtshof’s-Hertogenbosch, 16 oktober 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:4265.

639. Rechtbank Den Haag 26 maart 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014:3727.

640. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/560.

### 5.2.1.5 *Gedeeltelijk tenietgaan*

Om verjaring aan te kunnen nemen als alternatief voor een wijziging van een splitsingsakte, moet een gedeeltelijk tenietgaan mogelijk zijn van het andere recht. Bartels neemt aan dat een beperkt recht gedeeltelijk teniet kan gaan blijkens het slot van art. 3:106 BW ('voorzover de uitoefening (...) is belet').<sup>641</sup> Appartementrecht is geen beperkt recht, zodat ik de visie van Bartels analoog toepas op het appartementsrecht.

### 5.2.1.6 *Verjaring en appartementsrecht*

Verjaring ten aanzien van appartementsrecht doet zich voor in verschillende vormen:<sup>642</sup>

1. ontstaan van een appartementsrecht als gevolg van verjaring
2. verkrijgende verjaring van een gemeenschappelijk gedeelte door een eigenaar van een privégedeelte
3. verkrijgende verjaring van een privégedeelte door de gemeenschap van eigenaars
4. verkrijgende verjaring van een privégedeelte door een andere eigenaar
5. verkrijgende verjaring door de gemeenschap van eigenaars van een ander kadastraal perceel.

Hieronder werk ik de verschillende vormen uit.

#### *Ad 1 Ontstaan van een appartementsrecht als gevolg van verjaring*

Het ontstaan van een appartementsrecht door verjaring wordt niet mogelijk geacht. Gezien de corresponderende rechten en verplichtingen jegens andere appartementseigenaars noemde Beekhuis het 'ondenkbaar'.<sup>643</sup> Uit een brief van Beekhuis aan Van Ewijk van 22 augustus 1972 waarin zij correspondeerden over de tekst van de Memorie van Antwoord, gaf Beekhuis aan dat hij het wel denkbaar acht dat door verjaring een recht op mede-eigendom wordt verkregen.<sup>644</sup> In dezelfde passage benoemt Beekhuis dat verkrijgende verjaring wel mogelijk is als de splitsing eenmaal geldig heeft plaatsgevonden.<sup>645</sup> Als er sprake van verjaring is, dan gaat het om verjaring van een eigendomsgrens wanneer de splitsing eenmaal heeft plaatsgevonden. Door verjaring ontstaat geen volle eigendom maar een andere eigendomsverdeling in de gemeenschap en een ander exclusief

641. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/543.

642. Ik ga in deze paragraaf niet in op de onbevoegde splitsing van art. 5:110 BW aangezien deze geen relevantie heeft voor mijn onderzoek.

643. Afkomstig uit brief van J.H. Beekhuis aan O.W. van Ewijk d.d. 22 augustus 1972 opgenomen in het Nationaal Archief.

644. Afkomstig uit brief van J.H. Beekhuis aan O.W. van Ewijk d.d. 22 augustus 1972 opgenomen in het Nationaal Archief.

645. Afkomstig uit brief van J.H. Beekhuis aan O.W. van Ewijk d.d. 22 augustus 1972 opgenomen in het Nationaal Archief.

gebruiksrecht. Mertens benoemt een geval waarin wel door verjaring een appartementsrecht ontstaat in het geval van een ongeldige splitsing gevolgd door overdracht van dat ongeldige appartementsrecht door de werking van art. 5:110 BW.<sup>646</sup>

*Ad 2 Verrijgende verjaring van een gemeenschappelijk gedeelte door een eigenaar van een privégedeelte*

In de rechtspraak zijn voorbeelden te vinden waarbij een beroep op verjaring werd gehonoreerd. Van Velten noemt als voorbeeld het verschuiven van de begrenzings binnen een gesplitst complex.<sup>647</sup> Hij verwijst daarbij naar een uitspraak in kort geding waarvan een casus ging over de verkrijging van een exclusief gebruiksrecht van een deel van de gemeenschappelijke ruimte door appartementsgerechtigde door bevrijdende verjaring.<sup>648</sup>

Een andere casus is van het Hof Leeuwarden waarbij het gaat over twee eigenaars die op het terrein van het complex samen drie parkeerplaatsen in gebruik hebben. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien van een bord waaruit blijkt dat de parkeerplaats is gereserveerd. Uit de splitsingsakte noch uit de kadastrale inschrijving blijkt dat deze eigenaars uitsluitend rechthebbende op deze parkeerplaatsen zijn.<sup>649</sup> De eigenaars beroepen zich op verkrijgende/bevrijdende verjaring. Het Hof oordeelt: 'In het onderhavige geval is het hof van oordeel dat [appellanten] gelet op de rechtsverhouding die bij de splitsingsakte in het leven is geroepen een positie hebben die vergelijkbaar is met die van een houder en dat in ieder geval geen sprake is van (ondubbelzinnig) bezit van een exclusief gebruiksrecht.' Het Hof wijst de vordering af.<sup>650</sup>

Aanvang van bezit werd wel mogelijk geacht in de eerder genoemde kortgedinguitspraak van Rechtbank Gelderland. De casus ging over de plaatsing van een schotelantenne in een gedeelte van de tuin, die al sinds 1985 bij de tuin van een privégedeelte is gevoegd. Ik zie deze uitspraak als een eenhoorn en niet in lijn met bestaande jurisprudentie. De rechter maakt voor zijn overwegingen bij het kort geding gebruik van bijvoorbeeld bouwtekeningen, terwijl dat niet past bij de geobjectiveerde uitlegnorm waarin is opgenomen dat alleen gebruikgemaakt mag worden van stukken die zijn ingeschreven in de openbare registers.<sup>651</sup> De casus doet denken aan de uitspraak Ponjee v. Sperling, waar een beroep op verjaring van een ander privégedeelte niet mogelijk werd geacht.<sup>652</sup>

---

646. Mertens 2006, p. 29.

647. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/398a.

648. Rechtbank Gelderland, 31 maart 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:2772.

649. Gerechtshof Leeuwarden, 10 januari 2012, ECLI:NL:GHLEE:2012:BV0871.

650. De rechters waren: R.E. Weening (voorzitter), K.M. Makkinga en L.C.A. Verstappen.

651. Rechtbank Gelderland, 31 maart 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:2772.

652. Vergelijk HR 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO5223 (Ponjee v. Sperling).

*Ad 3 Verkrijgende verjaring van een privégedeelte door de gemeenschap van eigenaars*

Verkrijgende verjaring van een privégedeelte door de gemeenschap van eigenaars ben ik in de jurisprudentie nog niet tegengekomen. Het is niet ondenkbaar, maar leidt blijkbaar niet tot jurisprudentie.

*Ad 4 Verkrijgende verjaring van een privégedeelte door een andere eigenaar*

In hoofdstuk 6.2.8 kom ik uitgebreider terug op de uitspraak Ponjee v. Sperling. De kern van de argumenten van Sperling kwam neer op verkrijgende verjaring. Hij had het perceel immers in 1974 van Ponjee gekocht en had het plaatsje sinds die tijd al in gebruik. Het Hof achtte verjaring van een perceel dat in de splitsing is betrokken niet mogelijk. Iemand kan daarvan slechts houder zijn en geen bezitter, waardoor de verjaringstermijn geen aanvang kan nemen.<sup>653</sup>

In een casus over een verbouwing in het Westerpaviljoen in Rotterdam leidde een beroep op bevrijdende verjaring ook niet tot het gewenste resultaat. De Rechtbank oordeelde dat niet was voldaan aan de criteria te goeder trouw en bezit.<sup>654</sup>

*Ad. 5 Verkrijgende verjaring door de gemeenschap van eigenaars van een ander kadastraal perceel.*

De situatie van verkrijgende verjaring door de gemeenschap van eigenaars van een ander kadastraal perceel betreft een verjaring waarbij derden zijn betrokken. Aandacht dient besteed te worden aan de positie van de VvE. De VvE is immers alleen bevoegd tot beheerhandelingen. Voor zover nodig dient derhalve niet vergeten te worden dat het hier eigenlijk gaat om de gemeenschap van appartementrechtseigenaars. In een Wassenaaarse casus procedeerde de Vereniging van Eigenaars Park Oud Wassenaar tegen Monumentenstichting Kasteel Oud-Wassenaar over verkrijgende verjaring van een stuk grond. De VvE presenteerde zich daarin als vertegenwoordiger van de gezamenlijke appartementseigenaars.<sup>655</sup>

Denkbaar is ook dat het (kadastrale) grondperceel dat betrokken is in de splitsing veranderd is. Louwman beschrijft deze situatie in zijn artikel in 2002. Hij wijst erop dat een ingeschreven verjaring er niet toe zal leiden dat de akte van splitsing zelf wijzigt. Bij een vergroting van het perceel zal het aanwassende perceel op naam van de individuele appartementseigenaars worden gesteld. Bij het spiegelbeeld – namelijk verkleining van het perceel – zal het perceel in de kadastrale registratie worden onttrokken. In beide gevallen is nog een wijziging van de splitsingsakte nodig. In die zin is (verkrijgende of bevrijdende) verjaring nog geen alternatief voor de wijziging van de splitsingsakte doch geeft het rechten op een andere wijze aan.<sup>656</sup>

653. Vergelijk HR 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO5223 (Ponjee v. Sperling).

654. Rechtbank Rotterdam, 28 mei 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD9240, *Notamail* 2008/215.

655. HR 7 juli 2018, ECLI:NL:HR:2017:1268.

656. Louwman 2002, § 4.

### 5.2.1.7 Conclusie

Een appartementsrecht kan niet door verjaring ontstaan. Er is jurisprudentie waarin wordt aangenomen dat de begrenzing van een appartementsrecht kan wijzigen door een beroep op verjaring. Er is echter ook jurisprudentie waarin wordt aangenomen dat de begrenzing van een appartementsrecht niet kan wijzigen door een beroep op verjaring. Er is nu nog te weinig (hogere) jurisprudentie aanwezig om een definitief oordeel te kunnen vellen over de vraag of wijziging van de begrenzing van een appartementsrecht wel of niet door verjaring kan veranderen/ontstaan. Ik vind het zelf onwenselijk dat de begrenzing van een appartementsrecht kan wijzigen door een beroep op verjaring. De mede-eigendom van het gebouw staat namelijk voorop. Vergroting van het een betekent tegelijkertijd verkleining van iets anders. De splitsingssteekening geeft – in combinatie met de splitsingsakte – de grenzen tussen de gemeenschappelijke delen en het privégedeelte aan, zoals in de uitspraak *Ponjee v. Sperling* werd geoordeeld. Echter, verjaring is juist bedoeld om na geruime tijd de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de juridische situatie. Dat is geen vraag van wenselijkheid. Uit het instrument van verjaring vloeit voort dat door tijdsverloop onder strikte omstandigheden een verjaring van de begrenzing van appartementsrechten mogelijk moet zijn. Als verjaring bij appartementsrecht niet mogelijk zou zijn, zou appartementsrecht zich buiten het goederenrechtelijke stelsel plaatsen. In de uitspraak *Ponjee v. Sperling* werd een beroep op verjaring afgewezen door het Hof omdat *Sperling* geen bezitter maar houder was.<sup>657</sup> Met de uitspraak van de Hoge Raad in *Park Oud Wassenaar* is er een meer genuanceerde opvatting gekomen over inbezitneming van een onroerende zaak.<sup>658</sup> *Lekkerkerker* omschrijft de oude leer als volgt: ‘Dit betreft de leer, dat bezit van een onroerende zaak alleen kan worden verkregen door inbezitneming van die zaak. De eigenaar van een onroerende zaak kan het bezit van die zaak niet los van de eigendom van die zaak aan een ander overdragen.’<sup>659</sup> Met de uitspraak van de Hoge Raad kan genuanceerder worden gekeken naar het vereiste van inbezitneming, zoals *Lekkerkerker* omschrijft: ‘Overdracht van de feitelijke macht over een onroerende zaak buiten een gelijktijdige levering van die onroerende zaak, maakt het mogelijk dat bij de verkrijger van die feitelijke macht bezit ontstaat. Dit bezit kan door verjaring tot eigendom worden.’ Ik vraag mij af of het Hof in eenzelfde casus als *Ponjee v. Sperling* onder de huidige leer tot dezelfde conclusie zou zijn gekomen.

Een beroep op verjaring wordt niet ‘zomaar’ aangenomen in de jurisprudentie. Ik zie dat verzoeken worden ondersteund met subsidiaire stellingen als natrekking en maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Een beroep op verjaring ontslaat niet van het bieden van een passende vergoeding (al dan niet uit onrechtmatige daad).<sup>660</sup> *Louwman* wijst op de praktijk dat een verjaring naast de akte van splitsing ingeschreven wordt.<sup>661</sup> Het is dan ook de vraag of verjaring een volwaardig alternatief

657. Rechtsoverweging 4.1.

658. HR 7 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1268.

659. G.J.C. *Lekkerkerker*, ‘De parkeerplaatsen van *Park Oud Wassenaar*’, *JBN* 2018/34.

660. Vergelijk *Gerechtshof Amsterdam* 19 januari 1995, ECLI:NL:GHAMS:1995:AD2287, *NJ* 1997, 100. of HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, *NJ* 2018/141.

661. W. *Louwman*, ‘De grenzen van grondstukken en gebruiksruimten van appartementsrechten’, *JBN*

is. In het geval van verkleining of vergroting van het perceel is de verjaring geen alternatief. Er dient alsnog een wijziging van de splitsingsakte plaats te vinden. Verjaring is wel een alternatief bij de wijziging van binnengrenzen van een appartementsrecht.

#### 5.2.2 UITLEG VOLGENS HET MODELREGLEMENT

Tot MR 2006 kende het modelreglement een bepaling die de vergadering van eigenaars toestond om bij onduidelijkheid over de vraag of een zaak of een gedeelte gemeenschappelijk dan wel privé is, zelf een besluit te nemen.<sup>662</sup> Ik schreef in paragraaf 3.2 al uitgebreider over dit artikel. In de praktijk wordt veelvuldig van dit artikel gebruikgemaakt om zo geschillen in de kiem te smoren. Indien er een arbitraal vonnis wordt gewezen, heeft dit geen effect op de splitsingsakte omdat een arbitraal vonnis alleen werkt tussen partijen en geen derdenwerking heeft.<sup>663</sup>

#### 5.2.3 OVEREENKOMST

In de basis lijkt het vreemd dat met een obligatoire overeenkomst de goederenrechtelijke werking opzijgezet kan worden van titel 9 Boek 5 BW. Toch lijkt artikel 5:144 lid 1 sub h tot deze uitkomst te leiden. Als alle appartementseigenaars zich bij overeenkomst hebben verbonden tot wijziging, is de kantonrechter bevoegd te bevelen dat de akte van splitsing wordt gewijzigd casu quo opgeheven. Wel dringt zich bij mij de gedachte op wanneer zo'n situatie zich voordoet. Als alle eigenaars bereid zijn om de akte van splitsing te wijzigen, is een bevel van de kantonrechter niet nodig. Dit is slechts anders wanneer een van de eigenaars zich na het ondertekenen van de overeenkomst heeft bedacht. Dat is mijns inziens ook op te lossen door een eigenaar een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht tot wijziging casu quo opheffing te laten ondertekenen.<sup>664</sup>

#### 5.2.4 CLERICAL ERROR

Een clerical error is een kennelijke misslag van de notaris die de akte gepasseerd heeft.<sup>665</sup> Krachtens art. 45 Wet op het Notarisambt is de notaris bevoegd om kennelijke schrijffouten en kennelijke misslagen in de tekst te verbeteren óók na het verlijden van de akte. In de Memorie van Toelichting is aangegeven dat het objectief

---

2002/25, § 4.

662. Art. 3 MR 1973, art. 10 MR 1983, art. 10 MR 1992 en art. 18 MR 2006. Zie voor een casus Gerechtshof Amsterdam 27 februari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:697 besproken door R.P.M. de Laat op <https://www.vverecht.nl/2018/03/uitleg-akte-vloerbalken-appartement-begane-grond-gemeenschappelijk/> inzage op 2 mei 2020. Zie ook: Gerechtshof Den Haag 8 mei 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:10070.

663. Gerechtshof Amsterdam, 14 juli 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:2013.

664. Art. 3:74 BW.

665. Vergelijk de 'scrivener's error' waarover Marion Aaron en Allen Warren schrijven in hun manuscript Warren & Aaron 2016, p. 5.

duidelijk moet zijn dat het om een schrijffout of een misslag gaat. Door de verbetering mag de akte geen andere inhoud krijgen.<sup>666</sup> Een kennelijke misslag is derhalve een tekstuele wijziging (schrijffout) of een misslag waarvan het eenieder duidelijk moet zijn dat het een misser is. Denk bijvoorbeeld aan het passeren van de akte met een verkeerde datum, zoals aan het begin van een jaar nog weleens gebeurt of een geboortedatum van een van de comparanten die verkeerd voluit geschreven is.<sup>667</sup> De notaris behoeft partijen niet van tevoren in te lichten over het passeren van het proces-verbaal, hoewel dat in sommige gevallen wel beter zou zijn.<sup>668</sup>

Als een akte gewijzigd moet worden vanwege een kleine omissie die kan gelden als een kennelijke schrijffout of een kennelijke misslag, dan is de notaris zelfstandig bevoegd de akte te wijzigen op dit punt. Dat gebeurt door een (aanvullend) proces-verbaal te passeren met de naam *clerical error*. De clerical error wordt ook ingeschreven in de openbare registers. Bij een proces-verbaal zijn de comparanten geen partij.

Uit de wet blijkt niet of een notaris bevoegd is om een clerical error op te maken van een akte die in het protocol van een andere notaris is opgenomen. De wet verzet zich er niet tegen. Meestal zal de notaris in wiens protocol de akte met de onjuistheid is opgenomen de akte passeren.

#### 5.2.5 RECTIFICATIE VAN DE OORSPRONKELIJKE AKTE

Zodra een inhoudelijke wijziging in de akte opgenomen moet worden, is een clerical error niet meer mogelijk. Een rectificatie (of wijziging van de akte) is dan de juiste route. Een rectificatie is een akte waaraan alle partijen opnieuw moeten meewerken. Vaak wordt in een splitsingsakte alvast een volmacht opgenomen waarmee de rectificatie mogelijk wordt.<sup>669</sup> Dat is met name van belang bij nieuwbouwcomplexen. Tijdens de bouw wordt nog wel eens afgeweken van de bouwtekeningen. De gevolgen daarvan kunnen met een rectificatie in overeenstemming worden gebracht met de juridische situatie. Na het passeren dienen alle partijen een afschrift te ontvangen van de rectificatie. De rectificatie wordt ingeschreven in de openbare registers. In het Handboek Registergoederenrecht wordt onderscheid gemaakt tussen de rectificatie en de wijziging van de akte van splitsing, waardoor de rectificatie gebruikt kan worden voor de volgende situaties:<sup>670</sup>

- aanpassing van de splitsingstekening
- verkeerde koppeling tussen verschillende appartementsrechten (bijv. de verkeerde berging aan een woning)

666. *Kamerstukken II*, 23 706, nr. 3, p. 40 (MvT).

667. P. Blokland denkt in 2001 dat de toepassing van een clerical error een dode letter zal blijken. Dat is anders gelopen. Waar gehakt wordt, vallen spaanders (zie Blokland 2001, p. 101).

668. KvN Den Haag 19 juni 2019, ECLI:NL:TNORDHA:2019:15.

669. De notaris dient wanneer er gebruik wordt gemaakt van de volmacht nog wel een concept aan de cliënt toe te zenden. Alleen de ondertekening van de volmacht zelf wordt door de afgegeven rectificatievolmacht niet meer nodig, Gerechtshof Amsterdam 18 september 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:3353.

670. Verstappen 2015/2016, p. 735.

- de situatie waarin de contouren van het gebouw niet overeenstemmen met de kadastrale grenzen.

Voor de goede orde wijs ik er nog op dat de volmachten alleen worden afgegeven voor een in de volmacht beschreven specifieke situatie (dus voor een rectificatieakte) en niet voor wijziging van de splitsingsakte. Als een wijziging nodig is, kan dus geen gebruik meer worden gemaakt van de afgegeven volmacht in de splitsingsakte.

#### 5.2.6 VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Ex art. 7:900 BW kan een vaststellingsovereenkomst worden gesloten ter beëindiging of ter voorkoming van een geschil dat tussen partijen rechtens geldt. Bartels benoemt dat de vaststellingsovereenkomst ook gebruikt kan worden in strijd met dwingend recht, zoals bijvoorbeeld goederenrecht.<sup>671</sup> Doordenkend over deze mogelijkheid betekent dat ook dat partijen met een vaststellingsovereenkomst een akte van splitsing kunnen wijzigen. Praktisch gezien zal dit weinig soelaas bieden omdat voor de vaststellingsovereenkomst ook medewerking van alle eigenaars is vereist. Als alle eigenaars bereid zijn om mee te werken, is het vormvereiste van de notariële akte hoogstwaarschijnlijk geen bezwaar meer. Verder zie ik als bezwaar dat een overeenkomst in beginsel alleen werkt tussen partijen en geen absolute werking heeft.<sup>672</sup>

#### 5.2.7 AANKOOP DOOR DE VvE

Als het vergroten van het in de splitsing betrokken perceel de achterliggende reden is om de akte te wijzigen, is het ook mogelijk om het perceel door de VvE te laten aankopen. Er dient wel een vergaderbesluit van de VvE aan ten grondslag te liggen. Is het bestuur van een VvE bevoegd tot zo'n handeling?<sup>673</sup> De VvE is er krachtens art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW immers alleen maar om het beheer te voeren over de gemeenschap. Een aankoop is echter een beschikkingshandeling. Ik denk dat de omstandigheden van het geval de doorslag moeten geven. Onder omstandigheden kan ook een aankoop van een perceel een beheerhandeling zijn. Denk bijvoorbeeld aan de aankoop van een stuk snippergroen van de gemeente. De lijn tussen beheer en beschikken is niet altijd even helder. Een andere situatie is bijvoorbeeld de aankoop door de VvE van een appartementsrecht voor huisvesting van de huismeester.

671. Bartels, Tweehuyzen & Heyman 2019.

672. Er is in de wetenschap een discussie gaande over de vraag of de vaststellingsovereenkomst een translatief of een declaratief karakter heeft. Zie hiervoor meer in § 5.1.3.3.

673. Zie bijvoorbeeld Verstappen 2015/2016, p. 773.



## 5.2.8 HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Bij invoering van de Appartementenwet is veel ruimte overgelaten aan de eigenaars om de reglementen zo in te richten als zij zelf wensen.<sup>674</sup> Uit de totstandkomingsgeschiedenis blijkt dat er genoeg is genomen met het benoemen van een aantal minimumeisen dat geregeld moet worden. Die opsomming is opgenomen in 5:111 j° 5:112 BW. Voor al het andere bestaat derhalve vrijheid. In de praktijk wordt hiervoor – naast het Modelreglement dat in de akte is opgenomen – een huishoudelijk reglement gebruikt. Over het huishoudelijk reglement schreef ik reeds in paragraaf 5.2.8. De wet definieert een huishoudelijk reglement niet, zodat van alles mogelijk is.<sup>675</sup> Wel dient een huishoudelijk reglement geen onderwerpen te behandelen die eigenlijk in het splitsingsreglement behandeld zouden moeten worden.<sup>676</sup> Met betrekking tot het feitelijk gebruik door de eigenaar of de gebruiker van een privégedeelte kunnen regels van orde ook in het huishoudelijk reglement worden gegeven, mits het splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid biedt.<sup>677</sup> Het modelreglement (dat gebruikelijk wordt overgenomen in de akte van splitsing) geeft praktische invulling aan de vraag welke onderwerpen een huishoudelijk reglement moet behandelen. Dat moet gezien worden als een waarborg voor de kwaliteit van het huishoudelijk reglement. Het is niet verplicht een modelreglement van toepassing te verklaren in een akte van splitsing. Voordeel van het regelen in een huishoudelijk reglement is dat in theorie een meerderheidsbesluit voldoende is om het huishoudelijk reglement weer te wijzigen. De vraag of in een huishoudelijk reglement ook beperkingen voor een privégedeelte mogen worden opgenomen heeft de Hoge Raad bevestigend geoordeeld.<sup>678</sup> In alle modelreglementen zijn drempels opgenomen als het gaat om het vaststellen van het huishoudelijk reglement in de zin van verhoogde meerderheden. Zie Rijssenbeek voor een overzicht.<sup>679</sup>

## 5.2.9 BEHEERREGELING ART. 3:168 BW

Voor kleine of zeer kleine VvE's is denkbaar dat niet gekozen wordt voor de rechtsfiguur appartementsrecht, maar voor vrije eigendom. Het is ook mogelijk om gezamenlijk eigenaar te zijn van een onroerend goed zonder het te splitsen in appartementsrechten. Wel is het verstandig in die situatie een beheerregeling overeen te komen als bedoeld in art. 3:168 BW. In de beheerregeling kunnen vergelijkbare

---

674. Beekhuis 1959, p. 23 waarin is opgenomen *'Bij de totstandkoming van de appartementenwet heeft de wetgever niet de bedoeling gehad een uitgewerkte regeling te geven van de rechten en verplichtingen, die van de splitsing het gevolg kunnen zijn, indien de appartementen in verschillende handen komen. Hij achtte het beter, partijen te noodzaken zelf een regeling in het leven te roepen, opdat het nieuwe recht, dat over dit onderwerp zou ontstaan, zich in volle vrijheid zou kunnen ontwikkelen.'*

675. Kroon 2018, p. 88.

676. HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1666 (Ameland State). Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 november 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:10505 (Van Bekkum c.s.).

677. HR 8 oktober 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1089, NJ 1993, 778, JBN 1993/119 (Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage).

678. HR 8 oktober 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1089 (Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage).

679. Rijssenbeek 2018, p. 508 e.v.

zaken met elkaar worden afgesproken als het reglement in de akte van splitsing. Krachtens art. 3:178 lid 5 BW is de bevoegdheid om verdeling te vorderen slechts voor maximaal vijf jaar uit te sluiten, hetgeen de aantrekkelijkheid van deze constructie niet groot maakt.

#### 5.2.10 HERSPLITSING

Het is in de wet niet duidelijk óf en zo ja, waar een grens ligt tussen wijziging van de splitsingsakte en opheffing van de splitsingsakte, gevolgd door hersplitsing van het perceel. In beide gevallen is medewerking vereist van alle eigenaars en de beperkt gerechtigden. Ik stel mij voor dat hersplitsing gebruikt wordt bij meer drastische wijzigingen, terwijl wijziging voldoende is voor kleinere wijzigingen. Het is een kwestie van smaak en de omstandigheden van het geval. Zie uitgebreider paragraaf 4.5.

#### 5.2.11 CONSIDERANS

In paragraaf 3.1 licht ik breder toe dat een akte van splitsing uitgelegd moet worden aan de hand van de geobjectiveerde maatstaf. Mertens bepleit dat het opnemen van een considerans in de akte met een toelichting op de redenen van splitsing behulpzaam kan zijn. Dat is zeker het geval wanneer er een geschil van uitleg is over de bepalingen van de akte van splitsing. Dat zal niet het geval zijn als het gaat om gewijzigde omstandigheden.<sup>680</sup> Zie ook zijn oproep om de notariële splitsingsakte meer aandacht te geven. Die oproep ondersteun ik.<sup>681</sup>

#### 5.2.12 EISEN VAN REDELJKHEID EN BILLIJKHEID EN ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

##### 5.2.12.1 *Eisen van redelijkheid en billijkheid*

De rechtsverhouding tussen de eigenaren wordt beheerst door de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.<sup>682</sup> De rechter kan de maatstaven van redelijkheid en billijkheid gebruiken om de pijn te verzachten in situaties waarin het starre goederenrecht tot een ongewenste uitkomst leidt, zoals de poging in eerste aanleg in de casus Silodam.<sup>683</sup>

Fesevur noemt in zijn artikel Redelijkheid en billijkheid een aantal schrijvers die in mening variëren tussen enerzijds de stelling dat er in het goederenrecht geen plaats is voor eisen van redelijkheid en billijkheid, en anderzijds Hartkamp die er

680. Zie het artikel van R.F.H. Mertens op <https://www.vverecht.nl/2014/05/nogmaals-uitleg-van-de-akte-van-splitsing/> gepubliceerd op 21 mei 2014, inzage op 2 mei 2020.

681. Mertens 2018, p. 115.

682. HR 30 oktober 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2759 (Van Gasteren v. Beemster e.a.).

683. Gerechtshof Amsterdam 15 maart 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878 (VvE De stenen silo). In hoger beroep is de uitspraak van de kantonrechter vernietigd.

geen enkel bezwaar in ziet om de eisen van redelijkheid en billijkheid toe te passen.<sup>684</sup> Dat deze regeling niet van toepassing is, wordt afgeleid uit het ontbreken van een verwijzing naar de toepasselijkheid van dit artikel in artikel 6:216 BW. In Boek 5 wordt op bepaalde plaatsen wel indirect verwezen naar de werking van de *imprévision*-regeling. Van Velten noemt bijvoorbeeld het geval van weigering zonder redelijke grond door een appartementseigenaar om mee te werken aan een wijziging van de splitsing: hij kan dan door de rechter tot de orde worden geroepen door middel van een vervangende machtiging (art. 5:140 lid 1 BW).<sup>685</sup> Fesevur echter ziet geen belemmering om de maatstaven van redelijkheid en billijkheid toe te passen ondanks het ontbreken van een koppeling in 6:216 BW. Hij denkt aan analoge toepassing, maar merkt op dat op sommige onderdelen toepassing van de eisen van redelijkheid en billijkheid niet mogelijk is, zoals bij natrekking en verjaring.<sup>686</sup> In art. 5:78 BW ziet hij een bevestiging van de regel dat de eisen van redelijkheid en billijkheid ook buiten het verbintenissenrecht toepasbaar zijn. Goederenrecht draait om duidelijkheid voor derden, vervolgt Fesevur.<sup>687</sup>

Struycken waarschuwt voor wat hij noemt ‘relativering’ van de eisen van redelijkheid en billijkheid.<sup>688</sup> Hij vreest onder verwijzing naar Timmerman dat een te verre verschuiving van dogmatiek naar de software van het gedragsrecht consequenties heeft voor de *numerus clausus*.<sup>689</sup>

In mijn ogen dient recht de samenleving. Veranderende omstandigheden zijn daarin een gegeven. Als er ruimte is om de eisen van redelijkheid en billijkheid een plaats te geven (en Hartkamp neemt aan dat die ruimte er is), dan meen ik dat toepassing mogelijk moet zijn.<sup>690</sup> Ik pleit niet voor een te gemakkelijke toepassing van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Duidelijkheid in het goederenrecht – als derdenrecht – moet zeker vooropstaan.<sup>691</sup> Echter, er zijn uitzonderingen.<sup>692</sup> De Hoge Raad heeft dit bevestigd in de uitspraak *Van Gasteren v. Beemster*, waardoor inmiddels de werking van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid wordt geaccepteerd in het appartementsrecht.<sup>693</sup>

In de casus *Hijmenberg v. Jaspers* bleek dat een ruimte die volgens de splitsings-tekening bij de ruimte van Jaspers hoorde, al vóór de verkoop aan Jaspers bij de ruimte van Hijmenberg is gevoegd. Jaspers vordert ontruiming van de ruimte en herstel van de scheidsmuur. Het Hof wijst de vordering af: ‘Nu de inhoud van de tot levering bestemde akten niet blijkt overeen te stemmen met hetgeen Van Doorn v. Hijmenberg en Van Doorn v. Jaspers bij de door hen in 1993 gesloten koopovereenkomsten voor ogen heeft gestaan, rijst voor wat het onderwerpelijk geschil

---

684. Fesevur 2000, p. 22 e.v.

685. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/592.

686. Bartels & Milo 2000, p. 26. Zie ook Fesevur 2000, p. 26.

687. Bartels & Milo 2000, p. 29. Zie ook Fesevur 2000, p. 29.

688. Struycken 2007, p. 745.

689. Struycken 2007, p. 745 met verwijzing naar L. Timmerman, *Gedragsrecht, belangenpluralisme en vereenvoudiging van het vennootschapsrecht – Wat moet dwingend blijven in het vennootschapsrecht van de toekomst?* Oratie Leiden 2004.

690. Bartels & Milo 2000, p. 23. Zie ook: Fesevur 2000, p. 23.

691. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/2a.

692. Bartels & Milo 2000, p. 21. Zie ook Fesevur 2000, p. 21.

693. HR 30 oktober 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2759 (*Van Gasteren v. Beemster e.a.*).

betreft, de vraag of de levering van het appartement aan Jaspers wel een geldige titel heeft. Ook indien daarvan wordt uitgegaan – en daar is praktisch gezien veel voor te zeggen – bestaat er desondanks geen goede grond om Hijmenberg tot de ontruiming van de kamer te veroordelen. Onder de geschetste omstandigheden ligt het eerder voor de hand dat Jaspers zijn medewerking verleent de openbare registers in overeenstemming te brengen met de toestand zoals die aan partijen bij het sluiten van de transacties, begin 1993, voor ogen heeft gestaan. Daartoe noopt ook de redelijkheid en billijkheid die de rechtsbetrekking beheerst van partijen, als appartementseigenaren deelgerechtigd in een gemeenschap bestaande uit het hiervoor onder 4.1a bedoelde gebouw.<sup>694</sup>

### 5.2.12.2 Onvoorziene omstandigheden

Van Velten betoogt in het WPNR dat de regeling van de onvoorziene omstandigheid van 6:258 BW gemist wordt in het appartementsrecht.<sup>695</sup> Fesevur vraagt zich echter af of er in het goederenrecht wel plaats is voor onvoorziene omstandigheden.<sup>696</sup> De regeling van de onvoorziene omstandigheid staat haaks op het adagium *pacta sunt servanda*.<sup>697</sup> Schrage beschrijft dat niemand gehouden is tot het onmogelijke conform het adagium *ad impossibile nemo tenetur*.

Van Velten beschrijft in 2001 dat de werkgroep die is ontstaan naar aanleiding van het eerder genoemde preadvies uit 1997 van de KNB, besloten heeft niet te adviseren over de koppeling aan de titel Gemeenschap (art. 3:166 e.v. BW) met titel 9 van Boek 5 of ‘over de mogelijkheid tot wijziging op grond van redelijkheid en billijkheid, gebaseerd op het in art. 6:258 BW vervatte *imprévision*-principe.’<sup>698</sup>

Everaars wijst erop dat er twee soorten zijn van de *imprévision*-regeling. ‘De goederenrechtelijke *imprévision*-regeling is sterk geënt op de algemene *imprévision*-regeling in het overeenkomstenrecht, die de rechter de bevoegdheid geeft overeenkomsten te wijzigen of te ontbinden als gevolg van onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW). In het goederenrecht is gekozen voor een separate regeling, vanwege de grotere stabiliteit die door partijen en derden mag worden verwacht in het goederenrecht.’<sup>699</sup> Everaars heeft het dan over de *imprévision*-regeling voor beperkte rechten.

Voor een beroep op de *imprévision*-regeling moeten zich onvoorziene omstandigheden voordoen. Everaars geeft aan dat dit ‘omstandigheden [toev. CS: zijn] die zich voordoen na het ontstaan van het zakelijke beperkte recht en die niet (uitdrukkelijk of stilzwijgend) in de akte van vestiging zijn verdisconteerd. De omstandigheden kunnen onvoorzien zijn omdat partijen de afwezigheid ervan hebben verwacht of omdat partijen in het geheel niet aan de omstandigheden hebben gedacht.’<sup>700</sup> De

694. Hof Amsterdam 29 februari 1996, ECLI:NL:GHAMS:1996:AD2506. De uitspraak is niet gepubliceerd maar te vinden via *NJ* 1997, 111.

695. Van Velten 2003, p. 898.

696. Bartels & Milo 2000, p. 22. Zie ook: Fesevur 2000, p. 22.

697. Bakker 2009, p. 369.

698. Van Velten 2001b, p. 1010.

699. Everaars 2015, p. 348.

700. Everaars 2015, p. 348.

wet spreekt uitdrukkelijk van onvoorzien en niet van onvoorzienbaar. Onvoorzienbare omstandigheden noemt Everaars 'omstandigheden waar geen redelijk denkend mens rekening mee houdt.'<sup>701</sup>

Ook in het appartementsrecht kunnen zich onvoorziene of onvoorzienbare omstandigheden voordoen. De wetgever heeft met de inwerkingtreding van het BW in 1992 wel een *imprévision*-regeling opgenomen voor de beperkte rechten erfpacht, opstal en voor de erfdiensbaarheid. In boek 5 titel 9 is echter geen *imprévision*-regeling opgenomen. Het gemeenschapsrecht kent voor beheerregelingen ook een *imprévision*-regeling in de vorm van art. 3:168 lid 3 BW. Nu het appartementsrecht ook een vorm van gemeenschap is, komt de vraag op of de *imprévision*-regeling van boek 3 analoog kan worden toegepast op het appartementsrecht.<sup>702</sup> Perrick wijst erop dat de kantonrechter in art. 3:168 lid 3 BW een ruime discretionaire bevoegdheid heeft gekregen. Voldoende is dat er zich naar de mening van de kantonrechter omstandigheden voordoen, waarmee bij het opstellen van de regeling niet of niet voldoende rekening is gehouden. De vraag of de boek 3-regeling ook van toepassing kan worden verklaard op het appartementsrecht kan niet met zekerheid beantwoord worden. Er is geen schakelbepaling in het appartementsrecht naar de regeling van de gemeenschap in boek 3. Dit bevestigt de stelling van Van Velten dat de wetgever bij de invoering van het BW geen oog heeft gehad voor de verflechting van het appartementsrecht en het gemeenschapsrecht.<sup>703</sup>

In paragraaf 4.6.5 gaf ik als voorbeeld dat ik nog geen tijdelijke appartementensplitsing heb gezien in een splitsingsakte. Vergelijk in dit kader de bepaling van art. 5:97 BW. Krachtens dit artikel kan na het verstrijken van een periode van 25 jaar na de vestiging van de erfpacht, de rechter op vordering van de eigenaar of de erfpachter, de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden. Dat is mogelijk als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden gevegd. Vonck verwacht dat dit soort omstandigheden zich 'hoogst zelden' voordoen.<sup>704</sup> Vonck schrijft dat de *imprévision*-bepalingen 'recht doen aan de bezwaren die – juist vanuit goederenrechtelijk perspectief – bestaan tegen het langdurig, ongewijzigd voortbestaan van een koppeling tussen verplichtingen en onroerend goed.'<sup>705</sup> Dat argument gaat in het geval van appartementsrecht evengoed op. Het is daarom te hopen dat bij een volgend wetsvoorstel de *imprévision*-regeling door de wetgever alsnog wordt voorgesteld.

---

701. Everaars 2015, p. 349.

702. Asser/Perrick 3-V 2019/18.

703. Van Velten 2001b, p. 1010. Idem Mertens in Mertens *GS Zakelijke Rechten*, 5:126 BW, aant. 1.

704. Vonck 2013, p. 228.

705. Vonck 2013, p. 228.

## 5.2.13 VIA UITLEG VAN HET CRITERIUM 'DIENSTBAAR'



AFBEELDING 5.1 Deze foto van een IJsselmondse flat in kersttijd is afkomstig uit <https://www.telegraaf.nl/financieel/2877067/bewoner-begane-grond-hoeft-niet-mee-te-betalen-aan-lift>. Inzage 4 december 2018.

In november 2018 verscheen een bijzondere uitspraak van de Rechtbank Rotterdam. Een eigenaar van een appartement op de begane grond in een flat in IJsselmonde (Rotterdam) hoeft niet langer mee te betalen aan de lift. In artikel 2 sub a van het onderdeel aanvullend reglement van de akte van splitsing was opgenomen:

*'2. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars*

Van artikel 2 lid 3 van het algemeen reglement wordt afgeweken in de volgende gevallen:

a De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars worden gedragen en betaald door die eigenaar voor het geheel, dan wel door die groep van eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd wanneer sprake is van dienstbaarheid aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars en wie tot die groep behoren.<sup>706</sup>

Vervolgens legt de rechtbank dit artikel zowel met inachtneming van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid als via taalkundige uitleg uit op een zodanige wijze dat de lift niet dienstbaar is aan de bewoners op de begane grond. Daardoor is deze

<sup>706</sup>. Rechtsoverweging 2.7.

eigenaar niet langer gehouden deze kosten te dragen.<sup>707</sup> In het beheer van appartementsrechten wordt dit criterium ook vaak gebruikt.

#### 5.2.14 ONDERSPLITSING

Het *Handboek Registergoederenrecht* maakt nog melding van de situatie dat de begrenzing van de privégedeelten niet meer voldoet. Hartman/Verstappen noemen in het *Handboek Registergoederenrecht* ondersplitsing van het gedeelte dat het betreft als mogelijkheid om geen wijziging van de splitsingsakte te hoeven bewerkstelligen als voldaan kan worden aan de zelfstandigheidseis van 5:106 lid 4 BW. Hof Den Haag oordeelde in een casus over ondersplitsing juist dat deze oplossing in strijd is met de bestemming van de (hoofd)splitsingsakte.<sup>708</sup> Ik meen daarom dat dit een theoretische mogelijkheid is, die alleen in een specifieke situatie toepasbaar is. Een casus waarin ondersplitsing wél mogelijk was, was die van ondernemer Yip die het – op dat moment – duurste en grootste appartement in Nederland kocht in het appartementencomplex Pontsteiger in Amsterdam. Vervolgens heeft Yip het appartementsrecht ondergesplitst in vier andere appartementen en deels weer verkocht.<sup>709</sup>

Het omgekeerde is ook mogelijk. Als er sprake is van een hoofd- en een ondersplitsing, is het ook mogelijk de ondersplitsing weer op te heffen. In concrete omstandigheden is het mogelijk dat de splitsing dan weer voldoet aan de actuele wensen van de eigenaars zonder dat een wijziging vereist is.

#### 5.2.15 BESCHRIJVING VERDELING VAN BEVOEGDHEID IN DE SPLITSINGSAKTE

Hiervoor, in paragraaf 3.5, ging ik dieper in op de verschillende samenwerkingsverbanden in de VvE. De VvE is krachtens art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW bevoegd tot beheer van de gemeenschappelijke zaken en delen. De gemeenschap van appartementsrechtseigenaars is bevoegd tot de beschikkingshandelingen. Bij sommige handelingen doet zich de vraag voor welk samenwerkingsverband bevoegd is om de handeling te verrichten. Is dat de VvE of juist de gemeenschap van appartementsrechtseigenaars? Van Huffelen stelt: ‘om discussies op dit punt op voorhand zo veel mogelijk de pas af te snijden kan het een optie zijn om reeds in de splitsingsakte op te nemen dat de vergadering (al dan niet met een gekwalificeerde meerderheid van de stemmen) tot een dergelijke ingebruikgeving bevoegd is.’<sup>710</sup> In het artikel van Van Huffelen gaat het overigens specifiek om een dakterras. De bevoegdheid wegschrijven in de splitsingsakte lijkt mij in ieder geval verstandig voor het beheer van verzekeringspenningen, gezien de uitspraak van de Hoge Raad over de bevoegd-

707. Rechtbank Rotterdam, 2 november 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:9520.

708. Gerechtshof Den Haag 19 januari 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:83.

709. <https://www.parool.nl/cs-b1889b0d> inzage op 9 augustus 2020.

710. <https://www.vvrecht.nl/2014/01/dakterras-a-never-ending-story/> artikel van A.H. (André) van Huffelen over Rechtbank Amsterdam, 29 oktober 2013, ECLI: RBAMS:2013:7428.

heid tot het innen van de uitkering.<sup>711</sup> Venemans heeft eenzelfde oplossing bedacht in het KNB-preadvies van 1997.<sup>712</sup>

#### 5.2.16 AANMERKEN VAN DE GEMEENSCHAP VAN APPARTEMENTSEIGENAREN ALS RECHTSPERSOON

Venemans pleit in het preadvies van de KNB uit 1997 ervoor om het samenwerkingsverband de gemeenschap van appartementseigenaren (door mij aangeduid als de gemeenschap van appartementsrechtenaars in par. 3.5) aan te merken als een rechtspersoon. In de idee van Venemans gaat de huidige VvE op in een grotere rechtspersoon. Die rechtspersoon – die gemeenschap wordt genoemd – besluit voortaan over het gehele gebouw ongeacht of dat een gemeenschappelijk of een privégedeelte betreft. Op de rechtspersoon is vervolgens het verenigingsrechtelijk regime van toepassing waardoor vervolgens met meerderheid van stemmen gestemd kan worden.<sup>713</sup> Venemans benoemt een meerderheid van drie vierde in plaats van de gewone meerderheid van de helft plus een als ware het een compromis tussen beide regimes. Bij de wetwijziging van 2005 (die volgde op dit preadvies uit 1997) is dit advies niet opgevolgd. Ik sta niet onwelwillend tegen deze gedachtegang. Het systeem is sinds 1997 niet zodanig gewijzigd dat dit voorstel niet alsnog uitgevoerd zou kunnen worden.

#### 5.2.17 ONTLOKKEN VAN EEN RECHTERLIJK BEVEL

Als in de vergadering geen gekwalificeerde meerderheid aanwezig is vóór een besluit waarvoor wijziging van de akte is vereist, kan een eigenaar zich wenden tot de rechter krachtens art. 5:144 BW. Er is dan nog steeds een (goederenrechtelijke) wijziging van de akte nodig. De gang naar de rechter ziet op vernietiging van het besluit van de vergadering. Eventueel kan worden verzocht de uitspraak van de kantonrechter in de plaats van de akte te doen komen (art. 3:300 lid 2 BW).

#### 5.2.18 PERSOONLIJK RECHT

In sommige situaties is een wijziging van de splitsingsakte niet noodzakelijk en volstaat een persoonlijk recht. Bijvoorbeeld: voor het mogen gebruiken van een dak voor een dakterras, kan ook een persoonlijk recht voldoende zijn. Ik teken daarbij aan dat, als iemand maar lang genoeg (exclusief) gebruik heeft van een ruimte, het gevaar schuilt dat iemand vergeet dat er ‘maar’ een persoonlijk recht is.<sup>714</sup> En dan komen we weer uit bij verjaring?

Vergelijk de gangbare praktijk bij het aanbrengen van dakkapellen of dakterras-

711. HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:719.

712. Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 23.

713. Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 23.

714. Vergelijk Rechtbank Amsterdam, 29 oktober 2013, ECLI:RBAMS:2013:7428.



sen, laadpalen, zonnepanelen en het sluiten van een gebruiksovereenkomst. In MR 2017 is in artikel 21.3 het volgende opgenomen:

‘21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.’

Voor wat betreft zonnepanelen en laadpalen wordt in het wetsvoorstel door de Werkgroep Modernisering en Vereenvoudiging Appartementsrecht een specifieke inhoud van de gebruiksovereenkomst voorgesteld.<sup>715</sup>

Een gebruiksovereenkomst is een persoonlijk recht en werkt uit dien hoofde niet absoluut. Bij een opvolgende eigenaar dient de overeenkomst overgedragen te worden middels een cessie (art. 3:94 BW) of een indeplaatsstelling (art. 6:159 BW). Verder is de gebruiksovereenkomst een uitwerking van een VvE-besluit. De VvE moet derhalve – dan wel in algemene zin dan wel in dit concrete geval – een besluit hebben genomen over het in gebruik geven van het gemeenschappelijke deel dan wel de gemeenschappelijke zaak.

Een aandachtspunt is de vindbaarheid van de gebruiksovereenkomst. Wat gebeurt er als de overeenkomst onvindbaar is? Een mogelijkheid is de gebruiksovereenkomst met een depotakte bij de notaris in bewaring te geven.

## 5.2.19 ERFDIENSTBAARHEDEN

Een erfdiensbaaheid is een plicht om iets te dulden of niet te doen (art. 5:71 BW). Een erfdiensbaaheid is geen verplichting om iets te doen. Een erfdiensbaaheid wordt gebruikt om een bijvoorbeeld een dakterras te mogen hebben. Krachtens art. 5:117 lid 4 BW kunnen de gezamenlijke appartementseigenaars een erfdiensbaaheid vestigen. In die zin kan een erfdiensbaaheid geen volwaardig alternatief zijn voor de wijziging van een akte van splitsing. Een erfdiensbaaheid is geen eigendom.<sup>716</sup>

Op de dogmatische problemen van stapeling van een erfdiensbaaheid op een appartementsrecht ga ik hier verder niet in.<sup>717</sup>

<sup>715</sup> Zie art. 2 en 3 van het voorstel met de inhoud van de AMvB. Zie bijl. 1 bij dit proefschrift.

<sup>716</sup> Zie bijvoorbeeld de discussie over kabels en leidingen.

<sup>717</sup> Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/499.

Een erfdiensbaarheid als alternatief voor de wijziging van de splitsingsakte komt in hoofdlijnen neer op de volgende situaties:

1. een erfdiensbaarheid ten laste van een gemeenschappelijk gedeelte ten behoeve van een privégedeelte. Van Velten constateert dat deze situatie niet benoemd is in de wet maar ziet geen belemmering om een erfdiensbaarheid als deze te kunnen vestigen.<sup>718</sup> Zo ook de opvatting van Mertens.<sup>719</sup>
2. een erfdiensbaarheid ten laste van een privégedeelte ten behoeve van een ander privégedeelte
3. een erfdiensbaarheid ten laste van een privégedeelte ten behoeve van een gemeenschappelijk gedeelte
4. een erfdiensbaarheid ten laste van een gemeenschappelijk gedeelte ten behoeve van een derde
5. een erfdiensbaarheid ten laste van een privégedeelte ten behoeve van een derde.

Er is niet veel jurisprudentie bekend over erfdiensbaarheden in appartementensplitsingen als alternatief voor wijziging van de splitsingsakte. In 1994 werd in een uitspraak een eigenaar verplicht mee te werken aan de vestiging van een erfdiensbaarheid omdat ‘niet kan worden geveerd dat zij de omslachtige en dure weg volgt van wijziging van de akte van splitsing.’<sup>720</sup> Ik heb geen vergelijkbare andere uitspraak kunnen vinden. Er zijn een paar aandachtspunten:

- Bij vestiging van de erfdiensbaarheid op een gemeenschappelijk gedeelte moeten alle eigenaars meewerken aan de akte van vestiging (art. 5:117 lid 4 BW).
- Als een erfdiensbaarheid op een privégedeelte is gevestigd, gaat die erfdiensbaarheid krachtens art. 5:118 BW teniet bij wijziging van de splitsingsakte of bij opheffing van de splitsing. Dit in afwijking van art. 5:146 BW. Het advies van Van Velten is de erfdiensbaarheid te vestigen ten laste van de gemeenschap.<sup>721</sup>

## 5.2.20 NATREKKING

Wel het vermelden waard, maar niet gehonoreerd in een concrete rechtszaak, is de mogelijkheid van horizontale natrekking. In een rechtszaak over restaurant Westerpaviljoen in Rotterdam werd door de advocaat na o.a. verjaring als meer subsidiair ingebracht dat de ruimte volgens horizontale natrekking ex art. 5:20 BW bij het appartementsrecht behoorde.<sup>722</sup> Het beroep werd niet gehonoreerd, maar het is niet ondenkbaar dat een ruimte die uitsluitend via de aangrenzende opstal toegankelijk is via horizontale natrekking tot een ander gebouw behoort. In een uitspraak van de Rechtbank Den Haag werd natrekking ook aangevoerd. De rechter concludeert in die uitspraak dat de kadastrale grens gewijzigd moet worden.<sup>723</sup> Een

718. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/500.

719. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:118 BW, aant. 1.

720. Pres. Rechtbank Arnhem 28 maart 1994, ECLI:NL:RBARN:1994:AH4530, KG 1994, 164.

721. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/501.

722. Rechtbank Rotterdam, 28 mei 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD9240.

723. Rechtbank Den Haag, 14 maart 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:3001.

andere uitspraak betreft de ‘Oude Toren’ in Varik. In de casus is een ruimte in een oude toren in gebruik bij het naastgelegen huis. Na meerdere overdrachten is de vraag wie rechthebbende is op die kamer. Het beroep op horizontale natrekking wordt verworpen. Ploeger bespreekt de uitspraak en wijst erop dat horizontale natrekking alleen kan plaatsvinden als er daadwerkelijk een zaakseenheid bestaat tussen de bouwmassa op het ene en het andere erf. Is er sprake van een situatie die bouwkundig geen vragen oproept (denk aan de klassieke voorbeelden van het uitstekende balkon of de grensoverschrijdende garage), dan zullen de feiten voor zich spreken. Het enkele tot stand brengen van een functionele eenheid tussen een kamer, kelder of zolder met de naburige opstal is onvoldoende om een verandering in de eigendomssituatie te bewerkstelligen.<sup>724</sup>

#### 5.2.21 OPSTALRECHT

Met toevoeging van art. 5:118a BW is er sinds de wetwijziging van 2005 geen discussie meer over de vraag of een opstalrecht gevestigd kan worden op een appartementsrecht. Mertens merkt op: ‘Belangrijk is dat daarbij tevens is geregeld dat zodanig recht van opstal uitsluitend betrekking kan hebben op nieuw aan te brengen gebouwen, werken en beplantingen. Indien immers reeds bestaande gebouwen, werken en beplantingen door middel van een opstalrecht van de appartementensplitsing zouden kunnen worden ‘afgesplitst’, zou dit een zeer vergaande inbreuk op de rechten van de overige appartementseigenaars inhouden.’<sup>725</sup> De WMANL heeft in een wetsvoorstel in 2019 het voorstel gedaan om ook opstalrechten op de gemeenschappelijke delen en zaken toe te staan.<sup>726</sup>

Een opstalrecht heeft – anders dan de erfdienstbaarheid – zowel een eigendomscomponent als een gebruikscomponent in zich. Dat maakt een vestiging van een opstalrecht geschikt als alternatief voor de wijziging van een splitsing.

#### 5.2.22 MANDELIGHEID

Ik volsta kort met de notie dat een mandeligheid mogelijk is op een appartementsrecht. Als alternatief voor een wijziging van een splitsingsakte zal sprake moeten zijn van een zeer concrete situatie.<sup>727</sup>

Bartels meent dat ook een appartementsrecht mandelig worden gemaakt.<sup>728</sup> Gräler ondersteunt deze mening<sup>729</sup> in tegenstelling tot wat hij in zijn dissertatie heeft beschreven.<sup>730</sup>

724. Pres. Rechtbank Arnhem; 26 mei 1998, ECLI:NL:RBARN;1998:AH7588, KG 1998; 191. Ook besproken door H.D. Ploeger, ‘Eigendom van een ruimte die uitsluitend via de aangrenzende opstal toegankelijk is’, *Juridische Berichten voor het Notariaat* 1998/83.

725. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:118a BW aant. 4.

726. <https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/20181210-Wetsvoorstel-met-toelichting-Een-verbeterde-regeling-eindversie.pdf> inzage op 9 augustus 2020.

727. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/502 en 503.

728. Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/162-162b.

729. Gräler, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:60 BW, aant. 10.1.

730. J.G. Gräler, *Mandeligheid* (diss. KUN), Deventer: Kluwer 2003 (*Ars Notariatus* 121), p. 158 e.v.

## **Inventarisatie van de in de rechtspraak behandelde gevallen over wijziging en wanneer moet de akte worden gewijzigd**

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van wat mogelijk is op basis van de jurisprudentie. Ik heb mij bij de jurisprudentie geconcentreerd op de casus waarin ofwel uitleg ofwel wijziging van de splitsing een belangrijk onderdeel was.

### **6.1 Inleiding**

Bij de inwerkingtreding van de Appartementenwet op 1 december 1952 heeft de wetgever ervoor gekozen om de appartementensplitsing niet tot in detail te regelen. Door jurisprudentie zijn daardoor in de loop van de tijd vragen vanuit de praktijk beantwoord. In paragraaf 4.1 gaf ik een uiteenzetting van de kwestie in welke gevallen een splitsingsakte moet worden gewijzigd. In het kort gaat het om:<sup>731</sup>

1. verkleining van de grond bij het complex dat in de splitsing betrokken is
2. vergroting van de grond bij het complex dat in de splitsing betrokken is
3. verandering in begrenzing; veranderingen willen aanbrengen in de begrenzing van enig gedeelte van het gebouw of de grond die voor gebruik als afzonderlijk geheel bestemd is
4. wijziging van de aandelen; aandelen die door de splitsing in appartementsrechten waren ontstaan, worden vervangen door andere breukdelen
5. wijziging van rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars, zoals die in het reglement of de statuten zijn vermeld.<sup>732</sup>

Ik heb deze onderverdeling gebruikt voor een analyse van jurisprudentie over wijziging van splitsingsakten. Mijn doel was te analyseren of over een bepaald onderwerp meer geprocedeerd wordt dan over een ander onderwerp. Ik heb daarvoor 22 Hoge Raad-uitspraken geselecteerd en 27 Hof-uitspraken.<sup>733</sup> Het blijkt dat relatief gezien veruit de meeste zaken gaan over de wijziging van rechten en verplichtingen sub 5 genoemd (15 zaken van de 49 zaken totaal). Het valt mij op dat er bij appartementseigenaars nog vaak onduidelijkheid bestaat over wat er met een wijziging van de akte geregeld moet worden (derhalve met een gekwalificeerde meerderheid

---

731. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/583.

732. Beekhuis benoemde in zijn bewerking van de Asser nog slechts drie hoofdlijnen, doch bij de bewerking van Asser door Van Velten (vanaf de 12de druk zijn deze hoofdlijnen verder uitgesplitst naar vijf hoofdlijnen.

733. Ik heb in Rechtsorde gezocht met de woorden Wijziging Splitsingsakte, welke zoekterm ik verijnd heb door alleen naar jurisprudentie te zoeken van de Hoge Raad dan wel de Gerechtshoven.

van de stemmen) en wat via een normale meerderheid van stemmen mag worden besloten. Hierover schreef ik in paragraaf 4.7.5 eerder.

Ik behandel hieronder een aantal uitspraken, in willekeurige volgorde, die van belang zijn bij het wijzigen van splitsingsakten en bij de uitleg van splitsingsakten.

## 6.2 Jurisprudentie

### 6.2.1 PATRIMONIUM HEERENVEEN<sup>734</sup>

In deze casus was er verschil van mening over de vraag of de grondslag voor de breukdelen van de appartementsrechten gewijzigd kon worden van oppervlakte naar waarde van de appartementsrechten.

De Stichting ‘Woningstichting Patrimonium’, te Heerenveen is eigenaar van een of meer appartementsrechten in flatgebouw Lanenburg in Heerenveen. Het gebouw is op 16 januari 1980 gesplitst in appartementsrechten. Er zijn drie types appartementen:

- een tweekamerwoning met afzonderlijke berging (type 1)
- een kantoorruimte (type 2) en
- een tweekamerwoning met zolder en afzonderlijke berging, een zogenoemde maisonnette (type 3).

De maisonnettes hebben een groter vloeroppervlak door de aanwezigheid van de zolder en hebben daardoor een groter breukdeel.

In de splitsingsakte is de verdeelsleutel van de breukdelen en de baten/kosten gebaseerd op het aantal vierkante meters woonruimte/kantoorruimte. Al snel na de splitsing wordt voorgesteld om de verdeling van de kosten/baten gebaseerd op het aantal vierkante meters los te laten. Uit de casus blijkt dat maisonnettes wegens de daarop gebaseerde kostenbijdrage moeilijk verkoopbaar zijn. Er wordt een nieuwe verdeling vastgesteld waarbij de kosten voor de maisonnettes aanzienlijk omlaag gaan en de kosten voor de tweekamerwoningen omhoog gaan.

In de vergadering kon geen unanieme overeenstemming worden bereikt. 54 van de 58 appartementsrechtseigenaars hebben vóór gestemd. Via art. 5:140 BW wordt geprobeerd een vervangende machtiging te krijgen voor de eigenaars die tegen de wijziging stemden. De kantonrechter wijst in zijn uitspraak van 6 november 1984 het verzoek toe. Tegen deze beschikking is hoger beroep ingesteld bij de Rechtbank te Leeuwarden, waarna in zijn uitspraak van 31 oktober 1985 de Rechtbank de uitspraak van de kantonrechter heeft vernietigd en het verzoek alsnog heeft afgewezen. Er wordt cassatie aangetekend.

Een van de grieven is dat, zoals de AG het samenvat, dat: ‘zulks een klein “offer” als de verweerders (en hun lotgenoten) moesten brengen, teneinde de te zwaar belaste eigenaars van maisonnettes de nodige verlichting te bieden, dienen zij te aanvaarden gelet op het belang van het geheel en het standpunt van de overgrote meerderheid (54 van de 58 appartementsgerechtigden).’<sup>735</sup>

734. HR 2 oktober 1986, ECLI:NL:HR:1986:AB8517 (Patrimonium Heerenveen).

735. HR 2 oktober 1986, ECLI:NL:HR:1986:AB8517 (Patrimonium Heerenveen), r.o. E.

De Hoge Raad oordeelt dat ‘bij de beoordeling van de vraag of een weigering tot medewerking aan een wijziging zonder redelijke grond is niet mede betrokken zou mogen worden een afweging van de redelijkheid van de beoogde wijziging tegen die van de bestaande regeling’.<sup>736</sup> Het enkele feit dat er een overgrote meerderheid is voor het voorstel wil niet zeggen dat er zonder redelijke grond geweigerd is om hun medewerking te verlenen aan een wijziging van de splitsingsakte.

6.2.2 WAGEMAKERS v. VvE VAN BLANKENBURGSTRAAT  
66a t/m 66f TE 'S-GRAVENHAGE<sup>737</sup>

De splitsingsakte bevat krachtens art. 5:112 BW ook het reglement. Naast het reglement is er vaak een huishoudelijk reglement. Zo ook bij de VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage. Het gebouw is bij notariële akte van 27 april 1973 gesplitst in appartementsrechten.

In het voorjaar van 1991 wordt een huishoudelijk reglement voorgesteld waarin in artikel 10 is bepaald: ‘het houden van huisdieren is toegestaan, mits deze geen overlast aan de medebewoners veroorzaken. Uitgezonderd worden: honden en pluimvee (duiven inbegrepen).’ De familie Wagemakers tekent geen bezwaar aan tegen de vaststelling van dit huishoudelijk reglement. In juli 1991 komt hondje Jaspapa in de familie. De VvE heeft de familie gesommeerd het hondje weg te doen en legt boetes op wegens overtreding van het huishoudelijk reglement.

De kantonrechter wijst het verzoek van Wagemakers c.s. af. Er wordt hoger beroep ingesteld. De Rechtbank bekrachtigt de uitspraak van de kantonrechter. Wagemakers stelt cassatie in.

Wagemakers stelt dat het van toepassing zijnde splitsingsreglement niet de bevoegdheid aan de VvE geeft in het huishoudelijk reglement voormeld artikel 10 op te nemen. De kantonrechter had dit artikel daarom buiten beschouwing moeten laten. Het appartementsrecht bestaat uit een exclusief recht op het privégedeelte waar het huishoudelijk reglement dus niet over kan gaan. Er is strijd met dwingend recht en daardoor is de bepaling nietig.

De Hoge Raad oordeelt dat het betoog van de Rechtbank niet onbegrijpelijk is en verwerpt het beroep. ‘Voor zover het middel nog aanvoert dat het in art. 10 van het huishoudelijk reglement vervatte verbod honden te houden in strijd is met een dwingende wetsbepaling, omdat Wagemakers als appartementseigenaar een “exclusief gebruiksrecht” van zijn privé gedeelte heeft, faalt het eveneens. Reeds uit art. 875f lid 4 volgt dat dit “exclusieve gebruiksrecht” niet eraan in de weg staat dat met betrekking tot het gebruik van privé gedeelten een regeling wordt gegeven, terwijl noch deze bepaling noch enige andere rechtsregel meebrengt dat een dergelijke regeling slechts in het reglement van splitsing en niet in het huishoudelijk reglement zou kunnen worden neergelegd.’<sup>738</sup>

736. HR 2 oktober 1986, ECLI:NL:HR:1986:AB8517 (Patrimonium Heerenveen), r.o. 3.2.

737. HR 8 oktober 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1089 (Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage). De uitspraak is niet gepubliceerd op rechtspraak.nl, maar raadpleegbaar via de publicatie in NJ 1993, 778.

738. HR 8 oktober 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1089 (Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage). De uitspraak is niet gepubliceerd op rechtspraak.nl, maar raad-

Dat werd (twee jaar later) ook bepaald in de uitspraak van de Hoge Raad bekend als *Novamij v. VvE Duinroos*.<sup>739</sup> In deze casus ging het echter niet over het houden van huisdieren maar om een beperking van de vervreemdingsbevoegdheid van een appartementsrecht. Een dergelijke beperking dient voor derden zichtbaar te zijn in beginsel uit de openbare registers. Dat alleen is niet voldoende. De akte van splitsing moet ook ruimte bieden voor zo'n beperking. Van Velten schrijft dat de Hoge Raad oordeelde dat een huishoudelijk reglement – op grond van een verwijzing in het splitsingsreglement – slechts regels van (feitelijk) gebruik kan geven, doch dat de hier bedoelde beperkingen zo'n grote inbreuk op het gebruiksrecht met zich mee brachten, dat deze uitsluitend in het splitsingsreglement konden worden opgenomen.<sup>740</sup>

Mertens betoogt dat er dankzij deze uitspraak twee mogelijkheden zijn gekomen om beperkingen op te nemen in een huishoudelijk reglement:<sup>741</sup>

- indien in het reglement van splitsing wordt bepaald dat in het huishoudelijk reglement bepalingen omtrent het gebruik van privégedeelten kunnen worden opgenomen;
- indien in het reglement van splitsing niet expliciet wordt bepaald dat in het huishoudelijk reglement bepalingen omtrent het gebruik van privégedeelten kunnen worden opgenomen, maar wel dat er regels voor gebruik van de gemeenschappelijke delen kunnen worden opgenomen, kan via uitleg – gelijk de Hoge Raad in deze uitspraak doet – worden aangenomen dat niet uitgesloten is dat in het huishoudelijk reglement ook gebruiksregels voor privégedeelten kunnen worden gesteld. Het resultaat is dat het besluit tot vaststelling van de gebruiksregels waarschijnlijk niet ongeldig is wegens strijd met de akte van splitsing. Zo'n besluit is echter waarschijnlijk wel nietig wegens strijd met de wet, indien het reglement niet uitdrukkelijk de mogelijkheid tot het nemen ervan opent.<sup>742</sup>

### 6.2.3 AMELAND STATE<sup>743</sup>

In de casus van Ameland State werden in cassatie twee vragen voorgelegd aan de Hoge Raad in twee verschillende procedures, te weten in 1995 en 2000.

Ameland State is een appartementscomplex in Nes op Ameland. Het complex bevat 136 appartementsrechten.<sup>744</sup>

---

pleegbaar via de publicatie in *NJ* 1993, 778, r.o. 3.2.

739. HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1667 (*Novamij v. VvE Duinroos-Duindistel*).

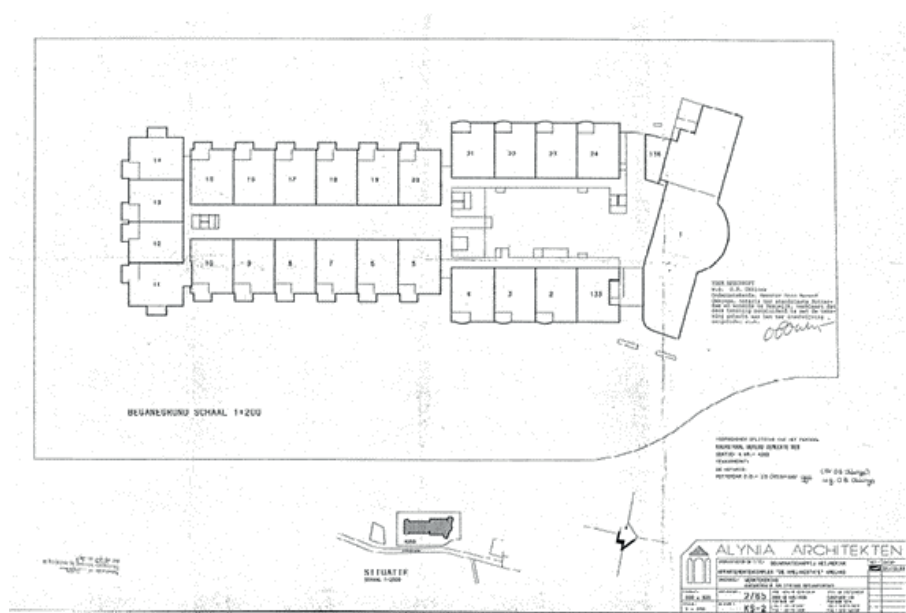
740. Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/446.

741. Mertens 1995b, p. 496.

742. HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1666, *NJ* 1996, 594 (*Ameland State*).

743. HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1666. De uitspraak is niet gepubliceerd op [rechtspraak.nl](http://rechtspraak.nl) maar te vinden via de publicatie in *NJ* 1996, 594.

744. Waarvan blijkt uit een akte van splitsing verleden op 11 januari 1993 voor mr. O.B. Okkinga, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Leeuwarden in register Hypotheken 4 in deel 7170 nummer 43. Verder heeft er een schaduwplitsing plaatsgevonden van de bloot eigendom op bij akte verleden op 7 september 2007 voor J.R. de Boer destijds notaris te Leeuwarden, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 in deel 53055 nummer 17.



AFBEELDING 6.1 Dit is een scan van de splitsingstekening die gehecht is aan de splitsingsakte.

In de splitsingsakte staat in hoofdstuk F over gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken: ‘De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ...’

Hoofdstuk G handelt over gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten en art. 17 lid 2 bepaalt vervolgens: ‘Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader worden geregeld.’

Hoofdstuk H handelt over het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker, waaronder mede zal moeten worden verstaan in gebruik geven door verhuur. In geen van de bepalingen van het reglement komen regelingen voor, welke betrekking hebben op het beheer van de privégedeelten (de appartementen) door een ander of anderen dan de eigenaar van het appartementsrecht zelf.<sup>745</sup>

In de verkoopbrochure is onder het hoofd ‘De verhuur en het beheer’ onder meer het volgende opgenomen: ‘In het Huishoudelijk Reglement is evenwel bepaald dat U, wanneer U rendement uit commerciële overwegingen nastreeft, exclusief gebruik dient te maken van de door de Vereniging gekozen verhuurorganisatie.’

In de vergadering van de VvE op 5 juni 1993 is onder meer het huishoudelijk reglement vastgesteld, waarvan art. 12 lid 1 luidt: ‘Overeenkomstig het in artikel 7, lid 3 van de koop/aannemingsovereenkomst bepaalde zal verhuur van de appartementen geschieden door tussenkomst van een professionele verhuurorganisatie,

745. Deze feiten zijn afkomstig uit de uitspraak.



waartoe de Vereniging met de organisatie een beheersovereenkomst aangaat. Verhuur rechtstreeks, respectievelijk individueel, van het appartement is verboden.'

Lid 2 van dit artikel stelt op overtreding van deze bepaling een boete van f 100.000. Artikel 7 lid 3 van de koop/aannemingsovereenkomst luidt als volgt: 'Koper verklaart het verkochte te hebben gekocht ten einde te worden gebruikt als 'recreatie-object' met toebehoren. De koper verklaart zich ermede bekend dat krachtens te verwachten voorschriften van de gemeente het verkochte niet mag worden gebezigd als permanente bewoning en per jaar tenminste vijf en twintig weken ten verhuur moet worden aangeboden.'

Op 30 juni 1993 dienen Mink c.s. een verzoek in bij de kantonrechter om alle ter vergadering van de VvE van 5 juni 1993 genomen besluiten, subsidiair die besluiten die betrekking hebben op het (concept) huishoudelijk reglement en de beheersovereenkomst met Creatief Vakantieparken, nietig te verklaren c.q. te vernietigen wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid en/of wettelijke of statutaire bepalingen, en voorts de onderhavige besluiten te schorsen totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist. Nadat de VvE tegen het verzoek verweer had gevoerd, heeft de kantonrechter bij beschikking van 6 oktober 1993 het verzochte afgewezen.

Tegen deze beschikking hebben Mink c.s. hoger beroep ingesteld bij de Rechtbank te Leeuwarden.

De Rechtbank vernietigt de beschikking van de kantonrechter en de besluiten van de VvE van 5 juni 1993, voor zover deze besluiten betrekking hebben op de verplichting van eigenaren hun appartementen te doen verhuren door een derde.

De Hoge Raad overweegt in zijn uitspraak: '3.3 Het middel stelt de vraag aan de orde in hoeverre bij huishoudelijk reglement beperkingen kunnen worden gesteld aan de aan een appartementseigenaar toekomende bevoegdheden met betrekking tot het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Dienaangaande moet worden vooropgesteld dat blijkens art. 5:112 lid 4 BW het splitsingsreglement een regeling kan inhouden omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van die gedeelten. Daarbij heeft te gelden dat met het oog op de voor het rechtsverkeer met betrekking tot registergoederen vereiste publiciteit een zodanige regeling in beginsel uit de openbare registers kenbaar behoort te zijn en dus in het splitsingsreglement zelf moet worden opgenomen. Slechts met betrekking tot het gebruik, waaronder te verstaan de wijze van feitelijk gebruik door de appartementseigenaar of degene aan wie deze zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, van de privé-gedeelten kunnen regels van orde ook in het huishoudelijk reglement worden gegeven, mits het splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent.

Uit het vorenoverwogene volgt dat een regeling die inhoudt dat een huurovereenkomst met betrekking tot het privé-gedeelte niet door de appartementseigenaar zelf maar slechts door een derde tot stand kan worden gebracht, niet in het huishoudelijk reglement, maar slechts in het splitsingsreglement zelf kan worden neergelegd. De in het middel voorgestelde klachten stuiten hier op af.'

Er volgt een tweede uitspraak van de Hoge Raad. Daaruit blijkt dat naar aanleiding van de eerste uitspraak de VvE aan haar leden heeft voorgesteld om de akte van splitsing te wijzigen in die zin dat centrale verhuur uitsluitend zal geschieden door

een professionele verhuurorganisatie. Mink c.s. heeft tegen dat voorstel gestemd.<sup>746</sup> Op het moment van deze casus kon een wijziging nog slechts tot stand gebracht worden als alle leden het unaniem eens waren met de wijziging. Als een lid zonder redelijke grond zijn medewerking niet verleent, biedt de wet ruimte in art. 5:140 BW om vervangende machtiging aan te vragen bij de kantonrechter.

De rechtsvraag die voorlag is of een contractuele gebondenheid door Mink c.s. aan centrale verhuur voldoende aanleiding is om aan te nemen dat hij zonder redelijke grond medewerking weigerde en vervangende machtiging op zijn plaats was. De Hoge Raad oordeelde dat een overeenkomst in beginsel alleen voor partijen rechten en verplichtingen schept en dat een contractuele gebondenheid weliswaar behoort te worden meegewogen bij de beantwoording van de vraag of een redelijke grond voor de weigering bestaat, maar niet doorslaggevend is.

De splitsingsakte is nadien niet meer gewijzigd.<sup>747</sup>

#### 6.2.4 NOVAMIJ v. DUINROOS<sup>748</sup>

De gebouwen Duinroos en Duindistel behoren tot het Huis ter Duincomplex te Noordwijk. Duindistel was tot en met de splitsing in appartementsrechten eigendom van Duin Holdings BV, welke vennootschap tevens eigenares was van Grand Hotel Huis ter Duin.

Bij akte van (hoofd)splitsing van 22 mei 1980 is de Vereniging van Eigenaars Duinroos-Duindistel (hierna te noemen de VvE) opgericht en is het reglement vastgesteld, als bedoeld in art. 875e, lid 1, letter d, Burgerlijk Wetboek (BW).

Volgens de notulen van de vergadering van de VvE van 28 maart 1991 is in die vergadering tussen Duin Holdings en de VvE een afspraak gemaakt, inhoudende dat een aantal doodlopende stukjes gang in Duindistel door de VvE met Duin Holdings zou worden geruild tegen een gedeelte van nummer 173 en dat Duin Holdings de haar nog resterende bergingsruimte in Duindistel in de toekomst uitsluitend zou verhuren of verkopen aan eigenaars van appartementen in Duinroos of Duindistel. De hiervóór onder 1.5.1 omschreven ruil is notarieel vastgelegd, maar de aldaar omschreven toezegging van beperkte verhuur of verkoop niet.

Novamij verwerft op 11 december 1992 50 appartementsrechten (zijnde bergingen). Op 27 mei 1993 wordt een huishoudelijk reglement vastgesteld waarvan de tekst onder meer als volgt luidde:

‘Artikel 28. In de bergplaatsen mogen alleen goederen worden opgeborgen, welke geen overlast of stank aan de medebewoners veroorzaken.

Tevens mogen geen apparaten geplaatst worden en handelingen verricht worden, die een merkelijke verhoging van het elektriciteitsverbruik tot gevolg hebben, met name diepvrieskasten en accu-opladers etc.’

746. Nota bene: deze casus speelt in 1996 en later. Artikel 5:139 lid 2 BW is pas geïntroduceerd in 2005.

747. Inzage op 3 november 2018.

748. Hoge Raad 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1667, NJ 1996, 595 (Novamij v. VvE Duinroos-Duindistel).

Het artikel wordt aangevuld als volgt:

‘A.1. De (toekomstige) appartementseigenaar en/of de (toekomstige) gebruiker van een berging, welke deel uitmaakt van de ondersplitsing van indexnummer A-173, is niet bevoegd tot het gebruik van de berging, zonder schriftelijke toestemming van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars.

A.2. De (toekomstige) appartementseigenaar en/of de (toekomstige) gebruiker van een berging, welke deel uitmaakt van de ondersplitsing van indexnummer A-173, kan geen recht doen gelden op het verkrijgen van een sleutel, welke toegang geeft tot de voor het publiek afgesloten ruimten, zonder schriftelijke toestemming van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars.

B. Deze toestemming wordt slechts verleend en is van kracht indien en zolang de appartementseigenaar respectievelijk de gebruiker van de berging, tevens een etagewoning bewoont.’

Dit huishoudelijk reglement heeft tot gevolg dat Novamij de bergingen niet meer kan vervreemden aan anderen dan leden van de VvE.

De Hoge Raad oordeelt: ‘Het middel stelt de vraag aan de orde in hoeverre bij huishoudelijk reglement beperkingen kunnen worden gesteld aan de aan een appartementseigenaar toekomende bevoegdheden met betrekking tot het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Dienaangaande moet worden vooropgesteld dat blijkens art. 5:112 lid 4 BW het splitsingsreglement een regeling kan inhouden omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van die gedeelten. Daarbij heeft te gelden dat met het oog op de voor het rechtsverkeer met betrekking tot registergoederen vereiste publiciteit een zodanige regeling in beginsel uit de openbare registers kenbaar behoort te zijn en dus in het splitsingsreglement zelf moet worden opgenomen. Slechts met betrekking tot het gebruik, waaronder te verstaan de wijze van feitelijk gebruik door de appartementseigenaar of degene aan wie deze zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, van de privé-gedeelten kunnen regels van orde ook in het huishoudelijk reglement worden gegeven, mits het splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent.

Een regeling als de onderhavige die, zoals de Rechtbank heeft vastgesteld, het karakter heeft van een toelatingsregeling, en ertoe kan leiden dat aan de appartementseigenaar het gebruik geheel wordt ontnomen, kan mitsdien, zoals trouwens ook voortvloeit uit de tweede zin van art. 112, vierde lid, slechts in het splitsingsreglement zelf worden opgenomen.<sup>749</sup>

De akte van splitsing is na de uitspraak van de Hoge Raad niet meer gewijzigd.<sup>750</sup>

---

749. Hoge Raad 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1667, NJ 1996, 595 (Novamij v. VvE Duinroos-Duindistel), r.o. 3.3.

750. Inzage op 6 januari 2019.

6.2.5 VAN GASTEREN v. BEEMSTER<sup>751</sup>

Een andere verdeelsleutel van de servicekosten was ook het onderwerp van discussie in de casus Van Gasteren v. Beemster. Er is veel geschreven over deze Hoge Raad-uitspraak.<sup>752</sup> Het betreft het appartementencomplex Woonstede Ypestein West in Heiloo.<sup>753</sup> Van Gasteren is (in zijn hoedanigheid van bestuurder van de projectontwikkelaar) zowel degene die de splitsing in appartementsrechten organiseert als koper (in privé) van het penthouse op de derde verdieping. Van Gasteren wordt benoemd tot eerste administrateur in de splitsingsakte. Vervolgens wordt de rest van het complex verkocht. In de verkoopfolder wordt het penthouse niet meer aangeboden. De breukdelen van de appartementsrechten worden gebaseerd op de verkoopprijzen van de appartementsrechten.<sup>754</sup> Bij de vaststelling van de breukdelen vermeldt Van Gasteren niet dat de verkoopprijs van het penthouse erg laag was ten opzichte van de andere appartementsrechten. Op enig moment wordt voorgesteld om de akte van splitsing te wijzigen zodat de kostenverdeling meer in lijn komt met de werkelijke waarde van het penthouse. Van Gasteren weigert daaraan mee te werken omdat volgens hem de grondslag voor de breukdelen niet de waarde was van de appartementsrechten maar een gedifferentieerd kostensysteem. Beemster c.s. verzoeken om vervangende machtiging ex art. 5:140 BW om tot een verdeelsleutel te komen op basis van de waarde van de appartementen.

De kantonrechter te Alkmaar wijst de vordering toe bij beschikking van 24 juli 1995. Deze beschikking is echter in hoger beroep vernietigd door de rechtbank te Alkmaar bij beschikking van 21 maart 1996 op grond van haar oordeel dat bij de berekening van de waarde van het penthouse door Beemster e.a. een onjuiste maatstaf was gebruikt. In een overweging ten overvloede gaf de rechtbank partijen in overweging als uitgangspunt voor de berekening van de verdeelsleutel voor de servicekosten de koopprijzen van de appartementen te handhaven, met dien verstande dat als koopprijs van het penthouse wordt aangenomen de door een niet eerder bij deze zaak betrokken makelaar in onroerende goederen te taxeren verkoopwaarde in de periode waarin de overige appartementen voor het eerst te koop werden aangeboden.<sup>755</sup>

Daarna vragen Beemster c.s., na taxatie van het penthouse door een makelaar, voor de tweede maal een vervangende machtiging, op basis van een gewijzigde verdeelsleutel, die wel gebaseerd bleef op de koopprijzen van de appartementen. De kantonrechter heeft dit verzoek toegewezen bij beschikking van 29 januari 1997, door de rechtbank bekrachtigd bij beschikking van 7 november 1997.

Van Gasteren weigert tot tweemaal toe mee te werken aan een taxatie. In cassatie probeert Van Gasteren de Hoge Raad te verleiden tot een nieuwe behandeling van

751. HR 30 oktober 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2759 (Van Gasteren v. Beemster e.a.). De uitspraak is niet gepubliceerd maar alleen te vinden via de publicatie in *NJ* 1999, 83.

752. *NJ* 1999, 83; zie ook RvdW 1998, 197.

753. Waarvan blijkt uit een akte van splitsing, verleden op 12 juni 1989 voor G.J. van Leersum, destijds notaris te Alkmaar, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 12 juni 1989 in register Hypotheken 4 deel 5826 nummer 79.

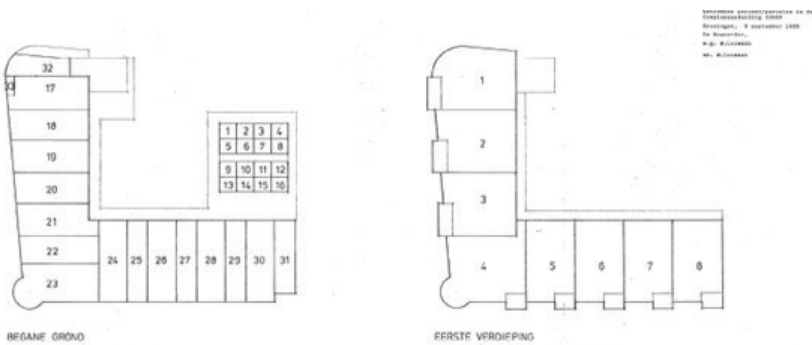
754. Hiervan blijkt overigens niet uit de akte van splitsing. Daarin worden alleen de breukdelen vermeld en niet de grondslag voor de breukdelen.

755. Deze informatie is afkomstig uit *NJ* 1999, 83.

de zaak. De Hoge Raad verwerpt echter alle grieven en maakt de opmerking: ‘Anders dan het onderdeel stelt, zijn ook appartementseigenaars verplicht zich jegens elkaar te gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid, zodat het ook in zoverre faalt.’<sup>756</sup> Essentie van deze uitspraak is dat het bij de beoordeling van een verzoek ex art. 5:140 BW niet erom gaat of de verzoekers de houding van hun wederpartij kunnen uitleggen als het zonder redelijke grond weigeren van medewerking, maar of de rechter van oordeel is dat van een dergelijke weigering sprake is. Daarnaast zijn ook appartementseigenaars verplicht zich jegens elkaar te gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid.

#### 6.2.6 NOTARIS WORTELBOER<sup>757</sup>

Als een situatie slechts tijdelijk wijzigt, dient de splitsingsakte dan aangepast te worden? Dit is – kort gezegd – de vraag in de Notaris Wortelboer-uitspraak. Op de begane grond van een appartementencomplex is een notaris kantoor gevestigd. Op enig moment koopt de notaris het woonappartement op de verdieping boven het kantoor erbij en hij is voornemens de twee appartementen via een trap te verbinden.<sup>758</sup> Het betreft de appartementsindices 6, 26 en 27.



AFBEELDING 6.2 Een gedeelte van de splitsingstekening.<sup>759</sup>

756. HR 30 oktober 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2759 (Van Gasteren v. Beemster e.a.), r.o. 3.8.

757. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer).

758. Via Funda.nl heb ik de verkoopfoto's gevonden van de bewuste appartementen. De beide appartementen werden (zowel apart als gezamenlijk) aangeboden in 2016.

759. Waarvan blijkt uit een akte van splitsing verleden op 21 oktober 1988 voor E.W. Bouwman, des tijds notaris te Bedum, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op 24 oktober 1988 in register Hypotheken 4 deel 4246 nr. 1.

In de casus spelen twee elementen:

1. aan de ene kant is er de verandering van de bestemming van wonen naar kantoor waarvoor toestemming van de vergadering nodig is
2. verder is de toestemming van de VvE nodig omdat er geen veranderingen in het gebouw aangebracht mogen worden waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd wordt.<sup>760</sup>

Op 1 december 1997 heeft de notaris in een vergadering van de VvE toestemming gevraagd voor wijziging van de bestemming en instemming met de verbouwwerkzaamheden. Uit de notulen van die vergadering blijkt dat de meerderheid van de vergadering van mening is dat voor de gevraagde wijzigingen de splitsingsakte moet worden gewijzigd, waarvoor unanimititeit van stemmen noodzakelijk is.

De notaris betoogt dat de wijziging tijdelijk is omdat ‘het notariskantoor (...) niet eeuwig op deze plaats gevestigd [zal] (toev. CS) blijven.’

De notaris wendt zich tot de rechtbank en eist: ‘(a) het verzoek van [eiser] om het appartement [adres 1] te [woonplaats] in afwijking van de bestemming “woning” als kantoorruimte te mogen gebruiken en (b) het verzoek van [eiser] om voor de duur van dit afwijkend gebruik een interne verbinding te mogen maken tussen het appartement [adres 1] en [eiser]s daaronder gelegen appartement [adres 2].’

De Rechtbank wijst het onderdeel a toe en b af. De notaris gaat in hoger beroep. Het Hof bekrachtigt de uitspraak van Rechtbank. ‘Volgens het Hof doet niet ter zake dat de wijziging slechts tijdelijk zal zijn en evenmin dat herstel in de oude toestand te zijner tijd mogelijk is. Een dergelijke wijziging leidt naar het oordeel van het Hof tot wijziging in de begrenzing van beide appartementen door hun samenvoeging, hetgeen wijziging van de akte van splitsing vereist, waaruit op grond van het van overeenkomstige toepassing zijnde artikel 5:109 lid 2 BW volgt dat ook de tekening moet worden gewijzigd.’<sup>761</sup>

In zijn uitspraak gaat de Hoge Raad in op de grieven dat het gaat om een tijdelijke wijziging, de wijziging zich leent voor herstel en oordeelt dat ‘de enkele verandering in de constructie of de omgrenzing van een appartement niet voldoende [is] om aan te nemen dat wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening is vereist. Dat is pas het geval, indien er in de constructie of de omgrenzing van het appartement een verandering wordt aangebracht die gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke situatie.’<sup>762</sup>

De Hoge Raad overweegt: ‘3.3 De onderdelen 1a en 1b van het middel die klagen dat het Hof aldus bij zijn bestreden oordeel is uitgegaan van een onjuist criterium, treffen doel. Anders dan het Hof klaarblijkelijk heeft geoordeeld, is de enkele verandering in de constructie of de omgrenzing van een appartement niet voldoende om aan te nemen dat wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening is vereist. Dat is pas het geval, indien er in de constructie of de omgren-

---

760. Art. 14 j° 16 lid 4 van Modelreglement 1983 dat in de akte van splitsing van toepassing is verklaard.

761. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 3.2; de uitspraak van het Gerechtshof is niet gepubliceerd.

762. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 3.3.

zing van het appartement een verandering wordt aangebracht die gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke situatie. Het gaat er immers blijkens de strekking van de wettelijke regeling te dezer zake om dat de akte van splitsing een juist beeld geeft van de omvang van de rechten (en verplichtingen) van de appartementsgerechtigden. Daaruit volgt dat alleen feiten die voor de goederenrechtelijke toestand van een appartement van belang zijn, tot wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening kunnen noodzaken. Daarom kan, anders dan het Hof heeft geoordeeld, de juistheid van de stelling van Wortelboer dat de veranderingen van tijdelijke aard zijn en zich lenen voor herstel, niet buiten beschouwing worden gelaten.<sup>763</sup>



AFBEELDING 6.3 EN 6.4

Dit is de bewuste trap uit het Wortelboer-arrest (De Vlijt 2a in Bedum). De foto geeft duiding aan de uitspraak van de Hoge Raad. Bron (in kleur): Funda.nl en nadien te vinden via <https://www.oozo.nl/woningen/bedum/wijk-00/bedum/woning/636823/woning-de-vlijt-2a-bedum> inzage op 2 mei 2020.

Ik behandelde deze uitspraak ook al in paragraaf 4.7.3. De uitspraak is geannoteerd in diverse tijdschriften.<sup>764</sup> Van Velten prijst zich gelukkig met de Wortelboer-uitspraak omdat het een van de weinige uitspraken is waarin wordt geoordeeld over de afgrenzing tussen beheer en beschikken.<sup>765</sup> Ik merk wel op dat de uitspraak zich volledig focust op de plaatsing van de trap, terwijl er ook om een bestemmingswijziging werd gevraagd van wonen naar kantoor.<sup>766</sup> Tummers/Mertens zijn kritisch en vragen zich af of deze uitspraak niet op gespannen voet staat met de systematiek van titel 9 van boek 5 BW.<sup>767</sup> Ik voeg daar nog aan toe dat in deze casus de intentie van de eigenaar van belang is. Met de mededeling van de notaris dat het notariskantoor niet eeuwig op deze plaats gevestigd zal blijven, geeft de eigenaar

763. HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405 (Notaris Wortelboer), r.o. 3.3.

764. *JOL* 2000, 216, *NJ* 2000, 638, *PW* 2001, 21263, *RvdW* 2000, 101, *JWB* 2000/12.

765. Van Velten 2000, p. 448.

766. De VvE heeft geen incidenteel appel ingesteld tegen de overweging van de Rechtbank dat geen aanpassing van de splitsingsakte is vereist voor het van de bestemming afwijkende gebruik als door Wortelboer beoogd.

767. Tummers & Mertens 2012, p. 6.

aan dat er sprake is van een tijdelijke voorziening. Het verbinden van twee boven elkaar gelegen delen komt vaker voor. Is daarop de uitzondering van deze uitspraak dan van toepassing? Ik meen van niet. Immers, in het gros van de gevallen is geen sprake van een tijdelijke verbinding. De eigenaar zal de intentie hebben om beide delen permanent met elkaar te verbinden en als geheel te verkopen, waardoor de zaak haar identiteit verliest. Het is juist de werking naar derden die op dit punt van belang is. Deze uitspraak is de uitzondering die de regel bevestigt. De regel is dat bij een permanente verandering de juridische werkelijkheid in de splitsingsakte in overeenstemming dient te worden gebracht met de feitelijke situatie. In art. 5:140 lid 3 BW is zelfs een versimpeling aangebracht zodat bij tegenwerking een vervangende machtiging kan worden aangevraagd.

Het valt mij op dat de jurisprudentie over ‘tijdelijke’ wijziging van de bestemming de afgelopen tijd veel strenger is geworden. Ik vraag mij af of deze casus anno 2022 op dezelfde wijze beoordeeld zou zijn. Vergelijk de uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden d.d. 24 oktober 2017 over een tijdelijk gebruik van een kantoorruimte als woning, de uitspraak over het verbouwen van parkeerplaatsen tot fietsenbergingen of een opbouw op een dakterras met windschermen.<sup>768</sup>

#### 6.2.7 NIRWANA - FLAT<sup>769</sup>

Dat eigenaren in een appartementencomplex zich naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid dienen te gedragen bepaalde de Hoge Raad al in de uitspraak Van Gasteren v. Beemster. De uitvoering van een besluit van de ALV kan ook in strijd zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid. In de Nirwana-flat in Den Haag wordt een uitgebreide renovatie uitgevoerd. Een klein gedeelte dat het Telegraafhuisje wordt genoemd, wordt niet gerenoveerd. De eigenaar van het Telegraafhuisje hoeft niet mee te betalen aan de renovatie van de andere gedeelten. Later komt de VvE terug op die toezegging. De Hoge Raad doet het verzoek in cassatie af met een beroep op art. 81 RO. Het Hof had al eerder geoordeeld dat het gewijzigde besluit van de VvE in strijd is met maatstaven van redelijkheid en billijkheid nu het reglement in de akte van splitsing ruimte bood om een andere verdeelsleutel af te spreken als een eigenaar geen profijt had van een renovatie.

#### 6.2.8 PONJEE v. SPERLING<sup>770</sup>

Een belangrijke reden voor wijziging van een splitsingsakte ontstaat wanneer de feitelijke en de juridische werkelijkheid niet met elkaar in overeenstemming zijn. In de casus Ponjee v. Sperling ging het om de vraag tot wiens privégedeelte een betegeld plaatsje behoort.

768. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bekum c.s.), Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 13 augustus 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:6029, Gerechtshof Den Haag, 30 december 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:4631.

769. HR 10 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR2386.

770. HR 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO5223 (Ponjee v. Sperling).



Het gebouw aan de Tjerk Hiddesstraat 12-40 te Zandvoort is op 8 juni 1959 gesplitst in zeventien appartementsrechten.<sup>771</sup> Aan de akte van splitsing is een tekening gehecht, maar die is niet ingeschreven in de openbare registers.

De heer Ponjee heeft namens de erfgenamen van zijn moeder op 20 mei 1974 in eigendom overgedragen aan de heer Sperling het appartementsrecht, 'rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de twee bergruimten (thans in gebruik als woning) aan de Tjerk Hiddesstraat 12A te Zandvoort, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B nummers 7349 A3 en 7349 A6', eveneens deel uitmakende van de gemeenschap waartoe het onder a genoemde appartementsrecht behoort.<sup>772</sup> Ponjee blijft daarnaast zelf ook nog eigenaar van een ander appartementsrecht in het gebouw (een garage met indexnummer 7). Aan de achterzijde – de zeezijde – van het appartement A6/A3 bevond zich een betegeld plaatsje, afgezet met een betonnen muurtje, waarachter een opstaande wal overgaand in duingrond. De strook grond vormde aanvankelijk het toegangspad tot de aan de zeezijde gelegen bergruimten en later tot de – naar in eerste aanleg is komen vast te staan – achterdeuren van de ter plaatse gerealiseerde appartementen.<sup>773</sup>

Op enig moment zijn de bergruimten omgebouwd tot woning. In 1997 heeft Sperling een bouwvergunning verkregen en op het plaatsje een serre aan het appartement A6/A3 gebouwd.

In 2004 heeft Ponjee zich tot de rechtbank gewend en gevorderd de serre af te (laten) breken, de oorspronkelijke betegeling weer aan te brengen tot de oorspronkelijke diepte en het betonnen muurtje aan te brengen op de grens van het betegelde gedeelte, zulks op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 250,- per dag of dagdeel dat [verweerder] daarmee in gebreke blijft, met een maximum van € 25.000,-.

Sperling verweert zich en beroept zich op een wijziging van de splitsingsakte uit 1968.<sup>774</sup> Die akte blijkt echter niet te zijn gepasseerd waarna Sperling zich beroept

---

771. Waarvan blijkt uit een akte van splitsing verleden op 8 juni 1959, verleden voor K. Zeevat, destijds notaris te Haastrecht, waarvan een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore (thans Dienst voor het kadaster en de openbare registers) op diezelfde dag in register Hypotheken 4 Haarlem, deel 2292 nummer 72. Vervolgens is de akte gewijzigd bij akte op 29 april 1964 verleden voor J. van den Berg, destijds notaris te Oudshoorn, gemeente Alphen aan den Rijn, waarvan een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore (thans Dienst voor het kadaster en de openbare registers) op diezelfde dag in register Hypotheken 4 Haarlem, deel 2491 nummer 74, waarbij het privégedeelte A-8 is komen te vervallen en zijn ontstaan de privégedeelten A-18, A-19 en A20. Vervolgens is de akte opnieuw gewijzigd bij akte op 13 september 2011 verleden voor notaris A. Koster te Neerijnen, waarvan een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 60453 nr. 150. Doel van die wijziging is het wijzigen van het reglement van splitsing, de omschrijving van de appartementsrechten met aangepaste breukdelen en de naam en de statuten van de vereniging van eigenaars.

772. Waarvan blijkt uit een akte van levering verleden op 17 mei 1974 voor de heer E.J.M. Weve, destijds notaris te Zandvoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven op 20 mei 1974 in register Hypotheken 4 deel 3103 nr. 44. De tyfefout in het adres is afkomstig uit de akte van levering.

773. Hiervan blijkt uit de Conclusie van de Advocaat-Generaal mevrouw E.B. Rank-Berenschot Parket bij de Hoge Raad, 28 januari 2011, ECLI:NL:PHR:2011:BO5223.

774. Zie het vonnis van de Rechtbank Haarlem van 11 augustus 2004 (zaak.nr 102167/HA ZA 04-714 / Vonnis Rechtbank Haarlem 29-12-2004 102167/HA ZA 04-714 / Vonnis Rechtbank Haarlem 15 juni 2005, 102167/ HA ZA 04-714 / Vonnis Rechtbank Haarlem 6-9-2006 102167/HA ZA 04-714. Deze uitspraken zijn niet gepubliceerd.

op verjaring van het gemelde plaatsje. Ponjee maakt zich volgens Sperling, door afbraak te vorderen, schuldig aan misbruik van recht dan wel handelen in strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

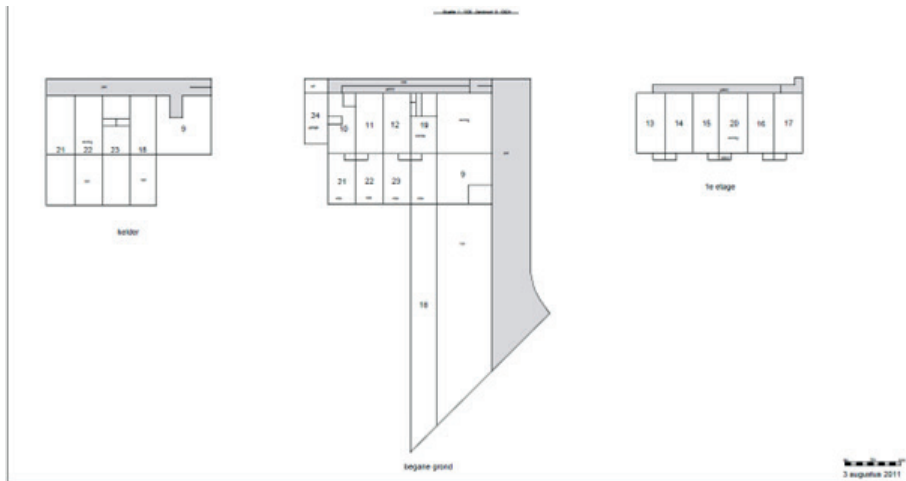
De Rechtbank verwerpt het beroep van Sperling op verjaring vanwege het niet kunnen aantonen van een gebruik gedurende een aaneengesloten periode en wijst de vorderingen van Ponjee toe.<sup>775</sup> Er wordt hoger beroep aangetekend bij het Hof. Het Hof oordeelt dat Sperling na verkregen toestemming van de VvE en de bouwvergunning de serre had mogen realiseren. De Hoge Raad oordeelt dat het Hof is uitgegaan van een onjuiste rechtsopvatting. Het Hof had moeten uitgaan van de splitsingsakte, en volgens de splitsingsakte behoort het betegelde plaatsje tot het appartementsrecht van Ponjee.

De Hoge Raad oordeelt: ‘Voor de vaststelling van het recht tot uitsluitend gebruik van een gedeelte van een in een splitsing betrokken registergoed is bepalend hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de op die splitsing betrekking hebbende splitsingsstukken. Ingevolge het ten tijde van de splitsing (die plaats vond in 1959) geldende art. 638f aanhef en onder 2° (oud) BW moest de akte van splitsing op straffe van nietigheid onder meer inhouden “een nauwkeurige omschrijving van de gedeelten van de gemeenschap, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt”. Een tekening waarop de begrenzing was aangegeven “van elk gedeelte van de gebouwen en de grond, dat voor gebruik als afzonderlijk geheel is bestemd en waarvan volgens de voorgenomen akte van splitsing het uitsluitende gebruik in een appartement zal zijn begrepen”, diende ingevolge de algemene maatregel van bestuur van 11 augustus 1952, *Stb.* 1952, 444, destijds nog slechts te worden overgelegd bij het doen van een aanvraag tot vaststelling van het complexnummer voor de in de splitsing te betrekken percelen. Bij de beantwoording van de vraag of eiser tot cassatie als appartementseigenaar gerechtigd is tot het uitsluitend gebruik van het litigieuze gedeelte van het registergoed, had het hof dus dienen uit te gaan van de splitsingsakte.’<sup>776</sup>

Na de uitspraak van de Hoge Raad op 28 januari 2011 is er doorgepak. Op 15 juni 2011 en 10 augustus 2011 heeft de Algemene Vergadering besloten tot wijziging van de splitsingsakte, waarna op 13 september 2011 de splitsingsakte is gewijzigd. Daarbij is het appartementsrecht van Ponjee verkleind, het bewuste plaatsje vervolgens voor € 12.000 overgedragen van Ponjee aan Sperling en een nieuw modelreglement van toepassing verklaard. Op 16 december 2015 heeft Sperling het appartementsrecht overgedragen aan een derde. Het is jammer dat de splitsingstekening uit 1959 niet ingeschreven is in de openbare registers. Die tekening zou misschien meer begrip hebben gegeven over de aard van het conflict. Op de volgende pagina is de nieuwe splitsingstekening overgenomen uit de akte van wijziging. Het appartementsrecht van Ponjee is vernummerd van A7 naar A24 (na overdracht van de rechten aan o.a. Sperling). Het appartementsrecht van Sperling was A3/A6 en heeft nummer A23 gekregen:

775. Het feit dat het gaat om een appartementensplitsing speelt in de uitspraak van de Rechtbank nog geen rol.

776. HR 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO5223 (Ponjee v. Sperling), r.o. 5.1.2.



AFBEELDING 6.5 De nieuwe splitsingstekening overgenomen uit de akte van wijziging.

#### 6.2.9 VAN WIJK C.S. v. VVE PRINSENWERF<sup>777</sup>

Aan het Prinseneiland in Amsterdam is op 18 december 2002 een gebouw gesplitst in appartementsrechten. In de splitsingsakte is het gebouw gesplitst in zes eenheden, het modelreglement 1992 van toepassing verklaard en de Vereniging van Eigenaren gebouw 'De Prinsenwerf' opgericht.

De zes naast elkaar gelegen woningen zijn kadastraal 'verticaal' gesplitst.<sup>778</sup> Iedere woning bestaat uit drie lagen, waarvan de kelder zich gedeeltelijk bevindt onder de waterspiegel. Op nevenstaande foto is het dak van de waterkamer te zien. Het dak is begroeid met mossedum. Het dak is toegankelijk via een loopbrug vanuit de woonkamer. Het schuin oplopende terras verwijst naar het beeld van een scheepshelling van de scheepswerf die vroeger op het perceel was gevestigd.

<sup>777</sup>. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (Prinsenwerf).

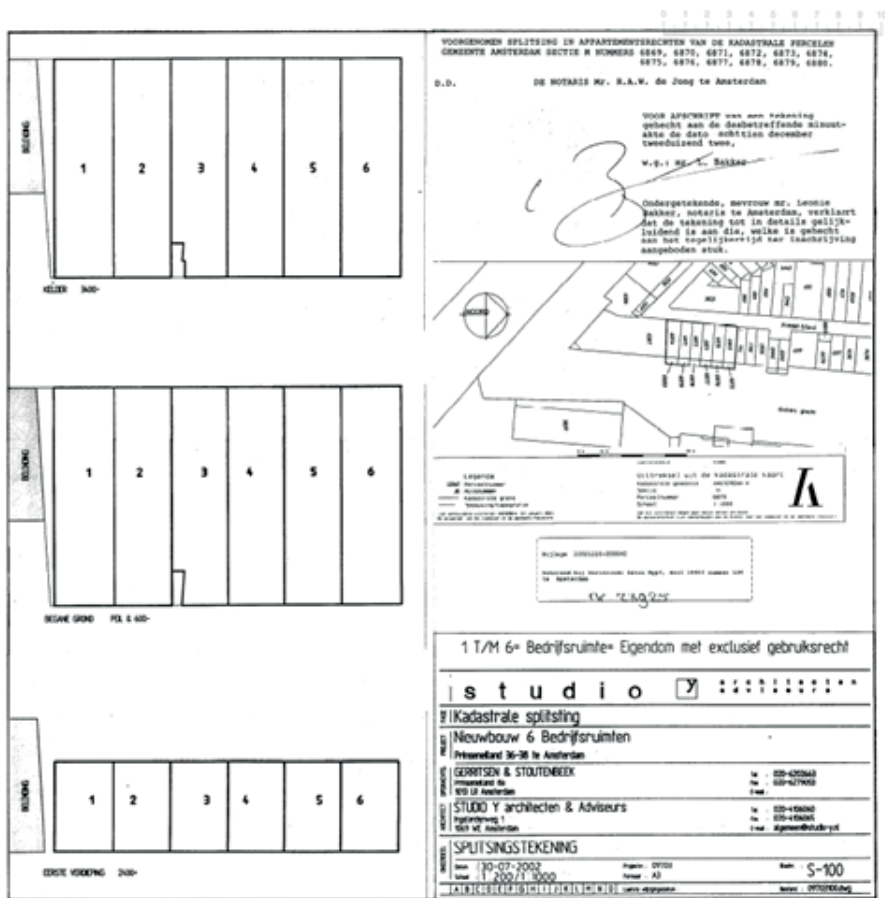
<sup>778</sup>. Dat de percelen verticaal gesplitst zijn, is niet van belang voor de splitsingsakte. Het zou een aanwijzing kunnen zijn dat het niet de bedoeling van de projectontwikkelaar is geweest om de woningen in een appartementensplitsing op te nemen. Aangezien er wel gesplitst is, zou er dan tijdens de ontwikkeling zich iets voorgedaan moeten hebben waardoor alsnog voor een appartementensplitsing gekozen is.



AFBEELDING 6.6

Deze foto is afkomstig van <https://www.oozo.nl/woningen/amsterdam/haarlemmerbuurt/westelijke-eilanden/woning/688524/woning-prinseneiland-36d-amsterdam> op 2 november 2018 en geeft de feitelijke situatie weer. Ik heb deze foto opgenomen zodat de splitsingstekening beter te duiden is.

Op de splitsingstekening op de volgende pagina staan zes eenheden ingetekend met drie plattegronden, aangeduid als ‘kelder’, ‘begane grond’ en ‘eerste verdieping’. Uit de splitsingstekening blijkt dat de eenheden alleen verticaal van elkaar gescheiden zijn. Er zijn geen horizontaal gescheiden ruimten ingetekend. De splitsingsakte bevat weinig bijzonderheden. De steiger en de waterkamers komen in het geheel niet voor op de tekening terwijl deze wel zijn meegenomen in de splitsing. Ook is er geen dwarsdoorsnede van het gesplitste toegevoegd.



AFBEELDING 6.7 Dit is een opname van de splitsingstekening die aan de akte van splitsing is gehecht. De akte van splitsing is verleden op 18 december 2002 voor L. Bakker, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst van het kadaster en de openbare registers (des tijds te Amsterdam) in register Hypotheken 4 deel 18650 nr. 134.

Op 1 december 2010 wordt de familie Van Wijk eigenaar van Prinseneiland 36C.<sup>779</sup> Zij vragen toestemming aan de VvE om:

- a. gebruik te maken van een nader omschreven gedeelte van de steiger en op dat gedeelte de door hen gewenste objecten te plaatsen en hen toe te staan om binnen de breedte van dat gedeelte een boot aan de steiger te meren,

<sup>779</sup> Bij akte van levering verleden voor notaris G. Mens, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij Dienst van het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 59175 nr. 41.

- b. op de loopbrug de door hen gewenste objecten te plaatsen en tussen de nrs. 36B en 36C een hek aan te brengen,
- c. voorwerpen te plaatsen in de binnentuin, althans een nader omschreven gedeelte daarvan.’

Binnen de VvE ontstaat discussie over de vraag of het gaat om een gemeenschappelijke ruimte of niet. Het gaat daarbij om (a) het entreegebied, (b) de loopbrug en (c) de ruimte boven het dak van de waterkamer. Als de ruimte gemeenschappelijk is, dient de VvE toestemming te geven. In de verkoopdocumentatie aan de familie Van Wijk is expliciet aangegeven dat er – met toestemming – een privéterras gerealiseerd kan worden.<sup>780</sup> De naastgelegen woningen vrezen aantasting van hun privacy en van het architectonische aanzicht van het gebouw.

In het in de splitsingsakte van toepassing verklaarde modelreglement (MR) van 1992 is in art. 9 opgenomen dat galerijen, terrassen en daken gemeenschappelijk zijn:

‘1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig: (...)  
8 de vloeren met uitzondering van de afwerkplaten in de privé gedeelten, de buitengevels (...), (...) de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, (...) de terrassen en de gangen, de daken, (...) het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, (...).’

In art. 10 van MR 1992 is opgenomen:

‘Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.’

De VvE maakt gebruik van deze bevoegdheid en legt de vraag aan de vergadering voor. Op 19 april 2011 neemt de VvE een besluit over de vraag of (a) het entreegebied, (b) de loopbrug en (c) de ruimte boven het dak van de waterkamer gemeenschappelijke ruimten zijn. Er wordt besloten:

- ‘6. (...) Met 5 stemmen vóór en 1 stem onthouding, zijn door de VVE de binnenplaats (aan straatzijde), de daken van de waterkamers, de loopbruggen naar de daken van de waterkamers en de steiger als gemeenschappelijke ruimtes aangemerkt. (...)
- 8. (...) Met 5 stemmen tegen en 1 stem vóór, krijgt C: geen goedkeuring van de VVE voor het aanbrengen van zwevende vlonders met terrasfunctie op het dak van de waterkamer.
- 9. (...) Met 5 stemmen tegen de wijziging aan het dak en 1 stem vóór krijgt C: geen toestemming van de VVE om de wijziging aan het dak aan te brengen.’

---

780. Blijkens de akte van levering heeft de familie Van Wijk de woning gekocht van de projectontwikkelaar die het complex (met een compagnon) heeft gesplitst.

Het besluit heeft tot gevolg dat de realisatie van het privéterras door de familie Van Wijk niet mogelijk is. De VvE licht haar besluit toe met de motivering dat vanwege het visuele concept van de eenheid van het pand erfafscheidingen niet wenselijk zijn bij onder meer de entree, tussen de patio's, op de daken van de waterkamers en op de steiger.

De familie Van Wijk gaat tegen dit besluit in beroep ex art. 5:130 BW. De kantonrechter wijst hun verzoek af.<sup>781</sup> Tegen de uitspraak wordt hoger beroep aangetekend bij het Hof Amsterdam. Het Hof doet uitspraak in twee delen. In een tussenbeschikking oordeelt het Hof Amsterdam:<sup>782</sup>

‘Bepalend is hetgeen is vastgelegd in de splitsingsstukken. Bij de uitleg van die stukken komt het aan op de daarin tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de in die stukken opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen tekstuele omschrijving van de gedeelten en intekening van de gedeelten, waarbij de tekstuele omschrijving en de intekening in samenhang moeten worden beschouwd. (rov. 2.7) De bewoordingen van de splitsingsakte vormen een aanwijzing dat de gedeelten (a), (b) en (c) gemeenschappelijk zijn, terwijl de tekening een aanwijzing vormt dat deze gedeelten niet gemeenschappelijk zijn (rov. 2.8). Daarom kan acht worden geslagen op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de verschillende interpretaties zouden leiden. Daarbij zijn de opzet en indeling van het gebouw van belang, zoals die ten tijde van de totstandkoming van de splitsingsstukken moeten hebben bestaan of met de splitsing beoogd moeten zijn. Hierbij moeten andere stukken te hulp worden geroepen, maar daarbij kan uitsluitend worden gelet op toen bestaande geschriften en beeldmateriaal, die (i) voor derden voldoende toegankelijk zijn en waarvan (ii) in voldoende mate voor de hand ligt dat derden die dienen te raadplegen in gevallen waarin verschillende interpretaties van de splitsingsstukken mogelijk zijn. (rov. 2.9) Op basis van ontwerptekeningen van de architect, de bouwaanvraag en de bouwvergunning met bijlagen oordeelt het hof dat de gedeelten (a), (b) en (c) gemeenschappelijk zijn (rov. 2.10). Het besluit van de VvE heeft daarom geen rechtsgevolg gehad, zodat geen belang bestaat bij vernietiging of nietigverklaring (rov. 2.12). In zijn eindbeschikking heeft het hof geoordeeld dat ook de steiger (d) gemeenschappelijk is, en heeft het de beschikking van de kantonrechter bekrachtigd.’

In de einduitspraak oordeelt het Hof over de andere onderdelen.<sup>783</sup> In die procedure wordt o.a. aangevoerd dat de steiger geen deel uitmaakt van de splitsing, omdat de steiger niet voorkomt op de splitsingstekening. De rechter passeert dit standpunt en oordeelt dat:

---

781. Rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam, van 21 juli 2011, kenmerk EA 11-738, niet gepubliceerd.

782. Gerechtshof Amsterdam, 31 januari 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BV8889.

783. Gerechtshof Amsterdam 31 januari 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BV8889.

- de steiger volgens verkeersopvatting deel uitmaakt van het gebouw, zodat de steiger bestanddeel is van het gebouw, en dus geen gemeente-eigendom;
- juist om diezelfde reden er geen uitsluitend recht op gebruik van de steiger kan bestaan.

De steiger is derhalve gemeenschappelijk.

Er wordt cassatieberoep ingesteld bij de Hoge Raad.<sup>784</sup> Advocaat-Generaal E.B. Rank-Berenschot bevestigt in haar conclusie het volgen van de geobjectiverde uitleg, maar doet ook een uitspraak over de weging van bijkomende feiten:

‘In de feitenrechtspraak betreffende de uitleg van splitsingsstukken (splitsingsakte, reglement) pleegt eveneens te worden uitgegaan van een objectieve uitlegnorm, aanknopend bij de in het desbetreffende stuk tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de naar objectieve maatstaven en in het licht van het gehele stuk uit te leggen omschrijving en intekening. Soms wordt daarbij – mijns inziens terecht – overwogen dat deze norm niet dwingt tot een louter taalkundige uitleg, maar dat ook acht dient te worden geslagen op andere objectieve maatstaven, zoals de elders in het stuk gebruikte formuleringen, de structuur van de tekst als geheel en de aanneemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe een bepaalde tekstinterpretatie leidt. Uit het hiervoor onder 2.20 betoogde volgt dat mij niet terecht lijkt de ongeclausuleerde toevoeging dat daarbij alle omstandigheden van het geval, gewaardeerd naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, van beslissende betekenis zijn, terwijl ook de enkele uitzondering van niet uit het stuk kenbare subjectieve bedoelingen van de opsteller niet volstaat.<sup>785</sup>

De Hoge Raad volgt de conclusie van de Advocaat-Generaal en vernietigt beide beschikkingen met een verwijzing naar het Hof Den Haag.<sup>786</sup> De Hoge Raad oordeelt dat alleen rekening gehouden mag worden met gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn:

‘Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving in die akte van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en uit de daaraan gehechte tekening, bezien in het licht van de gehele inhoud van de akte en de tekening (vgl. HR 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM8933, NJ 2011/111). De rechtszekerheid vergt dat voor de vaststelling van hetgeen tot de privégedeelten respectievelijk tot de gemeenschappelijke gedeelten behoort, slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn. Het hof heeft dan ook van een onjuiste rechtsopvatting blijk gegeven door voor zijn oordeel welke gedeelten gemeenschappelijk zijn, mede betekenis toe te kennen aan andere dan in de openbare registers ingeschreven stukken, waarnaar niet in de splitsingsstukken wordt verwezen.<sup>787</sup>

784. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (Prinsenwerf).

785. Parket bij de Hoge Raad, 28 juni 2013, ECLI:NL:PHR:2013.

786. Gerechtshof Den Haag 30 september 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:4735.

787. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (Prinsenwerf) r.o. 3.4.2.



Ook oordeelt de Hoge Raad over de verhouding tussen de akte en de splitsingstekening:

‘Indien de ingeschreven splitsingsstukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn, dient de rechter vast te stellen welke uitleg van deze stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is. In geval van tegenstrijdigheid tussen de akte van splitsing en de splitsingstekening kan niet op voorhand ervan worden uitgegaan dat hetzij de akte van splitsing, hetzij de splitsingstekening de bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan juist weergeeft. De rechter zal aan de hand van de aan de splitsingsstukken te ontleen aanwijzingen – waaronder de mate van gedetailleerdheid waarin de desbetreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de akte onderscheidenlijk zijn weergegeven in de splitsingstekening, en hetgeen overigens uit de splitsingsstukken valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan – en gelet op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden interpretaties zouden leiden, moeten bepalen of doorslaggevend gewicht toekomt aan de akte van splitsing dan wel aan de splitsingstekening. Onjuist is derhalve dat in beginsel beslissende betekenis moet worden toegekend aan hetgeen kan worden afgeleid uit de splitsingstekening. Het onderdeel faalt.’<sup>788</sup>

Het Hof Den Haag doet in verwijzing uitspraak op 30 september 2014.<sup>789</sup> Het Hof past de maatstaf van de Hoge Raad toe. Het Hof kent waarde toe aan het feit dat er een akte van splitsing is:

‘Bij de uitleg van de splitsingsstukken stelt het hof voorop dat er in het appartementengebouw “[gebouw X]” alle appartementen naast en niet (ook) boven elkaar zijn gelegen. Aangezien splitsing in een dergelijk geval niet strikt noodzakelijk is, ziet het hof hierin een aanwijzing voor de bedoeling van de opstellers van de splitsingsakte om bepaalde gedeelten van het gebouw gemeenschappelijk te maken.’

Van Velten noemt deze uitspraak ‘onpraktisch.’<sup>790</sup> Ik meen dat een splitsingsakte niet alleen tot gevolg heeft dat er mede-eigendom ontstaat. Bij bijvoorbeeld parkmanagement wordt gekozen voor de appartementensplitsing vanwege de oprichting van de vereniging van eigenaars en het verplichte lidmaatschap daarvan. De vraag wat de intentie is geweest bij de splitsing in appartementsrechten kan alleen beantwoord worden door de ontwikkelende projectontwikkelaar, maar diens mening is niet relevant bij de geobjectiveerde uitleg.

Het Hof komt tot het oordeel alle splitsingsstukken (de splitsingsakte, de splitsingstekening en het modelreglement) in samenhang bezien, dat er meer aanwijzingen zijn om de ruimte boven de waterkamer, de loopbruggen en de voortuinen (buitenruimte) achter de muur als gemeenschappelijke gedeelten te beschouwen dan als privégedeelten.

Het Hof merkt nog wel op dat de splitsingstekening weinig gedetailleerd is. Uit de toevoeging in de splitsingsakte: ‘Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vlucht-

788. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (Prinsenwerf), r.o. 3.5.2.

789. Gerechtshof Den Haag 30 september 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:4735.

790. Van Velten 2015, p. 1066.

wegen door het plaatsnemen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen), anders dan met schriftelijke toestemming van de Vereniging van Eigenaren.<sup>791</sup>, leidt het Hof af dat er blijkbaar gemeenschappelijke wegen zijn beoogd. Ik vraag mij dat af. Ik herken deze bepaling namelijk als een standaardbepaling uit het modelreglement opgenomen in de splitsingsakte omwille van de brandveiligheid.

Al met al is de uitspraak in deze casus naar mijn mening een ‘dubbeltje op z’n kant’. Er zijn geen harde aanwijzingen voor de stelling dat de ruimte boven de waterkamer, de loopbruggen en de voortuinen (buitenruimte) achter de muur gemeenschappelijk is; er zijn slechts indirecte aanwijzingen. Het oordeel had net zo gemakkelijk de andere kant op kunnen vallen. Het is wel duidelijk waar een niet-complete splitsingstekening en een weinig liefdevol behandelde splitsingsakte toe kunnen leiden.

Er is al veel geschreven over deze uitspraak.<sup>792</sup> De duidelijke leer dat de splitsingstekening leidend is, is definitief verlaten.<sup>793</sup> De praktijk treurt daarom. Ik geef nog mee dat het in deze casus niet ging over de vraag of de splitsingstekening prevaileert of niet. Immers, de betreffende ruimte boven de waterkamer was in het geheel niet ingetekend op de splitsingstekening. De steiger ontbrak er zelfs geheel.<sup>794</sup>

Dat doet niets af aan de rechtsregel van de Hoge Raad dat voor uitleg van notariële akten uitgegaan moet worden van de geobjectiveerde uitleg, inhoudende dat het bij de uitleg van die stukken aankomt op de daarin tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de in die stukken opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen tekstuele omschrijving van de gedeelten en intekening van de gedeelten, waarbij de tekstuele omschrijving en de tekening in samenhang moeten worden beschouwd.

De Hoge Raad bevestigt in zijn oordeel dat uitgegaan moet worden van de geobjectiveerde uitleg aan de hand van de uitspraken *Ponjee v. Sperling en Kamsteeg v. Lisser*.<sup>795</sup> Stukken die niet zijn ingeschreven in de openbare registers (en daarmee niet kenbaar zijn voor derden) mogen niet worden meegewogen in de beoordeling (hetgeen het Hof Amsterdam wel had gedaan).

Als de ingeschreven stukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn, ‘dient de rechter vast te stellen welke uitleg van deze stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is. In geval van tegenstrijdigheid tussen de akte van splitsing en de splitsingstekening kan niet op voorhand ervan worden uitgegaan dat hetzij de akte van splitsing, hetzij de splitsingstekening de bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan juist weergeeft.’<sup>796</sup>

791. Gerechtshof Den Haag 30 september 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:4735, r.o. 3.5.

792. O.a. in: *JIN* 2013/206, *NJB* 2013/2368, *NJ* 2013/522, *RvdW* 2013/1310, *RN* 2014/10.

793. Deze hoofdlijn is ontstaan door de uitspraak Pres. Rechtbank Zutphen 14 februari 1985, ECLI:NL:RBZUT:1985:AH0600, *KG* 1985/69.

794. In theorie is het mogelijk dat de steiger niet ingetekend is, maar zich wel bevindt binnen de dikke lijnen op de splitsingstekening. Daarmee zou de steiger behoren tot het privégedeelte. Door het ontbreken van een maatvoering is door mij niet met zekerheid vast te stellen dat de steiger zich binnen de dikke lijnen bevindt en acht ik de kans groter dat met de steiger geen rekening is gehouden bij het maken van de splitsingstekening.

795. HR 22-10-2010, ECLI:NL:HR:2010:BM8933 (*Kamsteeg v. Lisser*).

796. HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (*Prinsenwerf*), r.o. 3.5.2.

Zie voor een rechtszaak van recente datum Hof Amsterdam 30 april 2019.<sup>797</sup> Het Hof past hierin het criterium toe uit de Prinsenwerf-uitspraak en oordeelt als volgt: 'Het Hof oordeelt echter dat de splitsingstekening in het algemeen slechts een ruimtelijke afbakening van de verschillende appartementseigenaars geeft en dat de dikke lijn niet meer is dan een begrenzing van de gebruiksruimte die in beginsel niets zegt over de vraag of de bouwkundige voorzieningen die zich binnen of buiten de dikke lijn bevinden tot de gemeenschappelijke of de privégedeelten behoren. In de akte van splitsing is geen enkele aanwijzing voor het aannemen van het tegendeel te vinden.' Hierna oordeelt het Hof dat de betwiste ruimte als gemeenschappelijk moet worden aangemerkt.

#### 6.2.10 MITROS v. BAKERMANS<sup>798</sup>

Een onduidelijke splitsingsakte kan vervelende gevolgen hebben. In de casus Mitros v. Bakermans in Utrecht was er onduidelijkheid over de vraag wie het exclusieve gebruik van de gemeenschappelijke tuin toekomt op basis van de akte van 4 november 2005.<sup>799</sup> In deze uitspraak ging het om een huurcomplex van Mitros dat gesplitst was in appartementsrechten. De tuin bestaat uit een lager en een hoger gedeelte.

Op de splitsingstekening is geen onderscheid te zien tussen het hoge en het lage gedeelte van de tuin.



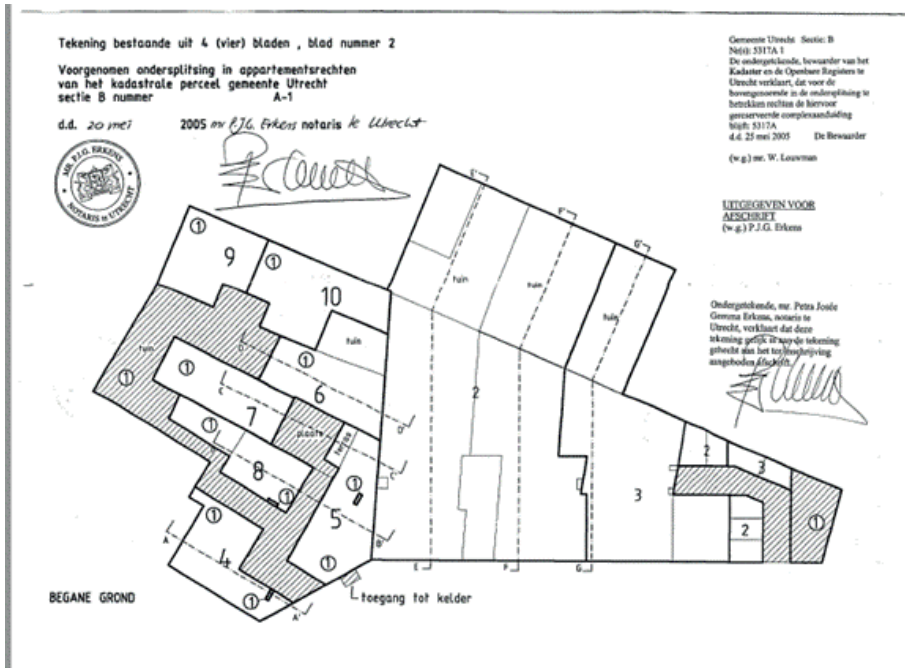
AFBEELDING 6.8 EN 6.9

De foto's zijn afkomstig van <https://coversjonker.nl/aanbod/huur/achter-st-pieter-utrecht-394> d.d. 2 december 2018. De advertentie op <https://www.funda.nl/huur/verhuurd/utrecht/huis-86983727-achter-st-pieter-60-a/> wijst erop dat de foto's het perceel met nummer 60 betreffen. De foto geeft duidelijk het hoger en het lager gelegen gedeelte aan.

797. Gerechtshof Amsterdam, 30 april 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1519, r.o. 3.11.

798. HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337 (Mitros v. Bakermans).

799. Met uitzondering van deze gemeenschappelijke tuin voor zover deze is gelegen achter de appartementen [a-straat] 60 en 62 en lager is gelegen dan de rest van de tuin en is afgebakend door een muur en een trapje dat direct grenst aan de appartementen [a-straat] 60 en 62.



AFBEELDING 6.10

Het complex is als hoofdsplitsing gesplitst in appartementsrechten bij akte verleden voor P.J.G. Erkens, destijds notaris te Utrecht op 4 november 2005, van welke akte een afschrift is ingeschreven op diezelfde dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 13386 nummer 16. Gemelde hoofdsplitsing is ondergesplitst bij akte verleden voor P.J.G. Erkens, destijds notaris te Utrecht op 4 november 2005, van welke akte een afschrift is ingeschreven op diezelfde dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 13386 nr. 15. Beiden akten zijn gerectificeerd op 17 januari 2006. Aan de akte van rectificatie is een nieuwe splitsingstekening aangehecht. De splitsingstekening hierboven is de tekening die aan de oorspronkelijke splitsingsakte is gehecht, omdat de notaris in de verkrijging de inschrijving van de rectificatie niet heeft gemeld waardoor deze niet gemakkelijk te vinden is in de openbare registers.

In de splitsingsakte is een apart artikel opgenomen over de tuin.

#### 'Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan, met dien

verstande dat de gemeenschappelijke tuin, gelegen achter de appartementen met indexnummers 9 en 10, welke plaatselijk bekend zijn Achter Sint Pieter 60 respectievelijk 62 te Utrecht en het portaal, dat toegang geeft tot voornoemde indexnummers, uitsluitend gebruikt mag worden door de eigenaars/gebruikers van de appartementen met de indexnummers 9 en 10 en dat de binnenplaats, gelegen tussen de appartementen met de indexnummer 5, 6 en 7, welke plaatselijk bekend zijn Achter Sint Pieter 52, 54 en 56 te Utrecht, uitsluitend gebruikt mag worden door de eigenaars/gebruikers van de appartementen met de indexnummer 5, 6 en 7 en dat het gemeenschappelijke trappenhuis uitsluitend gebruikt mag worden door eigenaars/gebruikers van de appartementen met de indexnummers 11 tot en met 16, welke plaatselijk bekend zijn Achter Sint Pieter 64, 66, 68, 70, 72 en 74 te Utrecht. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.’

Van deze laatste zin blijkt niet uit de Hoge Raad-uitspraak maar deze is wel erg belangrijk voor de uitleg.

De koper van de appartementen met de nummers 60 en 62 (indexnummers 9 en 10) heeft de volledige tuin in gebruik genomen en de andere gebruikers het gebruik van de tuin ontzegd. De beide woningen liggen achter het hoofdgebouw van het complex en zijn uitsluitend toegankelijk via de tuin.

Mitros heeft een verklaring voor recht gevorderd dat de eigenaars van de dertien appartementsrechten het gebruik toekomt van de gemeenschappelijke tuin met uitzondering van deze gemeenschappelijke tuin voor zover deze is gelegen achter de appartementen met de nummers 60 en 62 en lager is gelegen dan de rest van de tuin en is afgebakend door een muur en een trapje.<sup>800</sup> De rechtbank heeft de vordering afgewezen op de grond dat Bakermans c.s. het exclusieve gebruiksrecht hebben van de gehele gemeenschappelijke tuin en niet slechts van het lager gelegen deel van deze tuin.

Het hof slaat geen acht op het historisch gebruik van de tuin door de voormalige huurders van het complex, de conceptakten en -tekeningen en de onderhandelingen tussen Mitros en Bakermans waarbij de optie van koop van de zogenoemde lage tuin is overwogen. Deze gegevens zijn immers niet kenbaar voor derden.

Bij de uitleg daarvan komt het aan op de in de notariële akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de in de akte gebezigde bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte. In dit verband komt betekenis toe aan alle omstandigheden van het geval – met uitzondering van de niet-kenbare bedoeling van degenen die de bepaling van de akte hebben geredigeerd – waarbij de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden tevens van belang is.

Het hof acht voor de uitleg wel mede van belang de feitelijke situatie ter plaatse. Artikel 11 van de splitsingsakte maakt melding van de gemeenschappelijke tuin (in enkelvoud), gelegen achter appartementen Achter Sint Pieter 60 en 62. Indien

---

800. Zie afb. 6.8 en 6.9 waaruit dit duidelijk blijkt.

gelet wordt op de feitelijke situatie ter plaatse ligt achter beide appartementen in ieder geval de lage tuin. Het hogergelegen gedeelte ligt alleen achter nummer 60. De formulering van artikel 11 wijst dan in de richting van een exclusief gebruik voor alleen het lagergelegen gedeelte (rov. 3.8).

Op grond van de tekst van artikel 11, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte, in verband met de feitelijke gesteldheid ter plaatse acht het hof een uitleg in de zin dat Bakermans c.s. gerechtigd zijn tot het exclusieve gebruik van alleen de lage tuin het meest voor de hand liggend. Dit wordt versterkt indien de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden bij de uitleg wordt betrokken. Uitgegaan moet worden van de situatie dat beide appartementen toebehoren aan verschillende eigenaren (rov. 3.12).

In deze uitspraak past de Hoge Raad de uitleg aan de hand van objectieve maatstaven toe zoals in de Prinsenwerf-uitspraak verwoord. Een raadsheer van het Hof heeft een descende gehouden. De Hoge Raad overweegt dat 'Indien splitsingsstukken die voor verschillende uitleg vatbaar zijn verwijzen naar feitelijke kenmerken van het splitsingsobject, is het niet in strijd met een uitleg naar objectieve maatstaven om deze stukken mede aan de hand van waarneming van die feitelijke kenmerken uit te leggen. Voorts kan kennisneming van de situatie ter plaatse van belang zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg van de splitsingsstukken tot de meest aannemelijke rechtsgevolgen leidt. Ook in dit opzicht kan het meewegen van de plaatselijke situatie dus verenigbaar zijn met een objectieve uitleg van de splitsingsstukken.'<sup>801</sup>

Interessant vind ik dat in de casus zelf de mening van Mitros niet meer werd gevraagd, terwijl Mitros de splitsende partij was. Het gaat immers om een objectieve uitleg, waardoor de subjectieve mening van Mitros er niet meer toe doet.

6.2.11 KAAL v. VVE DR. H. COLIJNLAAN 247 t/m 337 (ONEVEN NUMMERS) EN HUIS TE LANDELAAN 434 t/m 490 (EVEN NUMMERS) TE RIJSWIJK<sup>802</sup>

Als de akte van splitsing niet goed is opgemaakt, heeft dat grote gevolgen. Zo ook in het geval van mevrouw Kaal die een winkel in eigendom heeft in het complex Dr. H. Colijnlaan 247 tot en met 337 (oneven nummers) en Huis te Landelaan 434 tot en met 490 (even nummers) te Rijswijk. Het appartementencomplex bestaande uit winkels en woningen is in 1983 gesplitst. In 1992 verplaatst de eigenaar van de winkels de voorgevel (vergroting van het privégedeelte). De akte van splitsing wordt daarop aangepast op verzoek van mevrouw Kaal. Tegelijkertijd wordt het modelreglement geüpdatet van 1973 naar 1992. De akte wordt op 22 september

801. HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337 (Mitros v. Bakermans), r.o. 3.6.3.

802. HR 11 december 2015, ECLI:NL:HR:2015:3552. De namen van partijen zijn te vinden in de behandeling in NJ. In de geanonimiseerde uitspraak van de Hoge Raad is van de uniciteit van de zaak niets meer over gebleven dan eiseres tegen de Vereniging van Eigenaars [a-straat] 247 tot en met 337 (oneven nummers) en [b-straat] 434 tot en met 490 (even nummers) te [plaats], hetgeen mijns inziens de leesbaarheid van de jurisprudentie niet ten goede komt.

1994 gewijzigd.<sup>803</sup> Bij het wisselen van beheerder in 2009 blijkt dat een uitzondering in de kostenverdeling uit de oorspronkelijke akte van splitsing (uit 1983) niet is overgenomen in de gewijzigde akte van splitsing in 1994. De eigenaresse van de winkels beroept zich op de derdenbescherming van art. 3:26 BW. Nadat de akte van splitsing gewijzigd is, is er immers nog tot 2009 afgerekend volgens de verdeelsleutel zoals die was afgesproken in de akte van splitsing uit 1983. Het Hof oordeelt dat er geen rekening gehouden mag worden met de eerdere verdeelsleutel: ‘... op grond van het feit dat zij [toev. CS: mevrouw Kaal] er indertijd redelijkerwijs voor had kunnen zorgen dat een akte met een juiste inhoud werd ingeschreven, althans omdat de oneigenlijke dwaling bij het tekenen van de volmacht niet aan de andere appartementseigenaars kan worden tegengeworpen. Dit geldt te meer omdat de wijziging is geïnitieerd door Kaal, terwijl de latere kopers van de woningen geen enkele reden hadden om aan de rechtsgeldigheid van de akte uit 1994 te twijfelen.’<sup>804</sup>

Toch oordeelt het Hof na verwijzing: ‘Dat [X] is benadeeld door vijftien jaar van voortgezette afrekening volgens de oude systematiek wil het hof wel aannemen, niet zozeer vanwege het ontbreken van een controlemogelijkheid op gedane uitgaven – de VvE heeft immers ervan afgezien [X] nog aan te spreken voor een bijdrage over de jaren voor 2010 en de uitgaven in de jaren erna heeft [X] wel degelijk kunnen controleren – als wel vanwege de na 1994 snel afgenomen kans op correctie van de fout. Gelet op de hiervoor omschreven positie van de leden van de VvE die na 1994 hun appartementsrecht hebben gekocht alsmede de eigen verantwoordelijkheid van [X] in deze, moet die benadeling echter in redelijkheid voor rekening van [X] zelf blijven.’<sup>805</sup>

Er wordt cassatie aangetekend. De Hoge Raad verwoordt: ‘In het licht van de door het hof vermelde omstandigheden dat de wijziging in 1994 is geïnitieerd door Kaal en dat Kaal toentertijd was voorzien van notarieel en rechtskundig advies, is dat oordeel alleszins begrijpelijk.’<sup>806</sup> De zaak wordt verwezen naar het Hof Amsterdam.<sup>807</sup>

In de verwijzigingsuitspraak brengt de eigenaresse van de winkels onder meer naar voren dat:

‘Ter onderbouwing van het beroep op rechtsverwerking heeft [X] het volgende aangevoerd.

3.5.1

[X] mocht gerechtvaardigd erop vertrouwen dat zij niet behoefde bij te dragen aan de algemene woonkosten omdat:

- in de VvE nooit is gesproken over een wijziging van de verdeling
- de VvE daartoe ook niet heeft besloten
- de wijziging een fout is van de notaris
- gedurende 15 jaar na 1994 geen uitvoering is gegeven aan de wijziging en de VvE en de individuele leden daaraan actief hebben meegewerkt door begrotingen en

803. Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 destijds te 's-Gravenhage in deel 11436 nr. 33.

804. HR 11 december 2015, ECLI:NL:HR:2015:3552, r.o. 3.2.4.

805. Gerechtshof Amsterdam, 28 februari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:654, r.o. 3.7.

806. HR 11 december 2015, ECLI:NL:HR:2015:3552, r.o. 3.3.3.

807. Gerechtshof Amsterdam, 28 februari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:654.

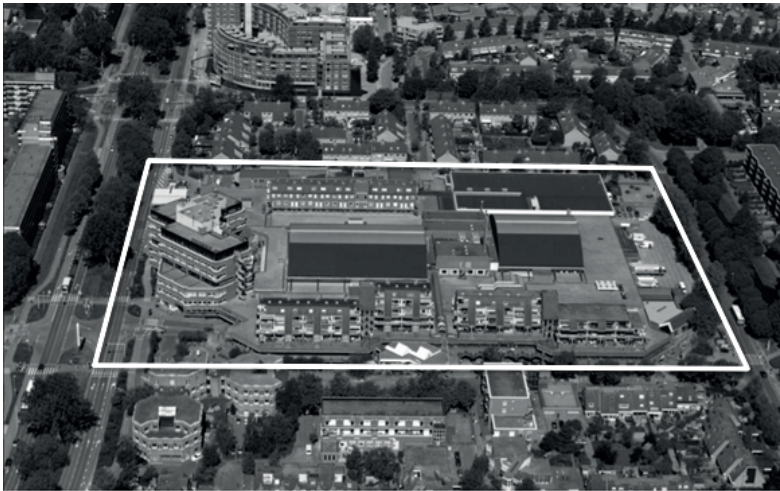
afrekeningen op te stellen, goed te keuren en uit te voeren die voorbij gingen aan de wijziging en de oude systematiek bleven volgen.”

Het Hof verwerpt het beroep op rechtsverwerking en komt tot dezelfde beslissingen als het Hof Den Haag in zijn vernietigde uitspraak van 6 mei 2014.

Nadien is de akte van splitsing niet gewijzigd.<sup>808</sup> Van der Vleuten schrijft: ‘Interessant in deze uitspraak is dat opnieuw bevestigd is dat datgene wat in de splitsingsakte staat, onomstotelijk tussen de eigenaars heeft te gelden ... Het motto in VvE’s is en blijft aldus: ‘akte is akte’<sup>809</sup>. De terminologie ‘akte is akte’ is mijns inziens een duidelijke lijn voor het appartementsrecht waarop ik in de conclusie terug zal komen.

#### 6.2.12 WERELDHAVE v. VvE SOEVEREIN<sup>810</sup>

Verbouwingen leiden vaak tot nieuwe situaties. De vraag of een verbouwing ook moet leiden tot een wijziging van de splitsingsakte, was aan de orde in de uitspraak Wereldhave v. VvE Soeverein.<sup>811</sup> Winkelhof Leiderdorp is een winkelcentrum dat groots is verbouwd. Dit gebouwencomplex bestaat uit een winkelcentrum, drie woongebouwen (Soeverein, Statendaalder en Obool) en een sporthal (alle gelegen boven het winkelcentrum) en een parkeergarage onder het winkelcentrum.



AFBEELDING 6.11

Foto afkomstig van <https://www.leiderdorp.nl/inwoner/projecten/centrumplein/> d.d. 2 december 2018.

808. Inzage op 3 november 2018.

809. M.C.E. van der Vleuten, noot bij Hof Amsterdam 28 februari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:654, ‘Akte is akte!’, *TBR* 2017/87.

810. HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619 (Wereldhave v. VvE Soeverein), met verwijzing naar Hof Den Haag 22 augustus 2003, nr. R 02/352 (niet gepubliceerd).

811. Zie voor de beleving van deze casus door A.A. van Velten en J.B. Heemstra de interviews in bijlagen 1 en 2 bij Bakker 2018, p. 61 e.v.



De splitsing bestaat uit een hoofdsplitsing en zes ondersplitsingen. Er worden functies gecombineerd van een winkelcentrum, drie woongebouwen (Soeverein, Statendaalder en Obool), een sporthal en een parkeergarage. De hoofdsplitsing (VvE Winkelhof) bestaat uit:

- a de drie woongebouwen (zij beschikken tezamen over ongeveer 20% van de stemmen)
  - de Vereniging van Eigenaars Soeverein, 1 tot en met 65 (oneven)
  - de Vereniging van Eigenaars Statendaalder, 2 tot en met 38 (even en oneven)
  - de Vereniging van Eigenaars Obool, 8 tot en met 42 (even en oneven)
- b Wereldhave N.V. is gerechtigde tot de appartementsrechten van het winkelcentrum en de parkeergarage; zij beschikt over ongeveer 71% van de stemmen
- c Tennibowl B.V. is gerechtigde tot het appartementsrecht ter zake van de sporthal; zij beschikt over de rest van de stemmen.

In de vergadering van de hoofdsplitsing VvE Winkelhof van 2 december 1998 zijn de bouwplannen met betrekking tot de door Wereldhave voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum Winkelhof met 3000 m<sup>2</sup> en de door Wereldhave voorgenomen bouw van het zorgcomplex A.C. Gading direct naast het Winkelhof-complex met meerderheid van stemmen goedgekeurd.

De drie woongebouwen verzoeken het Kantongerecht het besluit te vernietigen. Zij voeren aan dat het voorstel in strijd is met de hoofdsplitsingsakte en de wet, en inbreuk maakt op hun recht van (mede)eigendom van deze gemeenschappelijke onderdelen van het appartementencomplex Winkelhof. Voor dergelijke beschikkingsdaden is wijziging van deze splitsingsakte en medewerking van alle eigenaars/zakelijk gerechtigden nodig.

De Kantonrechter wijst bij beschikking van 30 juni 1999 het verzoek af. Tegen deze beschikking hebben de woongebouwen hoger beroep ingesteld bij de Rechtbank te 's-Gravenhage. Bij eindbeschikking van 15 november 2000 heeft de Rechtbank de beschikking van de Kantonrechter bekrachtigd.

De Hoge Raad oordeelt dat de Rechtbank ten onrechte niet is ingegaan op de stelling dat er sprake is van een goederenrechtelijke wijziging. De wijziging komt voort uit de vernieuwde entree die ten dele op grond van Wereldhave en van een derde komt te liggen waardoor de splitsingstekening na het realiseren van de bouwplannen geen goed beeld meer geeft van het Winkelhof-complex. Verder is het verwijderen van borstwering en/of bloembakken een verandering van de goederenrechtelijke situatie. AG Rank-Berenschot geeft nog mee dat dat geen tijdelijke wijziging zou kunnen betreffen.

De Hoge Raad hecht ook nog waarde aan de stelling dat het nieuwe en het oude gedeelte van het winkelcentrum zo met elkaar zijn verweven dat aanpassing van de akte van splitsing noodzakelijk is. De Rechtbank moet daar ook nog over beslissen. Al met al is een besluit met gewone meerderheid van de stemmen niet voldoende om de grootschalige uitbreiding te kunnen realiseren.

Na verwijzing oordeelt het Hof Den Haag dat er sprake is van een niet-tijdelijke wijziging en dat de akte van splitsing inderdaad gewijzigd moet worden. Hierna worden gronden over en weer overgedragen en wordt de splitsingsakte gewijzigd.<sup>812</sup>

### 6.3 Hof-uitspraken

Ook bij het Hof is jurisprudentie te vinden over wijzigingen van splitsingsakten. In de 27 door mij geselecteerde en geanalyseerde uitspraken valt het op dat (wederom) het relatieve merendeel gaat over wijziging van de rechten en verplichtingen in de reglementen (negen uitspraken).<sup>813</sup>

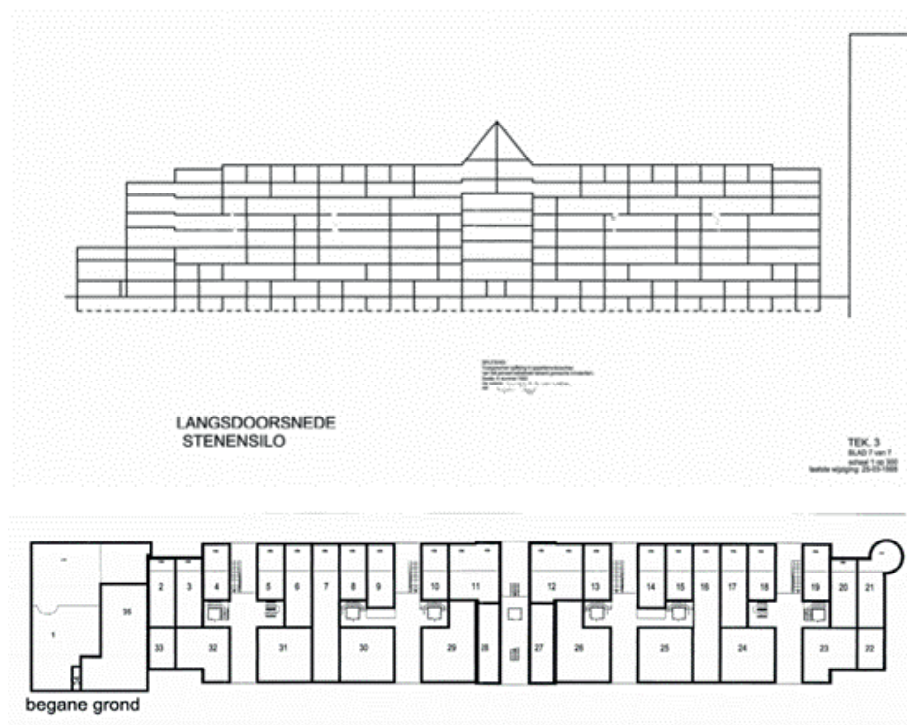
812. De verwijzingsuitspraak is niet gepubliceerd. De akte van splitsing is verleden op 18 december 2013 voor een waarnemer van mr. J. Kuiken, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 19 december 2013 in Hypotheken 4, deel 63711 nr. 173. De akte is niet minder dan 220 bladzijden lang (!) exclusief de volmachten en benoemt maar liefst 107 verschillende partijen. De akte meldt dat na de uitspraak van Hof Den Haag vervangende machtiging is aangevraagd door Wereldhave: *‘De kantonrechter (rechtbank ’s-Gravenhage, Sector Kanton, Locatie Leiden) heeft vervangende machtiging als bedoeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek verleend ten aanzien van de in artikel 5:139 leden 1 en 3 van het Burgerlijk Wetboek genoemden die zich niet hebben verklaard. De beschikking is aan deze akte gehecht.’* De akte maakt ook van de gelegenheid gebruik om het volgende vast te leggen: *‘De Appartementseigenaren bevestigen het vergaderbesluit dat loodslabben in het metselwerk tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken als vermeld in het Hoofdrelement dienen te worden gerekend.’*

813. Ik heb niet alle uitspraken overgenomen in deze dissertatie. Het gaat om deze uitspraken:

- Hof Amsterdam, 15 november 2017, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC2947
- Hof Arnhem-Leeuwarden, 24 oktober 2017 ECLI:NL:GHARL:2017:9204
- Hof Amsterdam, 18 juni 1998, ECLI:NL:GHAMS:1998:AD2895
- Hof Amsterdam 24 juli 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BM4525
- Hof Den Haag, 12 augustus 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:2614
- Hof Den Bosch, 21 november 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:6496
- Hof Den Haag, 24 februari 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BH6045
- Hof Amsterdam, 19 januari 1995, ECLI:NL:GHAMS:1995:AD2287
- Hof Amsterdam, 21 oktober 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BG5943
- Hof Amsterdam, 15 mei 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BX5174
- Hof Den Haag, 8 mei 2012, ECLI:NL:GHDHA:2018:1007
- Hof Arnhem-Leeuwarden, 30 november 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:10505
- Hof Den Bosch, 17 juli 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:2183
- Hof Leeuwarden, 12 april 2011, ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ2883
- Hof Den Bosch, 13 april 1992, ECLI:NL:GHSHE:1992:AC3011
- Hof Leeuwarden, 10 januari 2012, ECLI:NL:GHLEE:2012:BV0871
- Hof Amsterdam, 15 maart 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878
- Hof Amsterdam, 31 januari 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BV8889
- Hof Amsterdam, 7 april 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT6340
- Hof Amsterdam, 27 februari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:697
- Hof Arnhem-Leeuwarden, 30 juni 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:4809
- Hof Amsterdam, 19 mei 2009, 200.006.561/01 (geen ECLI beschikbaar)
- Hof Amsterdam, 16 december 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5397
- Hof Amsterdam, 13 september 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:3750
- Hof Amsterdam, 3 oktober 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4051
- Hof Amsterdam, 9 december 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BH8886
- Hof Den Bosch, 4 maart 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:601
- Hof Amsterdam, 29 februari 1996, ECLI:NL:GHAMS:1996:AD2506
- Hof Den Bosch, 22 februari 2008, ECLI:NL:GHSHE:2018:760.

6.3.1 DE STENEN SILO<sup>814</sup>

Hurkmans en Broersen kochten een nieuwbouwappartement aan de Silodam in gebouw 'De Stenen Silo' in Amsterdam. Het gebouw bestaat uit 159 appartementsrechten. Bij de splitsing in appartementsrechten is het modelreglement 1992 met een aantal aanpassingen en wijzigingen van toepassing verklaard.<sup>815</sup>



AFBEELDING 6.12 EN 6.13

Het appartementsrecht met nummer 35 en bestemming bedrijfsruimte, geeft recht op het 299/12.474ste aandeel in de gemeenschap.

De eigenaars van index 35 hebben vanaf de eerste ledenvergadering aangegeven dat zij ten onrechte meebetalen aan werkzaamheden en zaken waarvan zij geen enkel profijt (kunnen) hebben. Zij betalen een substantieel deel voor werkzaamheden zoals de lift, bepaalde schoonmaakkosten en een hydrofoor. Zij hebben echter geen toegang tot de lift; hun gedeelte wordt niet schoongemaakt en zij kunnen geen gebruikmaken van de hydrofoor. Reden om de ALV te verzoeken tot een wijziging van de splitsingsakte. De Vereniging van Eigenaars (VvE) heeft de voorstellen elke

814. Gerechtshof Amsterdam 15 maart 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878 (VvE De stenen silo).

815. De akte van splitsing is verleden op 18 juni 1998 voor A.A. van Velten, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 (destijds te Amsterdam) in deel 15121 nr. 19.

keer met grote meerderheid van stemmen afgewezen. Hurkmans c.s. wenden zich tot de rechter.<sup>816</sup> Ze vorderen veroordeling van de VvE om op straffe van een dwangsom mee te werken aan wijziging van de akte van splitsing. Tevens vorderen ze dat ze vanaf de eerstvolgende maand niet meer bij hoeven te dragen in de gemeenschappelijke kosten. Geïntimeerden stellen dat zij in redelijkheid niet gehouden kunnen worden tot betaling betreffende gedeelten waarvan zij geen gebruik kunnen maken.

De vordering berust op art. 2:8 BW. Hurkmans c.s. hebben niet de vereiste meerderheid van art. 5:139 en 5:140 BW. De rechtbank wijst de vordering gedeeltelijk toe en toont begrip voor de situatie waarin Hurkmans c.s. zich bevonden. De rechtbank oordeelt uiteindelijk als volgt:

‘Wijziging van de akte van splitsing is in de artt. 5:139 en volgende van boek 5 BW welbewust met waarborgen omkleed. De wet biedt geen grondslag voor wijziging van de akte van splitsing buiten deze regeling om, anders dan met medewerking van alle appartementseigenaars.’<sup>817</sup> ‘Hoewel het splitsingsreglement dus verbindend is tegenover de appartementseigenaars, kan een beroep op het splitsingsreglement onder bijzondere omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.’<sup>818</sup>

Het is bijzonder dat de rechter moet uitwijken naar de eisen van redelijkheid en billijkheid om een oplossing te bieden. Het huidige systeem biedt blijkbaar geen andere uitweg.<sup>819</sup>

In hoger beroep vernietigt het Hof de uitspraak van de Rechtbank:

‘3.14 De door de VVE toegepaste doorberekening en verdeling van de gemeenschappelijke kosten is in overeenstemming met de akte van splitsing. [Geïntimeerden] hebben niet de in de wet in artikel 5:139 en 5:140 BW aangewezen procedure tot wijziging van de akte van splitsing gevoerd. In deze procedure kan reeds daarom geen wijziging van de splitsingsakte worden uitgesproken.

3.15. Die omstandigheden sluiten niet uit dat met een beroep op de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in artikel 2:8 BW wordt geoordeeld dat een bepaling uit het reglement van splitsing niet of niet volledig wordt toegepast. Gelet op de in voornoemde bepalingen opgenomen mogelijkheid tot wijziging van de splitsingsakte alsmede het zakenrechtelijk karakter van appartementsrechten en de rechten van derden die daarmee zijn gemoeid, zal echter voor een dergelijke afwijking slechts onder uitzonderlijke omstandigheden plaats zijn.’<sup>820</sup>

De splitsingsakte is nadien niet gewijzigd.<sup>821</sup>

816. Rechtbank Amsterdam, 28 oktober 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BL3540.

817. Rechtbank Amsterdam, 28 oktober 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BL3540, r.o. 6.

818. RVR 2010, 4, Rb. Amsterdam 28 oktober 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BL3540.

819. In hoger beroep is deze uitspraak vernietigd.

820. Hof Amsterdam 15 maart 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878 (VvE De stenen silo), RN 2011/59, r.o. 3.14 en 3.15.

821. Inzage op 7 januari 2019.

In de akte van splitsing is in art. 25 de bestemming ‘kantoor’ toegekend aan de appartementsrechten gelegen op de eerste en tweede verdieping van het complex.<sup>823</sup> Op 3 juni 2016 vragen de eigenaars om de bestemming te wijzigen naar woning.<sup>824</sup> Op de agenda voor de vergadering wordt het volgende gevraagd:

*‘Toestemmingsaanvraag Van Bekkum: wonen op 1ste en 2de verdieping*

Van Bekkum vraagt toestemming voor het wijzigen van de bestemming van alle appartementsrechten op de 1ste en 2de verdieping (indices 9 t/m 32) in “woning”, zodat deze als zodanig in gebruik kunnen worden gegeven. Een vertegenwoordiger van Van Bekkum zal de plannen mondeling toelichten.<sup>825</sup>

De bestemming opgenomen in de splitsingsakte is overigens niet hetzelfde als een publiekrechtelijke bestemming. Die moeten wel in elkaars verlengde liggen, anders kunnen er problemen optreden met de ingebruikname van een appartement.<sup>826</sup> De bestemming volgens de splitsingsakte kan in theorie een andere bestemming zijn dan de publiekrechtelijke bestemming.

Naast de wijziging van de gevraagde bestemming worden er ook wijzigingen aangebracht aan de parkeerplaatsen. Sommige parkeerplaatsen worden omgebouwd tot fietsenberging.

Tijdens de vergadering van eigenaars wordt het voorstel goedgekeurd. Tegenstemmers verzoeken het besluit nietig te verklaren dan wel te vernietigen. De Rechtbank sector Kanton oordeelt dat het besluit van 3 juni 2016 nietig is wegens strijd met de splitsingsakte.

Van Bekkum c.s. gaan in beroep bij het Hof Arnhem/Leeuwarden. Het Hof oordeelt dat:

- Van Bekkum c.s. de wijziging van de parkeerplaatsen naar fietsenberging niet heeft geagendeerd terwijl dat volgens het modelreglement wel zou moeten. Derhalve is daar geen rechtsgeldig besluit over genomen;
- de wijziging geen wijziging van het gebruik is maar wijziging van de bestemming.

In de splitsingsakte is afgeweken van de wettelijke regeling van art. 5:139 lid 2 BW dat de splitsingsakte ook gewijzigd kan worden met medewerking van het bestuur

---

822. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bekkum c.s.).

823. Akte van splitsing verleden op 27 mei 2008 voor P.J.A. Goedvolk, destijds notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 54641 nr. 119.

824. De interpretatie van de bestemming in de akte van splitsing leidt tot kleurrijke jurisprudentie zoals broodjeszaak in een kantoorbestemming, kinderopvang in een schoolbestemming of poké-bowl in een horecabestemming.

825. Blijkens de uitspraak bij het Gerechtshof.

826. Een privaatrechtelijke bestemming Wonen terwijl er publiekrechtelijk geen wonen is toegestaan, kan er bijvoorbeeld toe leiden dat de eigenaar zich niet in de Gemeentelijke Basisadministratie kan inschrijven.

bij een meerderheid van vier vijfde. Wijziging van de splitsingsakte is alleen mogelijk als alle eigenaars unaniem daarmee hebben ingestemd. Omdat er tegenstemmers tegen het voorstel zijn, is wijziging van de bestemming daarmee niet mogelijk (althans op basis van dit besluit).

Van Bekkum c.s. voeren nog aan dat het gebruik van de bestemming als kantoor mogelijk blijft ondanks de inrichting als (huur)woning. Het Hof hecht geen waarde aan die mededeling. 'Integendeel, zowel een woning als een kantoor kan in een afgescheiden ruimte van een gebouw worden gerealiseerd, maar door te specificeren dat units de bestemming kantoor hadden, wordt een andere inrichting voorgeschreven dan met een huurwoning: naar objectieve maatstaven wordt daarmee een inrichting van de desbetreffende ruimte als woning uitgesloten, ook al blijft het (feitelijk) mogelijk om in een woning kantoor te houden, en wellicht ook andersom'.<sup>827</sup> Het besluit kent ook geen tijdsbepaling waardoor het Hof niet aanneemt dat er sprake is van een afwijkend gebruik. Ik meld nog dat het ook mogelijk was geweest om een toestemming voor afwijkend gebruik te kunnen vragen binnen de VvE. Ik verwacht dat dit niet gedaan is vanwege de – door mij aangenomen – intentie om blijvend van gebruik te veranderen.

Het Hof is kort en krachtig in zijn uitspraak. Van Bekkum c.s. hebben bij het agenderen van het besluit niet duidelijk weergegeven wat er voorgelegd werd. In mijn ogen is het Hof terecht streng jegens de instellers van het hoger beroep. Het gaat om ervaren professionele partijen, waaraan hogere eisen mogen worden gesteld. Daarnaast is er inmiddels zo veel jurisprudentie verschenen over het wijzigen van de bestemming in de splitsingsakte dat er geen twijfel meer hoeft te zijn over de vraag of voor wijziging van een bestemming een meerderheidsbesluit afdoende is.

### 6.3.3 VvE ZOCHERSTRAAT<sup>828</sup>

Dat besluitvorming onduidelijk kan zijn, blijkt ook uit de casus VvE Zocherstraat. De ALV neemt op verzoek van C unaniem het besluit om – kort gezegd – het platte dak boven Zocherstraat 59 hs te Amsterdam beloopbaar te maken, met dien verstande dat er een goed huishoudelijk reglement moet komen voor het gebruik van platte daken. Vervolgens is er discussie over de vraag of er eerst een goedgekeurd huishoudelijk reglement moet zijn voordat C de wijziging aanbrengt óf dat C alvast aan de slag mag terwijl het huishoudelijk reglement wordt aangepast. In het geding wordt nog geopperd de vraag of er geen wijziging van de splitsingsakte vereist is. Het Hof acht dat onnodig. Het Hof benadrukt dat de bestemming niet exclusief is en overweegt dat geen van de andere eigenaars beperkt wordt door het aanbrengen van het dakterras. Die overweging geeft voor mij aan dat het Hof maatwerk levert. In de eerdergenoemde uitspraak van Van Bekkum c.s. had de advocaat een soortgelijk argument. Daar gaf het Hof geen gehoor aan.

827. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 oktober 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:9204 (Van Bekkum c.s.), r.o. 5.10.

828. Gerechtshof Amsterdam 24 juli 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BM4525 (VvE Zocherstraat).

## 6.4 Hoofdlijnen uit jurisprudentie

Op dit moment gelden de volgende hoofdlijnen:

1. Voor uitleg van een splitsingsakte geldt de geobjectiveerde uitleg, inhoudende dat bij de uitleg van die stukken het aankomt op de daarin tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de in die stukken opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen tekstuele omschrijving van de gedeelten en intekening van de gedeelten, waarbij de tekstuele omschrijving en de tekening in samenhang moeten worden beschouwd (Prinsenwerf). Na deze beschikking is de leer dat bij afwijking van de splitsingstekening van de omschrijving in de akte, de tekening vóórgaat definitief verlaten.<sup>829</sup>
2. Als splitsingsstukken die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het splitsingsobject, is het niet in strijd met een uitleg naar objectieve maatstaven om deze stukken mede aan de hand van waarneming van die feitelijke kenmerken uit te leggen. Voorts kan kennisneming van de situatie ter plaatse van belang zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg van de splitsingsstukken tot de meest aannemelijke rechtsgevolgen leidt. Ook in dit opzicht kan het meewegen van de plaatselijke situatie dus verenigbaar zijn met een objectieve uitleg van de splitsingsstukken (Mitros v. Bakermans).
3. Met het oog op de voor het rechtsverkeer met betrekking tot registergoederen vereiste publiciteit dient een regeling met betrekking tot verplichte verhuur via een centrale verhuurorganisatie in beginsel uit de openbare registers kenbaar te zijn en moet deze dus in het splitsingsreglement zelf worden opgenomen (Ame-land State).
4. Voor de vaststelling van het recht tot uitsluitend gebruik van een gedeelte van een in een splitsing betrokken registergoed is bepalend hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de op die splitsing betrekking hebbende splitsingsstukken. Bij de beantwoording van de vraag of eiser tot cassatie als appartementseigenaar gerechtigd is tot het uitsluitend gebruik van het litigieuze gedeelte van het registergoed, had het hof dus dienen uit te gaan van de splitsingsakte (Ponjee v. Sperling).
5. Alleen feiten die voor de goederenrechtelijke toestand van een appartement van belang zijn, kunnen noodzaken tot wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening, Veranderingen die van tijdelijke aard zijn en zich lenen voor herstel, leiden niet direct tot een noodzaak om de splitsingsakte te wijzigen (Notaris Wortelboer).
6. Het exclusieve gebruiksrecht van het privégedeelte staat er niet aan in de weg dat met betrekking tot het gebruik van privégedeelten een regeling wordt gegeven in een huishoudelijk reglement. Noch een bepaling noch enige andere rechtsregel brengt mee dat een dergelijke regeling slechts in het reglement van splitsing en niet in het huishoudelijk reglement zou kunnen worden neergelegd (Wagemakers v. VvE Van Blankenburgstraat 66a t/m 66f te 's-Gravenhage).

---

829. Rechtbank Zutphen (pres.) 14 februari 1985, ECLI:NL:RBZUT:1985:AH0600, KG 1985/69.

Deze jurisprudentie heeft gevolgen voor de redenen om tot een wijziging van de splitsingsakte te komen. De door Van Velten geschetste vijf hoofdlijnen voor het wijzigen van een splitsingsakte zijn aangevuld met deze inzichten, die overigens geen gevolgen hebben voor de algemene omschrijving.

- Uit de Prinsenwerf-uitspraak blijkt duidelijker dan voorheen dat het de akte is die leidend is. De inhoud van de splitsingsakte dient daarom zorgvuldig tot stand te komen en bijgehouden te worden.
- Als een splitsingsakte geen regeling bevat dat in het huishoudelijk reglement bepalingen opgenomen kunnen worden geldend binnen het privégedeelte, dient de splitsingsakte te worden gewijzigd.
- Voor tijdelijke situaties waardoor de goederenrechtelijke situatie wijzigt, behoeft de splitsingsakte niet te worden gewijzigd.





## Interne rechtsvergelijking

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het appartementsrecht vergeleken met andere rechtsvormen als het gaat om wijziging van statuten. Appartementsrecht bestaat uit goederenrecht, gemeenschapsrecht en verenigingsrecht. Daarom heb ik voor dit hoofdstuk gekozen voor een vergelijking van het appartementsrecht met de vrije gemeenschap als bedoeld in boek 3 (art. 3:166 e.v. BW) en met de vereniging, coöperatie en de stichting zoals bedoeld in boek 2. De vergelijking is gericht op de wijziging van de splitsingsakte en de vraag of er lering uit getrokken kan worden voor het Nederlandse appartementsrecht.

Ieder deel wordt aan de hand van dezelfde vragen opgebouwd. Er wordt begonnen met een algemene inleiding. Daarna wordt het proces van wijziging behandeld. De laatste vraag is of uit de vergelijkingen aanbevelingen voor het appartementsrecht gehaald kunnen worden.

### 7.2 Coöperatie

#### 7.2.1 ALGEMENE INLEIDING

Coöperaties bestaan in veel verschillende vormen en komen in de meest uiteenlopende bedrijfstakken voor.<sup>830</sup> Een coöperatie is een samenwerkingsvorm waarop een groot gedeelte van de regels van het verenigingsrecht van toepassing is door de schakelbepaling in art. 2:53a BW. Voor het appartementsrecht is de meest relevante verschijningsvorm de coöperatieve flatvereniging.

Met de wetswijziging per 1 januari 1989 is de coöperatie een zelfstandige rechtspersoon geworden, die nog wel sterk verwant is aan de vereniging.<sup>831</sup> Vóór 1989 werd een coöperatie ook wel aangeduid als een 'coöperatieve vereniging'.<sup>832</sup> De historie van de coöperatieve vereniging gaat terug tot 1876. Na de inwerkingtreding van de Wet tot regeling der coöperatieve vereenigingen ontstond de coöperatieve flatvereniging als species van vereniging.<sup>833</sup> Een formeel kenmerk is dat een coöperatie als coöperatie opgericht moet worden.<sup>834</sup> Dat maakt dan ook dat de samenwerkingsvorm een coöperatie is en geen vereniging, omdat een coöperatie als zodanig wordt opgericht. Een vereniging die materieel voldoet aan de criteria

830. Asser/Rensen 2017/227.

831. Wet van 16 juni 1988 (*Stb.* 1988, 305, behandeld onder *Kamerstukken* 19775).

832. Asser/Rensen 2017/208.

833. Wet van 17 november 1876, *Stb.* 227 | Asser/Rensen 2017/211.

834. Asser/Rensen 2017/208.

die gesteld worden aan een coöperatie, is geen coöperatie door het ontbreken van de formele oprichtingseis.

Naast het formele oprichtingsvereiste heeft een coöperatie als doel in bepaalde stoffelijke behoeften van haar leden te voorzien krachtens overeenkomst, anders dan van verzekering, met hen gesloten in het bedrijf dat zij te dien einde ten behoeve van haar leden uitoefent of doet uitoefenen.<sup>835</sup> De basis is het zakelijk verkeer met de leden waarvoor de coöperatie het bedrijf uitoefent of doet uitoefenen.

Ondanks de formele verschillen met de vereniging is de organisatie van de coöperatie vergelijkbaar met die van de vereniging. Er is een Algemene Ledenvergadering, een bestuur en titel 2 is voor grote delen toepasbaar krachtens 2:53a BW.<sup>836</sup> Deze opzet komt ook overeen met de organisatie in de vereniging van eigenaars in het appartementsrecht.

#### 7.2.2 PROCES VAN WIJZIGING VAN DE STATUTEN

Het wijzigen van de statuten van een coöperatie is gelijk aan het proces van de wijziging van de statuten van een vereniging, zodat ik daar op deze plaats verder niet op inga. Voor mijn bevindingen ten aanzien van dat proces verwijs ik naar paragraaf 7.3.2.

#### 7.2.3 EXTRA: COÖPERATIEVE FLATVERENIGING

Speciaal benoem ik hier nog de coöperatieve flatvereniging, ook wel coöperatieve flatexploitatievereniging of flatcoöperatie genoemd. Tot de introductie van de VvE werd voor de exploitatie van woonflats meestal gebruikgemaakt van de coöperatieve flatvereniging, een coöperatie van flatgebruikers.<sup>837</sup> De leden hebben dan een gebruiksrecht ten aanzien van een bepaald appartement in het complex. Het notariaat heeft flink geageerd tegen het bestaan van deze rechtsvorm. Hierover schreef ik in paragraaf 2.1.3. Met de wetwijziging van 1972 en vooral de heffing van overdrachtsbelasting is het aantal coöperatieve flatverenigingen flink teruggedrongen.<sup>838</sup> Desondanks wordt de rechtsvorm nog steeds gebruikt in Nederland.

#### 7.2.4 AANBEVELINGEN VOOR HET APPARTEMENTSRECHT

Een overeenkomst met de VvE is dat de VvE en de coöperatie beide als zodanig opgericht moeten worden bij notariële akte. Het woord 'coöperatief' mag uitsluitend worden gebruikt door coöperaties. Dat is anders bij VvE's. In de praktijk worden zowel de namen Vereniging van Eigenaars als Vereniging van Eigenaren door elkaar gebruikt. Het zou zuiverder zijn als de term Vereniging van Eigenaars wordt voorbehouden aan de boek 5-vereniging terwijl de naam Vereniging van Eigenaren

---

835. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 34.

836. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 35.

837. Van Velten & Vonck 2016, p. 54 en Beekhuis 1952, p. 25.

838. Asser/Rensen 2017/229. In gelijke zin Asser/Van Velten & Bartels 5 2017/342.

wordt voorbehouden aan de boek 2-vereniging. De aanbevelingen ten aanzien van het proces van wijziging volgen bij paragraaf 7.3.1.

### 7.3 De Vereniging

#### 7.3.1 ALGEMENE INLEIDING

Vanwege de grote gelijkenissen van de vereniging met de VvE licht ik de verschillen extra toe.

##### 7.3.1.1 *Informele en formele vereniging*

In grove lijnen zijn er twee soorten verenigingen te onderscheiden: de informele en de formele vereniging. Een vereniging is een samenwerkingsverband (art. 2:26 BW) met zekere kenmerken:

- a met leden
- b die wordt opgericht door een meerzijdige rechtshandeling
- c voor een bepaald doel
- d die als een eenheid deelneemt aan het rechtsverkeer
- e die een rechtspersoon is
- f waarbij de zeggenschap bij de algemene ledenvergadering berust.

De oprichting van een informele vereniging kan vormloos geschieden. De oprichting van een formele vereniging dient bij notariële akte te geschieden.

De statuten bepalen de rechtsbetrekking, de rechten en verplichtingen naar de leden. Naast statuten zijn er ook reglementen, zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement. Bij strijd van voorgaande twee gaan de statuten voor. De statuten regelen de organisatie van de rechtspersoon en de reglementen het functioneren van de rechtspersoon en zijn organen. Dit is anders bij de VvE. Daar zijn zowel de statuten als het reglement krachtens art. 5:112 BW in de notariële akte opgenomen.

##### 7.3.1.2 *Lidmaatschap*

Een lid moet aangeven zich te willen onderwerpen aan de vereniging en de vereniging moet aangeven de persoon te willen accepteren als lid: ‘men moet de wens te kennen geven lid te willen worden en men moet door de vereniging als lid worden toegelaten.’<sup>839</sup> Het appartementsrecht kent een kwalitatief lidmaatschap, waarbij geen vrijheid van vereniging (of niet-vereniging bestaat).

---

839. Rechtbank Haarlem, 23 februari 1961, ECLI:NL:RBHAA:1961:5, NJ 1964, 251.

### 7.3.1.3 *Verhouding leden en algemene ledenvergadering*

De vereniging kent verschillende organen, zoals de Algemene Ledenvergadering (hierna ALV) en het bestuur. Sinds de Forumbank-uitspraak is duidelijk dat de Algemene Ledenvergadering niet het hoogste orgaan is binnen de vereniging.<sup>840</sup> Ieder orgaan heeft eigen statutaire bevoegdheden. Met andere woorden: het bestuur hoeft niet uit te voeren wat de ALV besluit en heeft een eigen afwegingsbevoegdheid. Wel is het mogelijk om bepaalde besluiten afhankelijk te maken van goedkeuring van een ander orgaan zoals de ALV. Die goedkeuring kan vooraf of achteraf worden verleend. De sanctie is nietigheid, bepaalt art. 2:44 lid 2 BW.<sup>841</sup>

### 7.3.1.4 *Besluitvorming binnen de vereniging*

Een vereniging leeft door besluitvorming. Het uitgangspunt bij besluitvorming is het democratisch beginsel dat de meerderheid beslist. Dat is niet altijd vanzelfsprekend geweest. In de periode 1838-1855 werd een vereniging gezien als het aangaan van een overeenkomst. Van der Ploeg meldt dat dit lang (ook na 1855) heeft geleid ‘tot de strijdvraag of statutenwijziging (bij meerderheidsbesluit) mogelijk en geoorloofd was. Indien immers de vereniging op een “overeenkomst” zou stoelen, hoe zou dan wijziging tegen de wil van een van de contractanten mogelijk zijn?’<sup>842</sup> De vanzelfsprekendheid dat binnen een vereniging een meerderheidsbesluit voldoende is, blijkt dus nog niet zo vanzelfsprekend. In de loop van de 20ste eeuw heeft de opvatting dat de statuten een eigen rechtspersoonlijk karakter hebben en niet contractueel zijn, de overhand genomen.<sup>843</sup>

Bij het nemen van besluiten zijn enkele waarborgen ingebouwd zodat leden in staat worden gesteld om kennis te nemen van het voornemen tot een besluit en deel te nemen aan de besluitvorming. In de Wijsmuller-uitspraak werd dat als volgt geformuleerd: ‘dat de betekenis van een bepaling in de statuten van een rechtspersoon, voorschrijvende dat een besluit moet uitgaan van een orgaan van die rechtspersoon, in het geval waarin dat orgaan uit meer personen is samengesteld in het bijzonder hierin is gelegen, dat het besluit tot stand komt als vrucht van onderling overleg van alle leden van dat orgaan die, na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, aan dat overleg wensen deel te nemen.’<sup>844</sup> De besluitvorming vindt plaats in de vergadering. Het is hierbij van belang dat er voldoende debat plaatsvindt, zodat een lid zo goed als mogelijk geïnformeerd is voor het nemen van een besluit. Door het debat kunnen nieuwe inzichten ontstaan of kan kennis worden genomen van nieuwe feiten. Na de beraadslaging vindt de besluitvorming plaats. Voor een vergadering wordt eenieder opgeroepen die krachtens de wet of de statuten vergader- of stemrechten heeft.<sup>845</sup>

---

840. Via analoge toepassing van het arrest; HR 21 januari 1955, ECLI:NL:HR:1955:AG2033, *NJ* 1959, 43.

841. Galle 2012, p. 108.

842. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 8.

843. Waaijer 1993, p. 9.

844. HR 15 juli 1968, ECLI:NL:HR:1968:AC4232, m.nt. G.J. Scholten, *NJ* 1969/101 (Wijsmuller).

845. Galle 2012, p. 109.

### 7.3.1.5 *Verschillen met het appartementsrecht*

Mertens noemt de VvE het stiefzusje van de vereniging.<sup>846</sup> Wanneer wordt ingezoomd, is er een aantal verschillen met een gewone vereniging. Mertens noemt negen verschillen, variërend van de oprichtingshandeling tot het kwalitatief lidmaatschap.<sup>847</sup> Ik benoem hieronder de door hem opgesomde onderdelen en vul ze aan.

#### a *Oprichting*

De doelomschrijving bij de VvE is een gegeven krachtens art. 5:112 lid 1 sub e BW. Bij de vereniging mag zelf voor een doelomschrijving gekozen worden. Verder is de oprichting van een vereniging een meerzijdige rechtshandeling krachtens art. 2:26 BW. Bij de VvE kan dat ook een eenzijdige rechtshandeling zijn (5:106 BW).

#### b *Kwalitatief lidmaatschap*

De vereniging associeer ik primair met de vrijheid van vereniging. Er zijn twee vormen te onderscheiden: de positieve verenigingsvrijheid en de negatieve verenigingsvrijheid.<sup>848</sup> Kort gezegd houdt de positieve verenigingsvrijheid in dat eenieder de vrijheid heeft om zich te verenigen en de negatieve vrijheid dat eenieder het recht heeft om zich niet te verenigen. Dat staat op gespannen voet met het verplichte lidmaatschap van de VvE.<sup>849</sup> Het grootste verschil tussen de vereniging en de VvE is het kwalitatieve lidmaatschap van de VvE krachtens art. 5:125 lid 2 BW, terwijl dat bij de vereniging onmogelijk is. De vrijheid van vereniging uit de Grondwet zorgt in positieve zin ervoor dat mensen vrij zijn zich te verenigen en in negatieve zin dat mensen niet gedwongen kunnen worden lid te blijven van een vereniging.

#### c *Inhoud statuten*

Voor zowel de vereniging als de VvE geldt het vereiste van art. 2:27 BW. Voor de VvE geldt in aanvulling daarop ook nog hetgeen is opgenomen in de artikelen 5:111 BW en 5:112 BW. Bij de VvE wordt veelal gekozen voor opname van een modelreglement.

#### d *Einde van de vereniging*

Een vereniging kan ontbonden worden op de wijze genoemd in artikel 2:19 BW. Dat geldt niet voor de VvE (of eigenlijk de appartementensplitsing). De appartementensplitsing (en daarmee de VvE) wordt opgeheven op de wijze omschreven in art. 5:147 BW.

846. Mertens 2017, p. 178.

847. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 BW, aant. 3.5.

848. Geldt overigens ook voor stichtingen, coöperaties, etc.

849. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 12.

e *Faillissement*

Mertens benoemt als verschil dat het de vraag is of de VvE in staat van faillissement kan geraken.<sup>850</sup> Ik ben voorzichtig met de beantwoording van deze vraag. Dat art. 2:19 lid 1 BW niet van toepassing is op de VvE, wordt door Van Velten/Vonck afgeleid uit het ontbreken van dit artikel in de schakelbepaling. Het is wachten op jurisprudentie over dit onderwerp. Per 1 juli 2021 is de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen in werking getreden.<sup>851</sup> Ondanks de veranderingen voor de vereniging als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen heeft dit geen gevolgen voor VvE's. De schakelbepaling van art. 5:124 lid 2 BW wordt namelijk niet aangepast waardoor de nieuwe bepalingen niet van toepassing zijn op de VvE.

f *Vertegenwoordiging*

In art. 5:131 BW is voor het bestuur van de VvE een eigen regeling opgenomen. Voor de vereniging is in art. 2:45 BW opgenomen dat het bestuur een onvoorwaardelijke en onbeperkte bevoegdheid heeft. Dit geldt niet voor de VvE. Mertens schrijft dat dit een ruil is voor het verplichte lidmaatschap.<sup>852</sup>

g *Lidmaatschap van andere verenigingen*

In art. 5:112 lid 3 BW is opgenomen dat de VvE een lidmaatschap in een andere vereniging mag aangaan. Als er verplichtingen uit die overeenkomsten komen, zijn de leden van de VvE gehouden die na te komen ('ledencontract').

h *Optreden tegen leden*

Krachtens art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 lid 3 is het bestuur van de VvE niet alleen bevoegd tot het besturen van de vereniging (gelijk aan art. 2:44 BW). De VvE mag ook namens individuele leden (en degenen die aan deze leden hun rechten ontleen) in rechte tegen andere individuele leden (en degenen die aan deze leden hun rechten ontleen) optreden (art. 5:126 lid 5 BW).

i *Vernietiging*

Als *lex specialis* geldt voor de vernietiging van besluiten van de vergadering van eigenaars art. 5:130 BW.

---

850. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:124 BW, aant. 3.5.

851. *Stb.* 2020, 508.

852. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:131 BW, aant. 4.

## 7.3.2 PROCES VAN WIJZIGING VAN DE STATUTEN

Dijk schrijft over de vereniging over de wijziging van de statuten ‘Wijziging is inherent aan goede statuten.’<sup>853</sup> Het is bij verenigingen (en coöperaties) mogelijk om bepaalde delen van de akte onveranderlijk te maken. Dat kan door die delen in de statuten te benoemen. Dijk schrijft: ‘Het is niet onjuist of onverstandig in statuten onveranderlijke waarden als grondslag op te nemen, maar het is naar onze inzichten wel minder verstandig te menen dat de ten tijde van de oprichting aanvaarde interpretatie van alle tijden is.’<sup>854</sup> Bij een VvE wordt van deze mogelijkheid bij mijn weten nooit gebruikgemaakt. Dat is in zekere zin ook minder nodig. De delen die onveranderlijk gemaakt worden, zien meestal op de doelomschrijving. Bij een VvE is het doel een vast gegeven door de wettelijke beschrijving in art. 5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW. Kollen noemt het verstandig eens in de 6 à 7 jaar aan de statuten groot onderhoud te plegen.<sup>855</sup>

Dijk waarschuwt voor het ontstaan van gewoonterecht binnen de vereniging. ‘Nu wijziging van de statuten mogelijk is en daarvoor een zorgvuldige wettelijke en/of statutaire regeling is gegeven, kan niet genoeg worden gewaarschuwd tegen het ontstaan van een soort gewoonterecht binnen vereniging en stichting tegen de statuten in. Een reden voor zulk gedrag kan zijn dat er te veel en te gedetailleerde regelingen in de statuten staan. Men dient daarom alleen in de statuten op te nemen wat er in de algemene grondregels en de structuur behoort, en niet de statuten mede tot een vergaarbak van een groot aantal feitelijke regelingen te maken.’<sup>856</sup>

Deze waarschuwing gaat ook op voor de VvE. De wetgever heeft de bewuste keuze gemaakt bij de totstandkoming van het appartementsrecht in 1952 in art. 5:112 BW een minimale opsomming te geven van onderdelen die de akte dient te bevatten om de rechtsontwikkeling zo veel mogelijk vrij te laten. Door het ontstaan van de modelreglementen (en de opvolgende versies) is de omvang van de akte enorm gegroeid. De groei van het aantal artikelen is inherent aan de complexiteit van het rechtsgebied en vormt daarmee de andere kant van de medaille. De wet vereist dit echter niet. Bij de vereniging wordt volstaan met opname in een apart reglement (niet zijnde het huishoudelijk reglement). De aantrekkelijkheid van deze onderverdeling is dat verschillende meerderheden van toepassing kunnen worden verklaard op de besluitvorming. Voor de wijziging van statuten bij de vereniging is krachtens art. 2:43 BW twee derde van de uitgebrachte stemmen ter vergadering vereist. Op meer verenigingsrechtelijke onderwerpen (vervat in het reglement) kan volstaan worden met een volstreekte meerderheid.

Het proces voor wijziging van de statuten is opgenomen in art. 2:42 BW. Art 2:42 lid 2 BW biedt waarborgen aan de leden voor de wijziging. Dit artikel is door de schakelbepaling van art. 5:124 BW ook van toepassing op VvE's, zodat het proces grotendeels vergelijkbaar is met de wijziging van de splitsingsakte. Voor statutenwijziging is een besluit van de ALV nodig. Alleen de ALV is bevoegd tot het ne-

853. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 325.

854. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 325.

855. Kollen 2007, p. 108.

856. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 326.



men van besluiten over statutenwijzigingen.<sup>857</sup> Het voorstel tot wijziging in de ALV wordt gedaan door het bestuur maar het is mogelijk dat leden een voorstel voor de agenda doen. Waaijer neemt aan dat eenieder die een organisatierechtelijke betrekking heeft tot de rechtspersoon op goede gronden een voorstel mag indienen.<sup>858</sup> Dijk neemt aan dat alleen de leden dat mogen.<sup>859</sup> De agenda moet minimaal zeven dagen vóór de vergadering bekend worden gemaakt. Anders zijn besluiten vernietigbaar krachtens art. 2:15 BW. Kollen vindt de termijn van zeven dagen kort. Een zo korte termijn biedt kwaadwillenden de mogelijkheid om bijvoorbeeld gedurende de zomervakantie de statuten te wijzigen zonder de andere leden een reële kans op inspraak te geven.<sup>860</sup>

Minimaal vijf dagen voor de vergadering moet de tekst van de wijziging ter inzage zijn gelegd voor de leden (art. 2:42 lid 2 BW). Het is goed gebruik een toelichting te verstrekken bij de wijziging.<sup>861</sup>

Leden mogen amendementen indienen. Dijk noemt amendementen ‘inherent’ aan wijzigingen.<sup>862</sup> Dijk geeft vervolgens aan dat er geen voorwaarden in de wet zijn opgenomen omtrent de behandeling in de algemene vergadering of aan de inhoud of reikwijdte van de amendementen. Amendementen die ter vergadering worden ingediend, mogen slechts wijzigingen van ondergeschikte betekenis zijn.

Een genomen besluit dient redelijk en billijk te zijn, blijkens de rechtsregel uit de Mante-uitspraak. Daarin bepaalde de Hoge Raad: ‘Ook indien is voldaan aan alle formele vereisten, bij wet of statuten voor de wijze van oproeping van een aandeelhoudersvergadering gesteld, kunnen de eisen van redelijkheid en billijkheid die aandeelhouders jegens elkander in acht hebben te nemen onder omstandigheden medebrengen dat een aandeelhoudersvergadering niet overgaat tot het nemen van een besluit aangaande een onderwerp waarbij de belangen van bepaalde aandeelhouders in bijzondere mate zijn betrokken alvorens te hebben nagegaan of die aandeelhouders genoegzaam in de gelegenheid zijn gesteld aan de besluitvorming over dit hen in het bijzonder rakende onderwerp deel te nemen.’<sup>863</sup>

Voor een statutenwijziging is de wettelijke norm krachtens art. 2:43 BW een meerderheid van twee derde van de uitgebrachte stemmen in de ALV vereist. In de statuten mag de meerderheidseis verlaagd worden naar de meerderheid van de stemmen of verhoogd worden tot uiteindelijk unanimiteit. Daarnaast kunnen eventueel nog goedkeuringen nodig zijn van bijvoorbeeld een Raad van Advies, een ministerie, een ledenraad, een toezichthouder of een andere derde. De wijziging wordt opgenomen in een notariële akte. Bij een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid treedt de statutenwijziging meteen in werking na het nemen van het besluit.<sup>864</sup> Bij een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid treedt de wijziging pas in werking na wijziging van de notariële akte. Intrekking van het besluit is mogelijk

---

857. Kollen 2007, p. 113.

858. Waaijer 1993, p. 35-36.

859. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 326.

860. Kollen 2007, p. 114.

861. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 327.

862. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 327.

863. HR 30 oktober 1964, ECLI:NL:HR:1964:AB6473, m.nt. G.J. Scholten (Mante).

864. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 333.

en wel op dezelfde wijze als waarop het besluit genomen is. Het bestuur voert de handeling uit of een door de vergadering aangewezen gevolmachtigde. De wijziging kan niet met terugwerkende kracht ingaan.<sup>865</sup> De wijziging wordt ingeschreven in het handelsregister maar dit is geen constitutief vereiste. Dit is bij een VvE anders. Daar is de inschrijving in de openbare register wel vereist.<sup>866</sup>

### 7.3.3 AANBEVELINGEN VOOR HET APPARTEMENTSRECHT

De vereniging en de VvE zijn als een Siamese tweeling. Ondanks de grote gelijkenissen zijn er ook verschillen, zoals opgenomen in paragraaf 7.3.1.5. Als het gaat om het wijzigen van de akte, meen ik dat de vereniging een streepje voor heeft op de VvE om twee redenen. De eerste reden is dat bij de vereniging de statuten en het reglement gescheiden zijn. Daardoor is het wijzigingsproces voor verenigingsrechtelijke aangelegenheden simpeler, omdat er minder is opgenomen in de akte. In de literatuur zie ik geen artikelen over het proces van wijziging (met uitzondering van een artikel over de mogelijkheid tot niet-wijziging van de statuten). Dit bevestigt bij mij de achterliggende gedachte van dit onderzoek dat het versimpelen van het wijzigingsproces van de splitsingsakte in appartementsrechten op vergelijkbare wijze als bij de vereniging een oplossing kan zijn. Een tweede reden is de mogelijkheid voor de vereniging zelf om de meerderheidseis te mogen verlagen zolang er een meerderheid vereist blijft voor de wijziging van de statuten. Het gaat hierbij om een meerderheid van de stemmen uitgebracht in de vergadering.

## 7.4 Stichting

### 7.4.1 ALGEMENE INLEIDING

Met de inwerkingtreding van de Wet op stichtingen kent Nederland sinds 1956 de stichting als rechtsvorm.<sup>867</sup> De stichting is een rechtspersoon. De Duitse rechtswetenschap is van grote invloed geweest op de vormgeving van de Nederlandse stichting.<sup>868</sup> Met de inwerkingtreding van het Burgerlijk Wetboek in 1992 is de stichting opgenomen in boek 2, titel 6. Een stichting is – vergelijkbaar met de vereniging – een samenwerkingsverband. Eigen aan de stichting is dat aan het doel een maatschappelijk karakter wordt toegedicht. Denk bijvoorbeeld aan woningcorporaties of charitatieve instellingen.

Voor de oprichting is een notariële akte vereist krachtens 2:286 BW. De akte moet worden verleden voor een Nederlandse notaris, in de Nederlandse taal en moet voldoen aan een aantal minimumvereisten zoals omschreven in art. 2:286 lid 4 BW. De stichting hoeft geen vermogen te hebben.<sup>869</sup>

865. HR 18 december 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC4830, NJ 1992, 334.

866. Art. 5:109 lid 1 BW.

867. Wet van 31 mei 1956, *Stb.* 1956, 327.

868. Asser/Rensen 2017/299.

869. Asser/Rensen 2017/313.

De inrichting en structuur van een stichting blijkt uit de statuten, krachtens 2:286 BW. Iedere stichting kent een bestuur. Voor de overige inrichting wordt een stichting door de wetgever vrijgelaten.<sup>870</sup>

#### 7.4.2 PROCES VAN WIJZIGING VAN DE STATUTEN

Als volgens de statuten een wijziging mogelijk is, is het bestuur niet vrij om de statuten te wijzigen naar eigen goeddunken.<sup>871</sup> De statutaire wijzigingsbevoegdheid moet restrictief worden uitgelegd vindt Maeijer.<sup>872</sup> Dijk licht toe dat in de parlementaire geschiedenis is opgenomen dat bij de beoordeling de rechter rekening dient te houden met de wil getransponeerd naar de huidige omstandigheden.<sup>873</sup> Dijk is milder en vindt dat wanneer vermogen voor een bepaald doel is bijeengebracht, wijziging van het doel er niet toe mag leiden dat dit vermogen een andere bestemming krijgt. De rechter is wel bevoegd om de statuten te wijzigen. Dijk benoemt dat de opvattingen van de stichter zich op dezelfde wijze zullen hebben ontwikkeld als die van de gemiddelde deelnemer van de groep. De rechtbank zal de statuten zo min mogelijk wijzigen en de wijzigingsbevoegdheid zichzelf moeten voorbehouden, vindt Dijk.<sup>874</sup> Het gaat om de wil van de oprichter ten tijde van de oprichting.<sup>875</sup> Rensen geeft aan dat verzoeken op grond van art. 2:294 BW soms niet eenvoudig te beoordelen blijken te zijn.<sup>876</sup> Rechtbank en Hof komen nog weleens tot tegengestelde uitspraken. De rechter is bevoegd zelf de statuten te wijzigen zonder dat een notariële akte vereist is.<sup>877</sup>

De rechterlijke bevoegdheid om de statuten te mogen wijzigen, kent de VvE niet. In die zin zijn stichting en VvE niet vergelijkbaar. De achtergrond van deze regeling voor de stichting is volgens Overes dat een statutenwijziging ook doorgang kan vinden wanneer degenen die bevoegd zijn ontbreken.<sup>878</sup>

Krachtens art. 2:293 BW kunnen de statuten van een stichting alleen gewijzigd worden als die mogelijkheid is voorbehouden in de akte. Art. 2:294 BW biedt een regeling voor het geval dat de statuten niet gewijzigd kunnen worden of wanneer een wijziging leidt tot gevolgen die bij de oprichting redelijkerwijs niet zijn gewild. Als de statuten niet aangeven wie bevoegd is om de akte van statutenwijziging te ondertekenen, is het bestuur van de stichting bevoegd om de akte te ondertekenen. De bevoegdheid tot statutenwijziging kan ook aan andere instanties worden toegekend. Rensen beveelt aan om in de statuten met zo veel woorden aan te geven wie tot verlijden van de akte van statutenwijziging bevoegd is of zijn.<sup>879</sup>

---

870. Asser/Rensen 2017/332.

871. Asser/Rensen 2017/361.

872. Asser/Rensen 2017/361.

873. *Kamerstukken II*, 1953-54, 3463, nr. 3, p. 10.

874. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 38.

875. Asser/Rensen 2017/365.

876. Asser/Rensen 2017/365.

877. Asser/Rensen 2017/365.

878. Overes, *GS Rechtspersonen*, art. 2:294 BW, aant. 1.

879. Asser/Rensen 2017/362.

Voor de wijziging is een notariële akte nodig. Pas na ondertekening van de authentieke akte is de wijziging effectief.<sup>880</sup> De wijziging en de doorlopende tekst moeten door het bestuur worden ingeschreven in het handelsregister krachtens art. 2:293 BW, maar dit is geen constitutief vereiste voor de wijziging.

Krachtens art. 2:295 BW kan een besluit tot wijziging van de statuten te allen tijde op verzoek van de stichting, van een belanghebbende of van het openbaar ministerie door de rechtbank worden vernietigd, indien de wijziging tot gevolg heeft dat de stichting kan worden ontbonden op een grond als bedoeld in de artikelen 2:21 of 2:301 lid 1, en die wijziging niet tot omzetting leidt.<sup>881</sup>

#### 7.4.3 AANBEVELINGEN VOOR HET APPARTEMENTSRECHT

Als het bestuur van de stichting het proces van wijziging initieert, verschilt het proces van wijziging bij een stichting niet veel anders dan bij de VvE. De stichting kent geen leden zoals een vereniging. Er is daarom geen sprake van een meerderheid die een besluit moet nemen. Het bestuur van de stichting is bevoegd de akte te wijzigen conform art. 2:292 BW. Ik zie in het proces van wijziging bij de stichting geen aanbevelingen voor de VvE.

### 7.5 Vrije gemeenschap of bijzondere gemeenschap (titel 7 boek 3)

#### 7.5.1 ALGEMENE INLEIDING

Gemeenschap is aanwezig wanneer een of meer goederen toebehoren aan twee of meer deelgenoten gezamenlijk, verklaart titel 7 van boek 3 in art. 3:166 BW. Er bestaan twee soorten gemeenschap: de vrije gemeenschap (art. 3:166 BW e.v.) en de bijzondere gemeenschap (art. 3:189 BW e.v.). Ook de regeling voor mandeligheid verwijst – als bijzondere vorm van eenvoudige gemeenschap – naar de regeling in boek 3:166 e.v.<sup>882</sup> De bijzondere gemeenschap is voorbehouden aan de in art. 3:189 BW benoemde gemeenschappen (huwelijksgemeenschap, gemeenschap van een geregistreerd partnerschap, maatschap, vennootschap of rederij, zolang zij niet ontbonden zijn). De ‘gemeenschap van een in appartementsrechten gesplitst gebouw’ is geen bijzondere gemeenschap zolang de appartementsplitsing niet is opgeheven krachtens art. 3:189 BW.

De parlementaire geschiedenis meldt dat de wet over genot, gebruik of beheer van het gemeenschappelijke goed weinig in het algemeen kan regelen.<sup>883</sup> Deelgenoten in een vrije of gebonden gemeenschap kunnen in een beheerregeling afspraken met elkaar maken. Perrick meent dat een beheerregeling ook over andere handelin-

880. Asser/Rensen 2017/362 met verwijzing naar Gerechtshof Amsterdam 29 april 2010, ECLI:N-L:GHAMS:2010:BM1864, JOR 2010/224 (Stichting De Nollen).

881. Asser/Rensen 2017/363.

882. J.A.J. Peter, ‘Exclusieve gebruiksrechten bij mandeligheid’, *JBN* 2018/4. Ik laat de regeling over mandeligheid hier verder buiten beschouwing omdat een mandeligheid geen zakelijk recht is.

883. Van Zeben & Du Pon 1981, p. 202.

gen dan beheer kan gaan.<sup>884</sup> In een beheerregeling kunnen derhalve ook afspraken over beschikkingshandelingen (die niet als beheerhandelingen worden gezien) gemaakt worden.

Een beheerregeling is een overeenkomst en wordt derhalve beheerst door het overeenkomstenrecht. Wijziging van een overeenkomst is alleen mogelijk als alle deelgenoten daarmee instemmen.

De deelgenoten zijn niet verplicht georganiseerd in een samenwerkingsverband zoals dat wel het geval is bij de VvE. Het gevolg daarvan is dat alle beheerhandelingen en beschikkingshandelingen over het gemeenschappelijke goed gezamenlijk dienen te worden genomen. In art. 3:170 BW is ruimte gegeven om in een beheerregeling een andere verhouding af te spreken, doch alleen voor de handelingen zoals beschreven in art. 3:170 lid 1 en lid 3, te weten handelingen dienende tot gewoon onderhoud en handelingen die in het algemeen geen uitstel kunnen dulden.<sup>885</sup>

Als er geen beheerregeling is afgesproken of de beheerregeling over het specifieke twistpunt geen voorziening biedt, kan de kantonrechter een regeling vaststellen op verzoek van de meest gerede partij krachtens 3:168 lid 2 BW.<sup>886</sup> De rechter zal zich volgens Perrick in de regel aansluiten bij de meerderheid. De rechter dient naar billijkheid met de belangen van de partijen, onder wie de minderheid van de deelgenoten, en met het algemeen belang rekening te houden.<sup>887</sup> Het is een bewuste keuze van de wetgever geweest om niet aan te sluiten bij de wil van de meerderheid en via de rechterlijke toetsing ook het algemeen belang te betrekken bij het vaststellen van een regeling.<sup>888</sup>

Belangrijk verschil van de eenvoudige gemeenschap met de appartementensplitsing is dat krachtens art. 3:178 BW iedere deelgenoot bevoegd is om verdeling te vorderen. Bij overeenkomst is dit slechts voor vijf jaar uit te sluiten krachtens 3:178 lid 4 BW. Kenmerk van de appartementensplitsing is juist dat ook na vijf jaar een onverdeeldheid blijft voortbestaan waarbinnen het exclusieve gebruik is toebedeeld aan ieder van de appartementenrechtseigenaars.

In de parlementaire geschiedenis wordt toegelicht dat er vier uitzonderingen zijn op het beginsel dat niemand in onverdeeldheid hoeft te blijven:

- Een rechter kan uitstel verlenen als de belangen van de overige deelgenoten belangrijk geschaad worden.
- De wettelijke uitzondering van vijf jaar zoals omschreven in lid 4. Deze uitsluiting geldt ook voor rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.
- Uit de bijzondere aard van sommige gemeenschappen kan voortvloeien dat de gemeenschap niet kan worden verdeeld zolang als die gemeenschap bestaat.
- Deze uitzondering ziet op de ‘indivision forcée’. Dit zijn goederen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut van erven, gebouwen of gedeelten van gebouwen en die aan de eigenaren van deze gemeenschappelijk toebehoren. In de wetsgeschiedenis wordt het aandeel van iedere eigenaar gekwalificeerd als een afhankelijk recht dat niet los van de eigendom vervreemd kan worden. De wetsge-

---

884. Asser/Perrick 3-V 2019/14a.

885. Asser/Perrick 3-V 2019/23.

886. Asser/Perrick 3-V 2019/16.

887. Asser/Perrick 3-V 2019/16.

888. Van Zeben & Du Pon 1981, p. 202.

schiedenis verwijst voor deze goederen naar de regeling die is opgenomen in de mandeligheid maar ook naar het woord ‘appartementen’ waarvoor de regel van dit artikel kan worden gebruikt, aldus de wetsgeschiedenis.<sup>889</sup>

Vanwege dit recht op verdeling is de vrije gemeenschap geen interessant alternatief voor de appartementensplitsing.

#### 7.5.2 PROCES VAN WIJZIGING VAN EEN BEHEERREGELING

Krachtens art. 3:168 lid 3 BW kan een bestaande regeling op verzoek van de meest gereede partij door de kantonrechter wegens onvoorziene omstandigheden worden gewijzigd of buiten werking worden gesteld.<sup>890</sup> De rechter heeft een ruime bevoegdheid. Perrick schrijft dat het voldoende is dat er zich naar de mening van de kantonrechter omstandigheden voordoen, waarmee bij het opstellen van de regeling niet of niet voldoende rekening is gehouden. De oorsprong hiervan is gelegen in de niet-zakelijke basis van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de beheerregeling.<sup>891</sup> De ruime discretionaire bevoegdheid van de rechter blijkt ook uit de parlementaire geschiedenis op dit punt.<sup>892</sup> Zie ook de uitspraak van de Hoge Raad over de vraag of de mede-eigenaar van een stuk grond zonder instemming van de overige mede-eigenaren bevoegd is te beschikken over zijn aandeel in een gedeelte van dat stuk grond en om de vraag of uitsluitend de deelgenoten tezamen bevoegd zijn tot de voor de vervreemding vereiste ‘afsplitsing’ van het desbetreffende gedeelte van het stuk grond van het grotere geheel.<sup>893</sup> De Hoge Raad bevestigt in deze uitspraak dat voor beschikkingshandelingen de toestemming van alle deelgenoten noodzakelijk is.<sup>894</sup>

#### 7.5.3 AANBEVELINGEN VOOR HET APPARTEMENTSRECHT

De relatie tussen het appartementsrecht en de gemeenschap is bijzonder. Formeel is het gemeenschapsrecht maar gedeeltelijk van toepassing door de schakelbepaling van art. 5:124 BW. Het is de vraag of dat een bewuste keuze is van de wetgever. Ik zie in het gemeenschapsrecht zeker aanknopingspunten die voor het appartementsrecht een toegevoegde waarde hebben, zoals bijvoorbeeld het onderscheid tussen beheer- en beschikkingshandelingen. Ik zie echter geen aanknopingspunten die het proces van de wijziging van de statuten kunnen vereenvoudigen. Juist in het gemeenschapsrecht ligt de nadruk op het (uitsluitend) gezamenlijk handelen van de deelgenoten. De mogelijkheid voor de rechter om onvoorziene omstandigheden

889. Van Zeben & Du Pon 1981, p. 211.

890. Asser/Perrick 3-V 2019/18.

891. Van Zeben & Du Pon 1981, p. 585.

892. Van Zeben & Du Pon 1981, p. 205.

893. HR 22 mei 2015, ECLI:NL:HR:2015:1297, m.nt. S. Perrick, NJ 2015/335 (Warnaar v. Wubben c.s.).

894. Door een gelijktijdige poging tot onteigening van de gemeente Midden-Delfland is meer over deze casus te vinden op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2014-3394.html> inzage op 12 april 2020.

te betrekken in de verhoudingen van de eigenaars vind ik interessant. Dat geeft de mogelijkheid om maatschappelijke ontwikkelingen te betrekken in de rechtsverhouding tussen de eigenaars.

## Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk beantwoord ik de centrale vraag van mijn onderzoek:

Is de balans in het appartementsrecht tussen de democratische meerderheid en de zekerheid in de rechtsverhouding tussen appartementseigenaars verstoord? Leidt het huidige proces van wijziging van de splitsingsakte tot een beperking van het eigendomsrecht die een mede-eigenaar niet hoeft te accepteren?

Het gaat in de onderzoeksvraag specifiek om het antwoord op de vraag of er ruimte is om het proces van wijziging van een splitsingsakte – eventueel op onderdelen – te wijzigen. Hiervoor heb ik de functie van de wijziging van de splitsingsakte onderzocht en de vormvereisten. Vormvereisten zijn bedoeld als tegenwicht voor het eigendomsrechtelijke gedeelte binnen het appartementsrecht. Daarom heb ik mij ook verdiept in het wezen van het eigendomsrecht.<sup>895</sup> Hierbij heb ik steeds mijn vraagstelling in gedachten gehouden:

- Welke vormvereisten zijn er voor een wijziging van een splitsingsakte?
- Waardoor wordt door appartementsrechtprofessionals starheid ervaren in het proces van het wijzigen van een splitsingsakte?
- Welke (alternatieve) mogelijkheden zijn er voor een wijziging van een splitsingsakte?
- Wat is de noodzaak van de notariële akte in het proces van wijziging van de splitsingsakte?
- Hoe verhoudt zich het gemeenschapsrecht van boek 3 tot het appartementsrecht? En wat betekent dat voor de wijziging van de splitsingsakte?
- Welke balans is er tussen het eigendomsrecht en het verenigingsrecht bij het wijzigen van de splitsingsakte?
- Welke delen van de splitsingsakte zouden geschikt zijn om te wijzigen met een kleinere meerderheid dan op dit moment is vereist?

### 8.1 Inleiding

De wetgever heeft bij de invoering van de Appartementswet in 1952 de nadruk gelegd op enerzijds het eigendomsrecht en anderzijds het verenigingsrecht. Appartementsrecht is een vorm van mede-eigendom. Van der Merwe heeft na onderzoek van diverse stelsels over de hele wereld, de nadruk gelegd op de threefold unity

---

895. Ik schrijf in dit onderzoek over eigendom maar ik bedoel ook de gemeenschap van erfpacht en opstal.



van het exclusieve recht om het appartement te mogen gebruiken, het aandeel in de gemeenschappelijke delen en het lidmaatschap van het organisatorische deel.<sup>896</sup> In deze visie neemt het gemeenschapsrecht een meer zichtbare plek in en dat past beter bij de inhoud van het Nederlandse appartementsrecht.

## 8.2 Modelreglementen

Ik heb in paragraaf 4.2.2 de inhoud van de modelreglementen omschreven. Met de modelreglementen als pseudowetgeving heeft de Nederlandse praktijk gezorgd voor een bepaalde mate van uniformiteit in de splitsingsakten. Toch veroorzaken de modelreglementen ook een probleem. Er zijn sinds het eerste modelreglement in 1953 veel varianten in omloop gekomen. Er zijn complexen waarop het MR 1973 van toepassing is, MR 1983, MR 1992, MR 2006, MR 2017, MR 2021 of een variant daarop. Ik geloof zelf in de kracht van uniformiteit. Doordat iedere akte als maatwerk is opgemaakt én doordat akten lastig gewijzigd (kunnen) worden, is er een grote variatie ontstaan aan regelgeving binnen appartementencomplexen waarbij de feitelijke en de juridische situatie niet meer overeenkomen. De modelreglementen zijn in de loop van de jaren ook gegroeid in omvang. Ik vraag mij af of het modelreglement 2017 niet te veel omvattend is geworden. De ontwikkeling in Nederland met de modelreglementen heeft ervoor gezorgd dat vrijwel alle rechten en verplichtingen van appartementseigenaars in de splitsingsakte zijn opgenomen. In modelreglement Kleine VvE's dat ik heb medegeschreven is een duidelijke keuze gemaakt en is het reglement teruggebracht naar 38 artikelen. Bepalingen die niet krachtens art. 5:111 of 5:112 BW vereist zijn, kunnen ook in bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement worden opgenomen. Dit is het door mij gesignaleerde onderscheid in paragraaf 4.6.5 van starheid *van* de akte en starheid *in* de akte. Lang niet alle bepalingen die op dit moment in het modelreglement zijn opgenomen, zijn naar mijn mening van een zodanige betekenis voor het eigendomsrecht dat deze een plek in de splitsingsakte verdienen. Desondanks zie ik (nog) geen plek in het appartementsrecht voor een apart reglement naast de statuten. Het verspreiden van de rechten en verplichtingen over verschillende akten heeft immers ook nadelen. Een appartementseigenaar heeft dan minder overzicht over de geldende bepalingen.

## 8.3 Vormvereisten

De vormvereisten zijn bedoeld als tegenwicht ter bescherming van het eigendomsrecht. Het vereiste van een notariële akte heeft niet ter discussie gestaan blijkens de totstandkomingsgeschiedenis.<sup>897</sup> Gelijk aan het voorbeeld in het Franse recht heeft ook het Nederlandse recht de notariële akte als verplichte vorm voorgeschreven gekregen. Uit mijn onderzoek is gebleken dat het vereiste van een notariële akte voldoet aan de verwachtingen van de wetgever. De wetgever beoogde met de nota-

---

896. Van der Merwe 1994, p. 27.

897. *Handelingen II*, 1946/47, 451, nr. 3.

riële akte deskundigheid in te brengen in het wijzigingsproces. Het notariaat heeft sinds de inwerkingtreding een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van het appartementsrecht. Volgens mij voldoet de notaris nog steeds aan die behoefte. Ik benoem hier ook nog de rol van de KNB en de voormalige commissie Commissie Beekhuis. Met de creatie en het bijhouden van de modelreglementen hebben zij gezorgd voor een unieke ontwikkeling van het appartementsrecht.

De toestemming van hypotheekhouders heeft een bijzondere achtergrond in het appartementsrecht. Vonck adviseert ‘die bepaling te uniformeren in die zin dat van alle beperkt gerechtigden slechts toestemming nodig is indien hun recht door de wijziging wordt beknot.’<sup>898</sup> Daar kan ik mij in vinden, vergelijkbaar met de wijziging van de splitsingsakte volgens 5:139 lid 2 BW waarvoor een meerderheid van vier vijfde voldoende is. Een tekst daarvoor zou kunnen luiden:

‘Wijziging van de akte van splitsing behoeft de toestemming van vier vijfde meerderheid van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd alsmede, indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.’

Ik merk nog wel op dat ik heb gezien dat het maken van een splitsingsakte een vak is.<sup>899</sup> Het is veel werk dat niet altijd in financieel opzicht passend beloond wordt als gevolg van de vrijgave van de notariële tarieven. Ik heb mooie splitsingsakten gezien, maar helaas ook meer routineus opgemaakte akten. Een goed begin is het halve werk. Dat gun ik alle appartementensplitsingen.

#### 8.4 Art. 5:139 lid 2 BW

Ik maak een uitstapje naar een voor het notariaat belangrijke vraag: Wie mag compareren in de verdelingsakte na een wijziging van de splitsingsakte? In het notariaat wordt vaak gezegd ‘bij twijfel niet inhalen’. De rechtszekerheid staat voorop en vraagt om een voorzichtige houding. In het appartementsrecht is het uitgangspunt voor beheerhandelingen dat die besluiten bij meerderheid van stemmen genomen kunnen worden. Voor de andere handelingen (en specifiek het wijzigen van de splitsingsakte) is unanimiteit het beginsel. In 2005 is voor het wijzigen van de splitsingsakte een nieuwe mogelijkheid gecreëerd waarbij de meerderheid is verlaagd naar vier vijfde (art. 5:139 lid 2 BW). Er is nog een ander inzicht dat ik wil delen over de introductie van art. 5:139 lid 2 BW in 2005. Op het eerste oog lijkt art. 5:139 lid 2 BW te gaan over de vermindering van de unanimiteitseis naar vier vijfde. De introductie is ook op een andere wijze baanbrekend. In paragraaf 4.7 heb ik het verschil tussen beheerhandelingen en beschikkingshandelingen toegelicht. Krachtens art.

898. Van Velten & Vonck 2016, p. 73.

899. HR 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:270, over aansprakelijkheid notaris / HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1356 over verkeerd gewijzigde breukdelen / HR 11 december 2015, ECLI:NL:HR:2015:3552, Akte gewijzigd en een bijzondere kostenverdeling niet overgenomen in de gewijzigde akte.

5:112 lid 1 sub e j° 5:126 BW is de VvE alleen bevoegd tot beheerhandelingen. Door de wetswijziging van 2005 is het bestuur van de VvE ook bevoegd om de wijziging van de splitsingsakte te ondertekenen (mits voldaan aan het vereiste van vier vijfde). Dat is verrassend omdat de wijziging van de splitsingsakte geen beheerhandeling is maar een beschikkingshandeling. Het bestuur van de VvE heeft van de wetgever de bevoegdheid gekregen om een beschikkingshandeling uit te voeren. Ik zie hierin een aanwijzing dat de wetgever heeft beoogd om art. 5:139 lid 2 BW in het geheel niet alleen voor beheerhandelingen, maar ook voor beschikkingshandelingen te laten gelden en daarmee ook voor de leveringshandeling die direct voortkomt uit de wijziging van de splitsingsakte. In het kader van art. 5:139 lid 2 BW is mijn conclusie dat geen extra voorzichtigheid van de notaris nodig is bij doorlevering van het perceel. Art. 5:139 lid 2 is niet exclusief bedoeld voor beheerhandelingen en geldt zowel voor beheerhandelingen als voor beschikkingshandelingen (als gevolg van de wijziging van de splitsingsakte). Bij doorlevering kan worden volstaan met de handtekening van het bestuur van de VvE als uitvoering van het besluit van de ALV.

## 8.5 Geen open normen

Bartels en Milo wijzen op open normen in het goederenrecht, waardoor de mogelijkheid wordt opgehouden om in een concreet geval tot een rechtvaardige oplossing te komen. Verder bieden open normen de mogelijkheid het recht bij de tijd te houden, schrijven Bartels en Milo verder.<sup>900</sup> Aan de andere kant moet een eigenaar aan het begin van de rit weten waar hij of zij aan toe is. Bartels en Milo noemen het 'Hard and fast rules'.<sup>901</sup> Het gaat om derdenbescherming en om kenbaarheid uit de openbare registers. Vegter benoemt ook de rechtszekerheid.<sup>902</sup> Veranderingen zijn echter inherent aan tijd. Door het gebrek aan open normen in het appartementsrecht is het appartementsrecht in mijn ogen star. Daar loert een gevaar. Een rechtsfiguur die niet kan meebewegen zal uiteindelijk aan aantrekkelijkheid inboeten. De wetgever heeft het appartementsrecht een zekere exclusiviteit gegeven als rechtsfiguur voor horizontale eigendom waardoor de appartementsrechteigenaar eigenlijk bij voorbaat vast wordt gezet. Er is geen alternatief. Het gebrek aan open normen in het appartementsrecht maakt dat de verzwaarde meerderheden bij wijziging van de splitsingsakten extra zwaar wegen. Op dit punt is de balans tussen het eigendomsrecht en het verenigingsrecht naar mijn mening verstoord.

## 8.6 Flexibiliteit

De achterliggende gedachte van mijn onderzoek is dat veranderingen inherent zijn aan tijd en dat statuten (opgenomen in de splitsingsakte) daarom ruimte moeten geven aan veranderingen. De impliciete veronderstelling is dat eigenaars zich tegengehouden voelen om een splitsingsakte te wijzigen en aan te passen aan de feitelijke situatie als gevolg van de formele vereisten bij de wijziging van de split-

---

900. Bartels & Milo 2000, p. 19.

901. Bartels & Milo 2000, p. 2.

902. Vegter 2012, p. 172.

singsakte. Hoewel kwantitatief onderzoek op dit punt ontbreekt, leeft onder notarissen de gedachte dat dat het geval is. Op het Wetenschappelijk Congres van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie op 12 maart 2016 waar ik bij aanwezig was, was 83,6% van de aanwezigen het eens met de stelling: ‘Het appartementsrecht dient meer flexibiliteit te bieden voor tussentijdse wijziging van de akte van splitsing’. Regels horen niet in beton gegoten te zijn.<sup>903</sup> Ook in het verenigingsrecht is het gebruikelijk om met regelmaat te bekijken of de statuten gewijzigd moeten worden. Dijk schrijft: ‘het is niet onjuist of onverstandig in statuten onveranderlijke waarden als grondslag op te nemen, maar het is naar onze inzichten wel minder verstandig te menen dat de ten tijde van de oprichting aanvaarde interpretatie van alle tijden is.’<sup>904</sup> Ik meen dat het tijd wordt om in het appartementsrecht meer balans te brengen tussen de verhouding eigendomsrecht en het verenigingsrecht als het gaat om het wijzigen van de splitsingsakte. Ik zie nog ruimte in het beperken van de zakelijke werking van delen van de splitsingsakte vergelijkbaar met het erfpachtrecht. Op dit moment vindt die gedachte nog geen verdere aanknopingspunten in het appartementsrecht.

## 8.7 Zes aanbevelingen om de balans te herstellen

Mijn onderzoek toont aan dat de verhouding tussen het eigendomsrecht en het verenigingsrecht uit balans is. Dat het appartementsrecht uit balans is, leid ik ook af uit het ruime aantal alternatieve mogelijkheden dat ik heb kunnen vinden. Specifiek de groei van het gebruik van gebruiksovereenkomsten baart mij zorgen.<sup>905</sup> Juist omdat het appartementsrecht al complex is, lijkt het mij logischer om zo veel mogelijk rechten en verplichtingen te verzamelen in één document te weten de splitsingsakte.

Vereenvoudiging van het proces van het wijzigen van de splitsingsakte is misschien wel de eerste stap. Het gaat om de structuur van het Nederlandse recht maar het gaat vooral om menselijke problemen. Naar mijn mening is het beter voor het appartementsrecht als er meer flexibiliteit in het appartementsrecht wordt ingebouwd. Ik zie daarvoor de volgende mogelijkheden:

1. De regeling van de onvoorziene omstandigheden kan ook voor het appartementsrecht gaan gelden (zie par. 5.2.12.2).
2. In nieuwe – toekomstige – modelreglementen kan een open norm worden opgenomen waarin interpretatie een rol speelt.
3. Met het wetsvoorstel van WMANL waarin de AMvB (het zogenoemde VvE-Besluit) wordt voorgesteld, kan een belangrijke tekortkoming worden weggenomen. Met de AMvB kan regelgeving worden opgenomen op uitvoeringsniveau. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om via een AMvB voor alle ap-

903. Het antwoord op haperende regels is niet alleen de regels aan te passen, maar ook om de regels zodanig aan te passen dat ze passen bij de werkvloer. Expert op het gebied van compliance S. Bleker-van Eyk omschrijft het als volgt: ‘Tem het monster door regels aan te passen aan de werkvloer’.

904. Dijk & Van der Ploeg 2007, p. 325.

905. Zie bijvoorbeeld Rechtbank Amsterdam, 18 mei 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2635.

- partementensplitsingen in Nederland verouderde regelgeving te overschrijven.
4. De meerderheid voor het wijzigen van splitsingsakten kan omlaag van vier vijfde naar bijvoorbeeld twee derde. Een andere meerderheid (zolang er maar sprake blijft van een meerderheid) is wat mij betreft ook verdedigbaar.
  5. Een belangrijke vereenvoudiging kan worden bereikt door de regeling voor derden die krachtens art. 5:139 lid 3 BW goedkeuring moeten geven, te versoepelen.
  6. De regelingen van de gemeenschap en het appartementsrecht kunnen beter geïntegreerd worden. Mijns inziens dient art. 3:170 BW expliciet van toepassing verklaard te worden. Art 3:189 lid 2 BW kan worden aangevuld met de tekst: ‘Voor de gemeenschappelijke zaken en belangen die onder beheer van de Vereniging van Eigenaars staan.’

Met deze aanpassingen wordt de balans hersteld tussen het verenigingsrecht en het eigendomsrecht terwijl ook een plek wordt gegeven aan het gemeenschapsrecht. Verder wordt de drempel voor het wijzigen van de splitsingsakte lager zodat het gemakkelijker wordt om de akte in de loop van de tijd aan te passen aan de omstandigheden van de tijd.

## Geraadpleegde literatuur

### **Akkermans, Mertens & Van der Vleuten 2016**

B. Akkermans, R.F.H. Mertens en M.C.E. Van der Vleuten, 'VII Appartementsrecht, een rechtsgebied in ontwikkeling', in: L.C.A. Verstappen (red.), *Preadvies 'Boek 5 BW van de toekomst', over vernieuwingen in het zakenrecht*, Den Haag: SDU 2016, p. 379-470.

### **Asser/Bartels & Van Mierlo 2013**

Asser/S.E. Bartels en A.I.M. van Mierlo, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3-IV, Algemeen goederenrecht*, Deventer: Kluwer 2013.

### **Asser/Bartels & Van Velten 2017**

Asser/S.E. Bartels en A.A. van Velten, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5, Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer: Wolters Kluwer 2017.

### **Asser/Beekhuis & Van Velten 1990**

Asser/J.H. Beekhuis en A.A. van Velten, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5, Zakenrecht, Eigendom en beperkte zakelijke genotsrechten*, Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1990.

### **Asser/Hartkamp 2019**

Asser/A.S. Hartkamp, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen. Deel I. Europees recht en Nederlands vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

### **Asser/Mijnssen & Van Velten 1994**

Asser/F.H.J. Mijnssen & A.A. van Velten, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5, Zakenrecht, Eigendom en beperkte zakelijke genotsrechten*, Deventer: Wolters Kluwer 1994.

### **Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5 2008**

Asser/F.H.J. Mijnssen, A.A. van Velten en S.E. Bartels, *Asser Serie*, Deventer: Kluwer 2008 (online).

### **Asser/Perrick 2019**

Asser/S. Perrick, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen. Deel V. Gemeenschap*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

**Asser/Rensen 2017**

Asser/G.J.C. Rensen (m.m.v. J.M. Blanco Fernández), *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 2. Rechtspersonenrecht. Deel III. Overige rechtspersonen. Vereniging, coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, stichting, kerkgenootschap en Europese rechtsvormen*, Deventer: Wolters Kluwer 2017.

**Asser/Rossel & Heisterkamp 2017**

Asser/H.J. Rossel en A.H.T. Heisterkamp, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel II. Huur*, Deventer: Wolters Kluwer 2017.

**Asser/Sieburgh 2017**

Asser/C.H. Sieburgh, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 6. Verbintenissenrecht. Deel II. De verbintenis in het algemeen, tweede gedeelte*, Deventer: Wolters Kluwer 2017.

**Asser/Sieburgh 2018**

Asser/C.H. Sieburgh, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 6. Verbintenissenrecht. Deel III. Algemeen overeenkomstenrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2018.

**Asser/Sieburgh 2019**

Asser/C.H. Sieburgh, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 6. Verbintenissenrecht. Deel IV. De verbintenis uit de wet*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

**Asser/Sieburgh 2020**

Asser/C.H. Sieburgh, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 6. Verbintenissenrecht. Deel I. De verbintenis in het algemeen, eerste gedeelte*, Deventer: Wolters Kluwer 2020.

**Bakker 2009**

P.S. Bakker en J.W. de Groot, 'Onvoorziene omstandigheden: de stand van zaken', *WPNR* 2009/6797, p. 369.

**Bakker 2018**

M. Bakker, *Het wijzigen van de akte van splitsing in appartementsrechten, kostbaar en tijdrovend*, Den Haag: Stichting Instituut voor Bouwrecht 2018.

**Barkhuysen & Van Emmerik 2005**

T. Barkhuysen en M.L. van Emmerik, 'De eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en het Nederlands burgerlijk recht: Het Straatsburgse perspectief', in: T. Barkhuysen, H.D. Ploeger en M.L. van Emmerik, *De eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en het Nederlandse burgerlijk recht*, Deventer: Kluwer, 2005.

**Bartels & Milo 2000**

S.E. Bartels en J.M. Milo, *Open normen in het goederenrecht*, Den Haag: Boom juridisch 2000.

**Bartels, Tweehuyzen & Heyman 2019**

S.E. Bartels, V. Tweehuyzen en H.W. Heyman, *Vastgoedtransacties – Overdracht*, Den Haag: Boom juridisch 2019.

**Beekhuis 1940**

J.H. Beekhuis, *Horizontale eigendom*: Preadvies voor de Broederschap van Notarissen 1940.

**Beekhuis 1952**

J.H. Beekhuis, 'De nieuwe wet op de appartementen', *WPNR* 1952/4230, p. 73-76.

**Beekhuis 1953**

J.H. Beekhuis, Oratie 'Contract en contractsvrijheid', Groningen: J.B Wolters.

**Beekhuis 1959**

J.H. Beekhuis, *Het recht van appartement*, Zwolle: Tjeenk Willink 1959.

**Beekhuis & Linders**

J.H. Beekhuis en J.H. Linders, *Appartementsrecht*, Deventer: Kluwer losbladig.

**Biemans 2015**

J.W.A. Biemans, W.D. Kolkman en L.C.A. Verstappen, *Uitleg van notariële akten*, Deventer: Wolters Kluwer 2015.

**Blokland 2001**

P. Blokland, *Teksten en toelichting op de Wet op het Notarisambt*, Lelystad: Koninklijke Vermande 2001.

**Broekhuijsen-Molenaar 2019**

A.M.L. Broekhuijsen-Molenaar, *Tekst&Commentaar BW, commentaar op art. 5:144 BW*.

**Brood 2018**

P. Brood, 'De invloed van de KNB op de wetgeving vanaf 1965', *WPNR* 2018/7195.

**De Bruijn 2012**

A.R. De Bruijn, *De notariële akte als executoriale titel*, Deventer: Kluwer 2012.

**Bruijsten 2011**

C. Bruijsten, 'Art. 1 Eerste protocol EVRM: het recht op ongestoord genot van eigendom', *WFR* 2011/68.



**Bruyns 1954**

W.B. Bruyns, 'Het standaardreglement', *WPNR* 1954/4337, p. 109-112.

**CBS 2016**

CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: 2016.

**Commissie Beekhuis 2006**

A.A. van Velten, Q.J. Marck, A.S.E. Fanoy, A.G. Hartman, R.F.H. Mertens, G. Verdoes Kleijn, C. Venemans, 'Kanttekeningen bij de nieuwe KNB-modelreglementen 2006 voor splitsing in appartementsrechten geschreven door de Commissie Beekhuis', *WPNR* 2006/6661, p. 283-290.

**Custers 2019**

B. Custers, 'Nieuwe digitale (grond)rechten', *NJB* 2019/2775, p. 3289.

**Derine, Van Neste & Vandenberghe 1955**

R. Derine, F. van Neste, H. Vandenberghe, *Eigendomsbegrip*, Zakenrecht deel II-a, Story-Scientia: Gent 1984.

**Dievout 1958**

G. van Dievout, 'Recensie van Derine (R.). Grenzen van het eigendomsrecht in de negentiende eeuw, Bijdrage tot de geschiedenis van het moderne privaatrecht', *Belgisch Tijdschrift voor Filosofie en Geschiedenis*, Deel XXXVI, No 2, Antwerpen: De Sikkel 1955.

**Dijk & Van der Ploeg 2007**

P.L. Dijk & T.J. van der Ploeg, *Van vereniging en stichting, coöperatie en onderlinge waarborgmaatschappij*, Deventer: Kluwer 2007.

**Dijkman-Derkman 2014**

A. Dijkman-Derkman, 'Wijziging splitsing in appartementsrechten en toedeling', *JBN* 2014/8.

**Drion 2016**

C.E. Drion, 'Memorandum uitlegjurisprudentie van de Hoge Raad', *ORP* 2016/150.

**Dumoulin 1999**

S.H.M.A Dumoulin, 'Besluitvorming in de rechtspersoon', Groningen: Kluwer 1999.

**J.M van Dunné 1977**

J.M. van Dunné e.a. (red.), *Acht civilisten in burger*, Zwolle: Tjeenk Willink 1977, p. 30.

**Van Es, GS Gemeenschap**

P.C. van Es, 'Titel 7 Gemeenschap', in: J. Hijma (red.), *Groene Serie Vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer.

**Everaars 2015**

K. Everaars, 'De goederenrechtelijke imprévision-regeling: vuistregel voor de rechtspraktijk', *WPNR* 2015/7059.

**Fesevur 2000**

J.E. Fesevur, *Redelijkheid en billijkheid in het Nederlandse goederenrecht*, Den Haag: Boom juridisch 2000.

**Fockema 1913**

A. Fockema, *De horizontale grenzen van den grondeigendom*, (diss. Groningen), Groningen: 1913.

**Galle 2012**

R.C.J. Galle, *Handboek Coöperatie*, Dordrecht: Convoy Uitgevers, 2012.

**Gerver, GS Zakelijke rechten**

P.H.M. Gerver, 'Boek 5, Titel 9. Appartementsrechten', in: A.A. van Velten (red.), *Groene Serie Zakelijke rechten*, Deventer: Kluwer 2010 (online).

**Grgić 2007**

A. Grgić, Z. Mataga, M. Longar, A. Vilfan, *The right to property under the European Convention on Human Rights, a guide to the implementation of the European Convention on Human Rights and its protocols*, *Human Rights Handbook*, Council of Europe 2007.

**Van der Grinten 1961**

W.C.L. van der Grinten, L.J.M. Claessens, M.G. Plattel, W.J.I. van Wijmen, *Eigendom in het ontwerp nieuw burgerlijk wetboek, enige principiële beschouwingen*, 's-Gravenhage: Centrum voor staatskundige vorming 1961.

**Groefsema 1993**

L. Groefsema, *Bevoegd beschikken over andermans recht* (diss. Groningen), Deventer: Kluwer 1993.

**Grosheide 2010**

F.W. Grosheide, *Eigendom, Verspreide Eigendomsrechtelijke Opstellen*, Den Haag: Boom juridisch 2010.

**De Groot 1631**

H. de Groot, *Inleiding tot de Hollandsche Rechts-geleertheid*, 1631.

**Heemstra 2004**

J.R.B. Heemstra, 'Wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten, het blijft een drama', *JBN* 2004/16.

**Hondius, GS Zakelijke rechten**

E.J. Hondius, 'Verbintenissenrecht', in: R.J.Q. Klomp & H.N. Schelhaas (red.), *Groene Serie Verbintenissenrecht*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

**Hoops 2020**

B. Hoops, 'De verduurzaming van VvE's: Hoe kunnen wij de Tragedy of the Anticommons vermijden?', *WPNR* 2020/7297, p. 662-673.

**Hurenkamp 2016**

J.R. Hurenkamp, 'Statuten, een kwestie van uitleg op maat' *MvV* 2016/6, p.159-166.

**Jansen 2008**

C.J.H. Jansen, 'Het eigendomsrecht en het gemeenschapsdenken' *Groninger Opmerkingen en Mededelingen* XXV, p. 1-12

**De Jong 2006**

Th.F. de Jong, *De structuur van het goederenrecht* (diss.), Kluwer Rechtswetenschappelijke publicaties, Deventer: Kluwer 2006.

**Kollen 2007**

F.C. Kollen, *De vereniging in de praktijk*, Deventer: Kluwer 2007.

**Kleyn 1933**

F.L. Kleyn, Eigendom van Verdiepingen en Vertrekken en Hypotheken daarop, in: *Jaarboekje van de Vereeniging van Directeuren van Hypotheekbanken*, Amsterdam: N.V. Drukkerij en Uitgeverij J.H. de Bussy 1933.

**Kleyn 1934**

F.L. Kleyn, Een historisch geval van verdiepingseigendom, in: *Jaarboekje van de Vereeniging van Directeuren van Hypotheekbanken*, Amsterdam: N.V. Drukkerij en Uitgeverij J.H. de Bussy 1934.

**Kolster 2018**

H.M. Kolster, Het Modelreglement 2017 bij splitsing in appartementsrechten, in R.F.H., Mertens (red.), *VvERecht in ontwikkeling, Redactionele bijdragen over veelbesproken thema's op VvERecht.nl*, Maastricht/Utrecht: Nexus/VvERecht.nl 2018.

**Kraan 1998**

C.A. Kraan, Boekbespreking 'Naar een vernieuwd appartementsrecht', *Bouwrecht* 1998/3, p. 196 e.v.

**Kroon 2018**

K. Kroon, 'Het huishoudelijk Reglement', in: R.F.H., Mertens (red.), *VvERecht in ontwikkeling, Redactionele bijdragen over veelbesproken thema's op VvERecht.nl*, Maastricht/Utrecht: Nexus/VvERecht.nl 2018, p. 87-105.

**Lammers, GS Gemeenschap**

H.H. Lammers, 'Titel 7 Gemeenschap', in: J. Hijma (red.), *Groene Serie Vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer.

**Leijten 2015**

A.E.M. Leijten, 'Commentaar op art. 1 Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens)', in: *Sdu Commentaar EVRM 2015*.

**Lemmerling 2018**

A. Lemmerling, 'Verplichte coördinatie van de akten van appartementsmede-eigendom aan de Appartementswet', in Carette e.a., *Appartementsrecht I, Stand van zaken en topics*, Antwerpen-Cambridge: Intersentia 2018.

**Lokin 2004**

J.H.A. Lokin, 'De receptie van de Code Civil in de Noordelijke Nederlanden', *Groninger Opmerkingen en Mededelingen* 2004, p. 1-15.

**Louwman 2002**

W. Louwman, 'De grenzen van grondstukken en gebruiksruimten van appartementsrechten', *JBN* 2002/25.

**Lubbers 1954**

A.G. Lubbers en H.J. Zweers, *Preadvies van de Broederschap der Notarissen. Verkoop en overdracht van huizen in aanbouw*, Deventer: Kluwer, 1954.

**Luijten 1987**

E.E.A. Luijten, *Gepasseerd de rol en positie van de notarissen in het verleden*, Nijmegen: 1987.

**Luijten 1993**

E.E.A. Luijten, 'Declaratief of translatief? Het rechtskarakter van de verdeling na de invoering van het nieuwe vermogensrecht', *WPNR* 1993/6075 en 1993/6076,

**Van Maanen 1987**

G.E. van Maanen, *Eigendomsschijnbewegingen, juridische, historische en politiek-filosofische opmerkingen over eigendom in huidig en komend recht*, Nijmegen: Ars Aequi Libri.

**Van Maanen 1997**

G.E. Van Maanen, 'Appartementsrecht en Broederschap', *WPNR* 1997, p. 524-526.

**Mertens 1989**

R.F.H. Mertens, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen* (diss. Maastricht), Deventer: Kluwer 1989.

**Mertens & Van der Merwe 1994**

R.F.H. Mertens en C.G. Van der Merwe, 'Besluitvorming in de gemeenschap van appartementseigenaars', *WPNR* 1994/6132, p. 275-281.

**Mertens 1995a**

R.F.H. Mertens, 'Boekbespreking C.G. van der Merwe, Apartment Ownership, *International Encyclopedia of Comparative Law* (Volume VI, Property and Trust, Chapter 5), Tübingen/Dordrecht/Boston/Lancaster 1994, 222 blz.', *WPNR* 1995/6156, p. 73-75.

**Mertens 1995b**

R.F.H. Mertens, 'Regeling van gebruik van appartementen in een huishoudelijk reglement II', *WPNR* 1995/6188, p. 495-498.

**Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997**

R.F.H. Mertens, C. Venemans en G. Verdoes Kleijn, *Preadvies 'Naar een vernieuwd appartementsrecht'*, Lelystad: Koninklijke Vermande 1997.

**Tummers & Mertens 2012**

J.B.C. Tummers & R.F.H. Mertens, 'Ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeeltes in een appartementensplitsing', *NTBR* 2012/11, p. 58-65.

**Mertens 2003**

R.F.H. Mertens, 'Veranderende regels in het appartementsrecht', in J. Struiksma, A.A. van Velten jr, P. Vlas, B.C.M. Waaijer (red.), *Vast en Goed, bundel opstellen aangeboden aan prof. mr. A.A. van Velten*, Deventer: Kluwer, 2003.

**Mertens 2006**

R.F.H. Mertens, *Monografieën BW B29 (Appartementen)*, Kluwer: Deventer 2006.

**Mertens 2014**

R.F.H. Mertens, 'De appartementensplitsing als hybride juridisch netwerk', in: A.H. Lamers en S.L.T. Schoenmaekers (red.), *Recht in een geïndividualiseerde netwerksamenleving*, Zutphen: Uitgeverij Paris 2014.

**Mertens 2017**

R.F.H. Mertens, *50 Weeffouten in het BW*, Nijmegen: Ars Aequi 2017.

**Mertens 2018**

R.F.H. Mertens, 'VvERecht in ontwikkeling', Redactionele bijdragen over veelbesproken thema's op VvERecht.nl, Maastricht, Nexus: 2018.

**Mertens, GS Zakelijke rechten**

R.F.H. Mertens, 'Boek 5, Titel 9. Appartementsrechten', in: A.A. van Velten (red.), *Groene Serie Zakelijke rechten*, Deventer: Kluwer 2010 (online).

**Van der Merwe 1994**

C.G. van der Merwe, *International Encyclopedia of comparative law, volume VI, Property and trust, Chapter 5 Apartment Ownership*, Dordrecht: Martinus Nijhoff Publishers 1994.

**Mes 2014**

A.J. Mes, 'Driedimensionaal eigendom', *WPNR* 2014/7043, p. 1189-1199.

**Milo 2007**

J.M. Milo, 'Constitutionele en rechtsvergelijkende proportionaliteit in het goederenrecht; de invloed van artikel 1 Eerste Protocol EVRM', *NTBR* 2007/6.

**Mourik 2011**

M.J.A. van Mourik, *Gemeenschap, Monografieën BW*, Deventer: Kluwer 2011.

**Mourik 2012**

M.J.A. van Mourik, *Preadvies Verdeling in de notariële praktijk*, Den Haag: Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie 2012.

**Overes, GS Ondernemingsrecht**

C.H.C. Overes, 'Rechtspersonenrecht', in: J.B. Huizink (red.), *Groene Serie Rechtspersonen*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

**Parise 2015**

A. Parise, *Ownership paradigms in American civil law jurisdictions: manifestations of the shifts in the legislation of Louisiana, Chile, and Argentina (16th - 20th centuries)* (diss. Maastricht), 's-Hertogenbosch: Uitgeverij BOXPress 2015.

**Peeters 1935**

F.P.J. Peeters, *Eigendomsrecht en recht op eigendom*, Brugge: Firma Karel Beyaert 1935.

**Perrick 2008**

S. Perrick, 'Enkele opmerkingen over de verdeling van een registergoed en de vernietiging daarvan', *WPNR* 2008, p. 192.

**Ploeger 2000**

H.D. Ploeger, 'Eigendom in het licht van het EVRM Artikel I Protocol No. I EVRM en het Nederlandse vermogensrecht', *WPNR* 2000/6419, p.687-695.

**Pitlo/Reehuis 2019**

W.H.M. Reehuis en A.H.T. Heisterkamp, *Pitlo Het Nederlands Burgerlijk Recht*, deel 3, Goederenrecht, Deventer: Kluwer 2019.

**Potjewijd 1998**

G.H. Potjewijd, *Beschikkingsbevoegdheid, bekrachtiging en convalescentie, een romanistische studie*, Deventer: Kluwer 1998.

**Reinhartz 2020**

B.E. Reinhartz, 'Wanneer kunnen partijen onderhands aanvullende afspraken maken en wanneer mag dat alleen in huwelijkse voorwaarden?' *JBN* 2020/41, p. 4.

**Riessen 1952**

W. van Riessen, *Eigendom van appartementen, het moderne bedrijfsleven*, Leiden: Nederlandsche uitgeversmaatschappij n.v. 1952.

**Van Rij 1952**

J.P. van Rij, 'Eigendom van appartementen', *Nederlands Juristenblad*, 1952, p. 684.

**Rijssenbeek 2018**

N.L.J.M. Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht*, Den Haag: IBR 2018.

**Roes 2014**

J.S.L.A.W.B. Roes, *De zaakwaarnemer een notarieel-historische terugblik*, Deventer: Kluwer 2014.

**Roos & Florijn 1987**

E. Roos en N.H.M. Florijn, 'Interview met de heer J.H. Beekhuis', *Kwartalenbericht Nieuw BW* 1987.

**Schraagen 1968**

H.W. Schraagen, *De geschiedenis van het notariaat en van de Broederschap der notarissen in Nederland over de jaren 1943-1967*, p. 53, Amsterdam: B. van Mantgem 1968.

**Sluysmans & De Graaff 2014**

J. Sluysmans & R. de Graaff, 'Ontwikkelingen in het eigendomsbegrip onder artikel 1, Eerste Protocol', *NTM-NJCM Bull.* 2014/20, p. 255-271.

**Siewers 2020**

C.N. Siewers, 'Reactie', *WPNR* 2020/7306, p. 906.

**Siewers & Luijk 2020**

C.N. Siewers en A.C.W.Luijk-van Veldhuizen 'Het ontwerpvoorstel en kleine VvE's' in : R. Brinkhuijsen e.a., *Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst': Het ontwerpvoorstel appartementsrechten*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2020.

**Snijders & Rank-Berenschot 2017**

H.J. Snijders en E.B. Rank-Berenschot, *Goederenrecht, Studiereeks Burgerlijk Recht deel 2*, Deventer: Wolters-Kluwer 2017.

**Stein 2013**

R.A. Stein, *Forming a more perfect union, a history of the uniform law commission*, LexisNexis, Charlottesville, VA, 2013.

**Stolker 2020a**

C.J.J.M. Stolker, 'Commentaar op art. 3:300 BW', in: *Tekst & Commentaar Vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2020.

**Stolker 2020b**

C.J.J.M. Stolker, 'Commentaar op art. 5:1', in: *Tekst & Commentaar Vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2020.

**Struycken 2007**

T.H.D. Struycken, *De numerus clausus in het goederenrecht* (diss. Nijmegen), Deventer: Kluwer 2007.

**Swaaij 2000**

J.H.M. van Swaaij, *Beschikken en rechtsovergang. De temporele dimensie van de overdracht: levering van toekomstige goederen, levering onder eigendomsvoorbehoud en levering onder voorbehoud van eigendomsherkrijging*, Den Haag: Boom 2000.

**Timmermans 2003**

R. Timmermans, 'De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (II, slot)', *WPNR* 2003/6539, p. 525-530.

**Timmermans 2006**

R. Timmermans, *Modelreglementen voor splitsing in appartements eigendom en horizontale eigendom*, Reeks notariële praktijkstudies, Mechelen: Wolters Kluwer 2006.

**Vegter 2012**

N. Vegter, *De vereniging van eigenaars* (diss.), Den Haag: Boom 2012.

**Van Velten 1989**

A.A. van Velten, *Regels zijn Regels*, inaugurele oratie, *Ars Notariatus XLV*, Amsterdam/Deventer 1989.



**Van Velten 1994**

A.A. van Velten, 'Het eigen-aardige van het appartementsrecht (II)', *WPNR* 1994/6153.

**Van Velten 2000**

A.A. van Velten, 'Privaatrecht Actueel. Het onderscheid tussen beheer en beschikking in het appartementsrecht', *WPNR* 2000/6407, p. 447-448.

**Van Velten 2001**

A.A. van Velten, 'Naar een vernieuwd appartementsrecht!', *WPNR* 2001/6468.

**Van Velten 2003**

A.A. van Velten, 'Kroniek van het goederenrecht', *WPNR* 2003/p. 911.

**Van Velten 2004**

A.A. van Velten, 'De indiening en voortgang van het wetsvoorstel tot herziening van het appartementsrecht', *WPNR* 2004/6585, p. 558 e.v.

**Van Velten 2009**

A.A. van Velten, 'Naar een gemeentelijke aanpak van de slapende VVE', *WPNR* 6818 (2009).

**Van Velten 2011**

A.A. van Velten, 'Een vereniging van eigenaren is geen vereniging van eigenaars!' *WPNR* 2011/6889.

**Van Velten 2013**

A.A. Van Velten, 'Ontwikkelingen: Goederenrecht (I)', *WPNR* 2013, 6981.

**Van Velten 2015**

A.A. van Velten, Boekbespreking, N.L.J.M. Rijssenbeek. De model-splitsingsreglementen toegelicht. Handleiding voor de praktijk Instituut voor Bouwrecht, Den Haag 2015, ISBN 978-94-6315-001-9, XVII + 369 p. € 48,95', *WPNR* 2015/7087, p. 1066-1067.

**Van Velten & Vonck 2016**

A.A. van Velten en F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken*, Preadviezen voor de Vereniging voor Bouwrecht nr. 44, Den Haag: IBR 2016.

**Van Velten 2018a**

A.A. van Velten, 'De visie van de notariële beroepsorganisatie op vastgoedtransacties', *WPNR* 2018/7193, p. 375-381.

**Van Velten 2018b**

A.A. van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van Onroerend Goed*, Deventer: Wolters Kluwer 2018.

**Verdoes Kleijn 1991**

G.G.J.D. Verdoes Kleijn, 'Appartementsrecht en privégebruik van de gemeenschappelijke terreinen', *WPNR* 1991/6029.

**Verstappen 1996**

L.C.A. Verstappen, *Rechtsopvolging onder algemene titel* (diss. Groningen), Deventer: Kluwer 1996.

**Verstappen 2010**

L.C.A. Verstappen, 'Welke meerderheid is in de vergadering van onderappartementseigenaars vereist bij het voorstel tot wijziging van de hoofdsplitsing?', *WPNR* 2010/6853, p. 634-636.

**Verstappen 2015/2016**

L.C.A. Verstappen en W.D. Kolkman, *Handboeken voor het notariaat - Handboek Registergoederenrecht 2015/2016*, Zutphen: Walburg Pers 2015/2016.

**Versteeg 1951**

Th.A. Versteeg, 'Splitsing van den eigendom van een gebouw in appartementen', *WPNR* 1951, p. 285.

**Van der Vleuten 2014**

M.C.E. van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Heerlen: Open Universiteit 2014.

**Van der Vleuten 2017**

M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde Complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*, diss. Maastricht, Nexus Legal 2017.

**Van der Vleuten, GS Zakelijke rechten**

M.C.E. van der Vleuten, 'Boek 5, Titel 9. Appartementsrechten', in: A.A. van Velten (red.), *Groene Serie Zakelijke rechten*, Deventer: Kluwer 2010 (online).

**De Vries 1965**

J.J.M. de Vries, *De coöperatieve flatexploitatievereniging, preadvies ter behandeling in de Algemene Vergadering van de Broederschap der Candidaat-Notarissen te Arnhem op vrijdag 21 mei 1965*, Arnhem: Broederschap der Candidaat-Notarissen 1965.

**De Vries 1968**

J.J.M. de Vries, 'Het appartementenrecht en de coöperatieve flatexploitatievereniging', in P.H.A.N. Houwing (red.), *Onroerend goed* (Opstellen geschreven ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de broederschap der notarissen in Nederland), Deventer: Æ.E. Kluwer, 1968, p. 371-375.

**De Vries 1981**

J.J.M. De Vries, R.M. Schutte en J.B.M. Vranken, *Preadvies 'Eigendom en woonrecht'*, Deventer: Kluwer 1981.

**Vonck 2013**

F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, diss., Groningen: Boom Juridische uitgevers 2013.

**Vonck 2020a**

F.J. Vonck, 'Kanttekeningen bij het Modelreglement 2017', *WPNR* 2020/7297, p. 686-693.

**Vonck 2020b**

F.J. Vonck, 'Naschrift', *WPNR* 2020, 7306, p. 910.

**Vonck 2020c**

F.J. Vonck, 'Boek 5, Titel 7, Zakelijke Rechten', in: A.A. van Velten (red.), *Groene Serie Zakelijke rechten*, Deventer: Kluwer 2010 (online).

**Völlmar 1951**

H.F.A. Völlmar, *Appartementenwet met uitvoeringsbesluiten*, Deventer: N.V. Uitgeversmaatschappij Æ.E. Kluwer 1951.

**Vroegop 2012**

T.M. Vroegop, *Rechtszekerheid en Goederenrecht*, Utrecht: Kennispunt Faculteit Recht, Economie, Bestuur en organisatie 2012.

**Waaijer 1993**

B.C.M. Waaijer, *Statuten en statutenwijziging*, diss., Deventer: Kluwer 1993.

**Warren & Aaron 2016**

M.A. Warren en A.B. Aaron, *Amending Governing Documents, Providing Effective Legal Counsel (And Effective Amendments)*, Community Association Law Seminar 2016 Best Manuscript, [https://www.caionline.org/\\_layouts/15/download.aspx?SourceUrl=https://www.caionline.org/Advocacy/LegalArena/CCAL/Documents/Best%20Manuscripts/2016%20CAI%20Law%20Seminar%20Best%20Manuscript.pdf](https://www.caionline.org/_layouts/15/download.aspx?SourceUrl=https://www.caionline.org/Advocacy/LegalArena/CCAL/Documents/Best%20Manuscripts/2016%20CAI%20Law%20Seminar%20Best%20Manuscript.pdf)

**Van Weesep 1988**

J. van Weesep c.s., *Appartementsrechten (het gebruik van het splitsingsregime)*, Amsterdam/Utrecht: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht 1988.

**Van Zeben & du Pon 1981**

C.J. van Zeben en J.W. du Pon, m.m.v. M.M. Olthof, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, Boek 5 Zakelijke Rechten*, Deventer: Kluwer 1981.

## Bijlage 1

### BURGERLIJK WETBOEK

#### 5:106

1. De splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.
2. Aan de minuut van de akte van splitsing wordt een tekening gehecht, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens de akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. De tekening dient te voldoen aan de eisen, krachtens de wet bedoeld in artikel 16 lid 2 van Boek 3 voor de inschrijving daarvan te stellen.
3. Waar in de bepalingen van deze titel wordt gesproken van de akte van splitsing, is hieronder de tekening begrepen, tenzij uit de bepaling het tegendeel blijkt.

#### 5:109

- “2. Aan de minuut van de akte van splitsing wordt een tekening gehecht, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens de akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. De tekening dient te voldoen aan de eisen, krachtens de wet bedoeld in artikel 16 lid 2 van Boek 3 voor de inschrijving daarvan te stellen.
3. Waar in de bepalingen van deze titel wordt gesproken van de akte van splitsing, is hieronder de tekening begrepen, tenzij uit de bepaling het tegendeel blijkt.”

#### 5:111

“De akte van splitsing moet inhouden:

- a. de vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw of de grond;
- b. een nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw of de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de in artikel 109 lid 2 bedoelde tekening, alsmede de vermelding voor elk dier gedeelten, tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot gebruik daarvan behoort;
- c. de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaar;
- d. een reglement, waartoe geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte moet worden ingeschreven.”

#### 5:112

1. Het reglement moet inhouden:

- a. welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartements-eigenaars komen;
  - b. een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen;
  - c. een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeel-ten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - d. door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de geza-menlijke appartementseigenaars moet worden verzekerd;
  - e. de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behar-tigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging.
2. De statuten van de vereniging van eigenaars moeten bevatten:
    - a. de naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft. De naam van de vereniging moet aanvangen met de woorden: “Vereniging van Eige-naars”, hetzij voluit geschreven, hetzij afgekort tot “V. v. E.”, en voorts mel-ding maken van de ligging van het gebouw of de grond;
    - b. het doel van de vereniging;
    - c. een regeling omtrent door de appartementseigenaars periodiek, tenminste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
    - d. de wijze van bijeenroeping van de vergadering van eigenaars en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartementseigenaars in de vergade-ring kan uitbrengen.
  3. Het reglement kan een regeling inhouden, krachtens welke aan alle of bepaal-de appartementsrechten mede verbonden is het lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven vereniging of coöperatie, voor zover dit lid-maatschap in overeenstemming is met de statuten van die vereniging of coöpe-ratie.
  4. Het reglement kan inhouden een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Een zodanige regeling kan inhouden dat de vergadering van eigenaars bevoegd is een appartementseigenaar of degene die zijn rechten uitoe-fent, om nader in het reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van deze gedeelten te ontzeggen.”

*Artikel 6                      Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994*

1. Onverminderd artikel 5, voldoet de tekening, bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, aan de volgende vereisten:
  - a. elk blad waaruit de tekening bestaat, vermeldt de kadastrale aanduiding van het in de gewaarmerkt;
  - b. de tekening bevat plattegronden van de begane grond en van de ver diepin-gen en zonodig ook doorsnede en aanzichten van het gebouw, alsmede van de bij het gebouw behorende grond;
  - c. de tekening geeft de begrenzing aan van de onderscheidene gedeelten van de gebouwen en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal

- zijn begrepen, alsmede de ligging van die gedeelten ten opzichte van de overige gedeelten van de gebouwen of van de grond;
- d. op de tekening is binnen de begrenzing van elk zodanig gedeelte een nummer in arabische cijfers als kenmerk van dat gedeelte aangebracht;
  - e. voor het geval dat een zodanig gedeelte bestaat uit niet belendende onderdelen of uit onderdelen welke grondvlakken niet in hetzelfde horizontale vlak zijn gelegen, bevat de tekening binnen de begrenzing van elk dier onderdelen hetzelfde nummer als kenmerk van dat gedeelte;
  - f. de nummers, bedoeld onder d en e, vormen een met het cijfer één aanvangende, zonder onderbreking opklimmende reeks der natuurlijke getallen;
  - g. de onder c bedoelde begrenzingen zijn zoveel mogelijk door een onuitwisbare lijn van in het oog vallende dikte aangegeven, welke dikte gelijk is in alle op de tekening voorkomende afbeeldingen, uitgezonderd de in het derde lid bedoelde situatieschets. Daarnaevens zijn ter verduidelijking arceringen toegelaten, afzonderlijk gekozen voor verschillende gedeelten die voor gebruik als afzonderlijk geheel zijn bestemd;
  - h. de appartementsindex is aangebracht zoveel mogelijk in het midden binnen de begrenzing van elk voor gebruik als afzonderlijk geheel bestemd gedeelte, en in het onder e bedoelde geval, zoveel mogelijk in het midden binnen de begrenzing van elk der aldaar bedoelde onderdelen;
  - i. de schaal van de op de tekening voorkomende afbeeldingen is niet groter dan 1 : 100 en niet kleiner dan 1 : 200;
  - j. elk blad waaruit de tekening bestaat, vermeldt de voor de desbetreffende afbeelding gebruikte schaal;
  - k. de richting van het noorden is op elk blad van de tekening door een pijl aangegeven.
2. Het is toegestaan dat de in het eerste lid bedoelde tekening van elk gedeelte van de gebouwen, dat voor gebruik als afzonderlijk geheel is bestemd, de onderlinge ligging van alle tot dat gedeelte behorende vertrekken en andere ruimten aangeeft.
  3. In afwijking van het eerste lid, onder i, kan een kleinere schaal worden gebruikt voor een situatieschets, welke met het oog op het aan het slot van het eerste lid, onder c, omschreven vereiste, op de tekening wordt aangebracht, als overzicht van de overige afbeeldingen.
  4. In geval van ondersplitsing in appartementsrechten worden de omringde nummers, bedoeld in artikel 28, derde lid, op de tekening gesteld in de linkerbovenhoek van elk van de desbetreffende gedeelten.”<sup>906</sup>

---

906. <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/akte-en-onderzoek/complexaanduiding-appartementen>.

*Artikel 5:144 BW*

1. Op verzoek van een persoon wiens medewerking of toestemming tot de wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing is vereist, kan de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, bevelen dat de akte van splitsing wordt gewijzigd dan wel de splitsing wordt opgeheven: ...
- h. wanneer alle appartementseigenaars zich bij een overeenkomst tot de wijziging of opheffing hebben verbonden.

*5:118 BW luidt:*

1. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een erfdienstbaarheid vestigen ten behoeve van een ander gedeelte van die zaken of van een andere onroerende zaak.
2. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars de vestiging van een erfdienstbaarheid die uitsluitend strekt ten behoeve van een gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, aannemen en van zodanige erfdienstbaarheid afstand doen.
3. De in dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden gaan teniet, wanneer de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van het gedeelte dat met de erfdienstbaarheid is belast of ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid is bedongen eindigt.

## **Bijlage 2: wetsvoorstel met toelichting**

September 2018

### **Wijziging van het Burgerlijk Wetboek ter verbetering van de regeling van appartementsrechten**

#### **Voorstel van wet**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten: Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is regeling van opzegging van erfpacht te verbeteren; Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

#### ARTIKEL I

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Het tweede en derde lid van artikel 120 komt te luiden:

2. Voorschriften alsmede toevoegingen aan of wijzigingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in art. 128 eerste lid, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn ook van toepassing op degenen die het gebruik verkrijgt gebruikers. Andere bepalingen alsmede toevoegingen aan of wijzigingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in art. 128 eerste lid, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben kunnen in het reglement door de algemene vergadering op de gebruiker van toepassing worden verklaard.

3. Artikel 5:130 is van toepassing.

B

Het eerste lid van artikel 121 komt te luiden:

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar of een gebruiker voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in art. 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan



die medewerking of toestemming op verzoek van degenen die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degenen die haar moet geven zich niet verklaart.

C.

Het derde lid van artikel 122 komt te luiden:

Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen, waaronder ook begrepen de stookkosten, die in de twaalf maanden voorafgaand aan de overdracht van het verkregene opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden op grond van een besluit van de vergadering van eigenaars, genomen in de twaalf maanden voorafgaand aan de overdracht van het verkregene, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

D.

Aan artikel 122 wordt aan het vijfde lid een volzin toegevoegd, waardoor het vijfde lid van dit artikel komt te luiden:

De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen en de in artikel 113 lid 2 en lid 5 genoemde schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is en van hetgeen waarvoor de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aansprakelijk is. De notaris draagt eveneens zorg dat het bedrag dat uit de opgave blijkt wordt ingehouden op de koopsom, dan wel dat dit bedrag op andere wijze wordt verrekend. De verkrijger is jegens de vereniging en wat betreft de op grond van artikel 126 lid 4 aangegane lening tevens jegens derden, niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.

E.

Aan artikel 124 wordt aan het tweede lid een volzin toegevoegd, waardoor het tweede lid van dit artikel komt te luiden:

2. Titel 1 van Boek 2 is van toepassing behoudens de artikelen 4, 6, 13 lid 2, 17, 18, 19 leden 1-3, lid 4, tweede zin, lid 6, tweede zin, en lid 7, 20, 21 en 22 en met inachtneming van de in de volgende artikelen van de onderhavige titel aangegeven afwijkingen. Voor verenigingen van eigenaars met ten hoogste drie appartementsrechten, die alle bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden, zijn artikel 10 lid 2 en artikel 48 van Boek 2 niet van toepassing.

F.

Het eerste lid van artikel 126 komt te luiden:

1. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Bij splitsing in appartementsrechten van een reeds bewoond gebouw draagt de splitsende eigenaar zorg voor een toereikend gevuld reservefonds zoals bedoeld in het volgende lid, ter realisatie van een onderhoudsplan zoals bedoeld onder sub a van dit volgende lid.

G.

Het zevende lid van artikel 126 komt te luiden:

4. Zolang tweederde deel van de appartementsrechten, daaronder mede begrepen het aan die appartementsrechten verbonden aantal stemmen, niet is overgedragen na oprichting van de vereniging van eigenaars, gaat de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud aan met een langere looptijd dan een jaar, tenzij in de vergadering van eigenaars ten minste de helft van de eigenaars daartoe besluit, ongeacht het aantal stemmen dat zij uit kunnen brengen.

H.

Het eerste lid van artikel 127 komt te luiden:

1. Alle appartementseigenaars en alle gebruikers hebben toegang tot de vergadering van eigenaars, ook wanneer een appartementseigenaar een volmacht heeft verleend. Gebruikers hebben gekwalificeerd adviesrecht zoals bedoeld in art. 5 Wet overleg huurders verhuurder bij besluitvorming over onderwerpen zoals bedoeld in art. 5:120 lid 2 BW, waarbij voor 'de verhuurder' in art. 5 van de Wet overleg huurders verhuurder 'de eigenaars' dient te worden gelezen. De besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.

I.

Aan artikel 127 wordt een vierde lid toegevoegd, dat komt te luiden:

4. De oproeping voor de vergadering van eigenaars vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend. In geval van ondersplitsing van ten minste een appartementsrecht bedraagt de termijn voor de bijeenroeping van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ten minste 30 dagen.

J.

Het tweede lid van artikel 128 komt te vervallen.

K.

Aan artikel 131 wordt een vijfde lid toegevoegd, dat komt te luiden:

5. Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere eigenaar, waaronder begrepen een eigenaar in een ondergesplitst appartementsrecht, alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres, e-mailadres en het telefoonnummer van het bestuur. Het bestuur stelt de eigenaar desverzocht in de gelegenheid om voor eigen rekening foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

[facultatief] Tot de hiervoor vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;

b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;

c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging van eigenaars en op het beheer van de gemeenschap;

d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het gebouw dat in de splitsing in appartementsrechten is betrokken;

e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;

f. door de vereniging van eigenaars met derden of met een eigenaar aangegane overeenkomsten;

g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden; en

h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

\*\*\*Het bestuur van de vereniging van eigenaars voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars te raadplegen, website.

L.

Na artikel 133 wordt een artikel 133a ingevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 133a

1 Bij de statuten kan worden bepaald, dat het toezicht op het bestuur aan een raad van commissarissen, die uit natuurlijke personen bestaat zal worden opgedragen. Tenzij de statuten anders bepalen, bedraagt het aantal der commissarissen drie.

2 Op de benoeming, de schorsing en het ontslag van commissarissen zijn de bepalingen van artikel 131 van dit Boek betreffende de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuursleden van overeenkomstige toepassing.

3 Het bestuur is verplicht aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen te verschaffen, hem desgewenst de kas en de waarden te vertonen, en inzage van de boeken en bescheiden der vereniging te geven.

4 De raad van commissarissen is bevoegd zich op kosten van de vereniging door een deskundige te doen bijstaan.

5 Tenzij de statuten anders bepalen, is de raad van commissarissen bevoegd te allen tijde een algemene vergadering bijeen te roepen of een bestuurder te schorsen. De schorsing kan te allen tijde door de algemene vergadering worden opgeheven.

6 Commissarissen zijn op gelijke wijze als bestuurders voor hun tekortkomingen aansprakelijk.

7 In geval van ondersplitsing wordt ten minste een commissaris benoemd op voordracht van de vereniging van eigenaars van een ondergesplitst appartementsrecht. Ingeval van ondersplitsing van meer dan een appartementsrecht, doen de verenigingen van eigenaars van de ondergesplitste appartementsrechten gezamenlijk deze voordracht. Bij de besluitvorming hierover komt aan iedere vereniging van eigenaars het stemmen aantal toe overeenkomstig de teller van het breukdeel waarvoor het ondergesplitste appartementsrecht deel uitmaakt van de hoofdsplitsing en het totaal aantal stemmen gelijk is aan de som van deze tellers van de in een ondersplitsing betrokken appartementsrechten.

M.

Artikel 135 komt te luiden:

1. De artikelen 38 met uitzondering van lid 1, 2 en 3, waarbij in lid 4 en lid 6 voor 'iemand die krachtens lid 1 of lid 3 stemgerechtigde is' gelezen moet worden 'stemgerechtigde', 45 lid 4 en 48 van Boek 2 zijn van toepassing. Voor verenigingen van eigenaars met ten hoogste drie appartementsrechten, die alle bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden, is artikel 48 van Boek 2 niet van toepassing.

2. Een kascommissie wordt door de vergadering van eigenaars, al dan niet uit haar leden, benoemd. De kascommissie bestaat uit tenminste twee leden, niet zijnde een bestuurder of de voorzitter van de vergadering. Het bepaalde in artikel 133a lid 7 is van overeenkomstige toepassing.

Voor verenigingen van eigenaars met ten hoogste drie appartementsrechten, die alle bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden, kan een kascommissie achterwege blijven, mits in dat geval alle eigenaars schriftelijk instemmen met de jaarstukken.

3. Het bepaalde in artikel 93 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is van overeenkomstige toepassing.

N.

Het tweede lid van artikel 140 komt te luiden:

De machtiging kan slechts worden verleend op verzoek van een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste 10% van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt.

O.

[facultatief] Het derde lid van artikel 144 komt te luiden:

De artikelen 139 lid 5, 140 lid 4 en 143 lid 2 zijn van overeenkomstige toepassing.

P.

Het vierde lid van artikel 147 komt te luiden:

De artikelen 19a lid 2, [22a] 23 lid 1, derde zin, en lid 4 en 23c lid 1 van Boek 2 zijn niet van toepassing. De in artikel 23b lid 4 van Boek 2 bedoelde nederlegging geschiedt binnen het arrondissement waar het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. In plaats van de in artikel 24, lid 2, van Boek 2 en artikel 995, eerste lid, tweede volzin, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aangewezen rechter geldt als bevoegd diezelfde rechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

#### ARTIKEL II

Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 93 komt te luiden:

[tekstblok]

#### ARTIKEL III

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A.

Het zesde lid van artikel 215 komt te luiden:

6. Van de voorgaande leden kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft. Het is huurder niet toegestaan de inrichting of gedaante van de buitenzijde van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen zonder toestemming van de vereniging van eigenaars in een in appartementsrechten gesplitst complex in de zin van art. 5:106 BW.

B.

Na het derde lid van artikel 220 wordt een nieuw lid ingevoegd:

x. Indien de renovatie tien of meer woningen betreft in een in appartementsrechten gesplitst complex, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer tenminste 70% van de eigenaar-bewoners, huurders en andere gebruikers daarmee heeft ingestemd conform de besluitvormingsregels ex art. 5:127 lid 1 BW. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat het hiervoor genoemde besluit met een meerderheid van minstens 70% is genomen een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

C.

Na het tweede lid van artikel 261 wordt een nieuw lid ingevoegd:

x. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal appartementseigenaars, huurders en andere gebruikers van een woning in een in appartementsrechten gesplitst complex gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste 70% van de eigenaar-bewoners, huurders en andere gebruikers daarmee heeft ingestemd conform de besluitvormingsregels ex art. 5:127 lid 1 BW. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat het hiervoor genoemde besluit met een meerderheid van minstens 70% is genomen, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

#### ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Deze wet kan worden aangehaald als ‘wet ter verbetering van de regeling van het appartementsrecht’.

# Wijziging van het Burgerlijk Wetboek en van Burgerlijke Rechtsvorde- ring ter verbetering van de regeling van het appartementsrecht

## Memorie van Toelichting

### I Algemeen

#### 1. Inleiding<sup>907</sup>

Het appartementsrecht is pas sinds 1952 opgenomen in ons Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), en sindsdien enkele keren aangepast. De meest recente aanpassing is de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars die op 1 januari 2018 in werking is getreden (Stb. 2017/352). Deze wet maakt het mogelijk dat verenigingen van eigenaars (VvE's) geldleningen kunnen aangaan, en regelt een minimumvulling van het reservefonds.

Maar er zijn meer onderdelen van het appartementsrecht die verbetering behoeven. In de praktijk bestaat een aantal problemen die aandacht verdienen. Te denken valt aan nieuwe omvangrijke splitsingen met gemengde functies die problemen geven bij de hoofd- en ondersplitsingen of wrijving tussen verschillende rechtsstelsels. Dit wetsvoorstel omvat een aantal opvolgende praktische verbeteringen van de appartementenwetgeving om de gesignaleerde ontwikkelingen te kunnen opvangen.

#### 2. Achtergrond

De appartementseigenaar in Nederland is gerechtigde tot een zelfstandig registergoed c.q. zakelijk recht, geregeld in titel 9 van Boek 5 van het BW. Als instrument voor de wederopbouw was het appartementsrecht in de eerste decennia na de tweede wereldoorlog vooral bedoeld voor de juridische structurering van eenvoudige appartementsgebouwen, waarin woon-appartementen vaak rondom een gezamenlijk trappenhuis waren gegroepeerd en alle appartementen vaak ongeveer even groot waren. Een eigenaar had meestal maar één appartement. Het uitgangspunt van de wet was en is dan ook dat de appartementseigenaars gelijke aandelen in de gemeenschap hebben (artikel 113 lid 1) en dat het aandeel van de appartementseigenaars in de gezamenlijke schulden en kosten eveneens gelijk is (artikel 113 lid 2). Van deze uitgangspunten kan overigens in de akte van splitsing worden afgeweken. Ook het stemrecht van iedere eigenaar werd veelal op deze basis van gelijkwaardigheid vastgesteld.

De toepassing van het appartementsrecht heeft vooral de laatste decennia een grote vlucht genomen. Werd de splitsing in appartementsrechten aanvankelijk vooral toegepast bij woongebouwen, inmiddels wordt deze ook veelvuldig toegepast op complexe gebouwen waarin diverse gebruiksfuncties worden gecombineerd (bijv. winkelen, kantoren, wonen, parkeren) en waarbij vaak gebruik wordt gemaakt van hoofd- en ondersplitsingen. Terwijl de (zeer) kleine VvE's juist vragen om een lichter regime voor het voeren van hun administratie. Meer algemeen wordt duidelijkheid verlangd omtrent de vraag of de in 2005 in het verenigingsrecht in-

---

907. Vermelde wetsartikelen zijn uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij anders aangegeven.

gevoerde regelingen om met moderne communicatiemiddelen te vergaderen en te stemmen ook voor (alle) VvE's geldt.

Het Kadaster telde per 1 september 2015 143.835 VvE's.<sup>908</sup> Een VvE bestaat uit meerdere appartementsrechten. In totaal zijn er 2.047.225 appartementsrechten in Nederland. In totaal maken 1.173.890 woningen onderdeel uit van een VvE.

### 3. Gemengde complexen

In een gebouw waarvan de appartementen niet alleen door eigenaars bewoond worden, maar ook door huurders (in het appartementsrecht vallen huurders onder de term 'gebruikers') zijn in hoofdzaak drie partijen te definiëren: de groot-eigenaar, de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders. Gebleken is dat er in dergelijke 'gemengde complexen' onvoldoende evenwicht in de zeggenschap op het reilen en zeilen binnen het complex is, omdat kort gezegd de grooteigenaar vaak veel, de particuliere eigenaars te weinig en de huurders geen invloed hebben. Er is onduidelijkheid over wat men van elkaar mag verwachten, wie aan welke regels is gebonden en wie aanspreekbaar is door welke partij. Maar ook het feit dat eigenaars aan alle VvE-regels zijn gebonden en huurders niet automatisch, zorgt voor onbalans, evenals het feit dat huurders geen inspraak hebben in de hele gang van zaken in de VvE, terwijl ze volgens het huurrecht wel inspraak hebben in bepaalde onderdelen daarvan. Dit knelt temeer nu de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders dagelijks met elkaar worden geconfronteerd als burens in het gebouw, maar ook omdat de grooteigenaar wel overleg heeft met zijn huurders en de VvE niet. In het centrum van deze driehoeksverhouding bevindt zich min of meer een 'zwart gat'. Daar waar men zou verwachten dat alles bij elkaar komt, is er geen formeel en zelfs geen informeel verband waar alle drie de partijen elkaar ontmoeten en overleggen. Met een geformaliseerd driepartijenoverleg, waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en grooteigenaar helder en vastgelegd zijn, zouden veel problemen in gemengde complexen op zijn minst kleiner worden. Dit zou voor gemengde complexen wettelijk moeten worden vastgelegd, waarbij dan tevens de gebondenheid aan alle VvE-regels en de inspraak van huurders op (wijzigingen in) de VvE-regels geregeld wordt. Deze gebondenheid van huurders aan de VvE-regels smooit in de praktijk bekende problemen rondom onderhoud, renovatie, zelfwerkzaamheid, servicekosten en overlast in de kiem.<sup>909</sup> Het is onvermijdelijk om daarbij ook enkele artikelen van boek 7 te wijzigen.

### 4. Inhoud van het voorstel

Het onderhavige voorstel strekt ertoe op verschillende punten verduidelijking te verschaffen, maar bevat ook andere hiermee in verband staande aanpassingen. Met dit wetsvoorstel wordt bewerkstelligd de praktische toepassing van het appartementsrecht te verbeteren, ook in woongebouwen met zowel eigenaar/bewoners als huurders.

Het wetsvoorstel beoogt tevens een verbeteringslag te maken voor de bepalingen en werking van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006 van

908. CBS 2016, p. 15-16.

909. Zie Van der Vleuten 2017.



de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie<sup>910</sup> en ook voor de voorgaande modelreglementen. In het Modelreglement 2017 zijn diverse bepalingen ter verbetering, modernisering en verduurzaming verwerkt. Om er in te voorzien dat die bepalingen in het Modelreglement 2017 van gelijke toepassing geraken op VvE's die onder 'oudere' modelreglementen vallen, zijn deze eveneens opgenomen in dit wetsvoorstel. Een wijziging van iedere 'oudere' splitsingsakte om hetzelfde doel te bereiken is immers een bijna onhaalbare klus.

## II Artikelsgewijze toelichting

### ARTIKEL I

#### *Artikel 120*

##### *Aanpassing lid 1 en lid 3*

Gebruikers, waaronder huurders, zijn wel gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement, maar eigenaars hebben in beginsel geen bemoeienis met de voor gebruikers geldende regels. Huurders en andere gebruikers hebben bovendien geen inspraak in de voor hen geldende VvE-regels. Voor huurders is een kleine beschermingsmaatregel getroffen: bepalingen in het splitsingsreglement die van kracht zijn geworden nadat de betreffende huurder in het betreffende complex is gaan huren, gelden niet voor hem. Voor andere VvE-regels, zoals die in het huishoudelijk reglement of regels die waartoe door de vergadering van eigenaars is besloten, geldt dat deze slechts van toepassing zijn op huurders en andere gebruikers voor zover zij daarmee hebben ingestemd. Wel geldt dat iedere eigenaar via de kantonrechter kan proberen deze regels ook aan huurders of andere gebruikers op te leggen.

Om huurders en andere gebruikers te binden aan de VvE-regels wordt gewerkt met een gebruikersverklaring. Hiermee moet de huurder of andere gebruiker verklaren dat hij zich zal houden aan de bepalingen in het splitsingsreglement (hetgeen bij nieuwkomers overbodig is, want nieuwe huurders en andere gebruikers zijn reeds van rechtswege aan de bepalingen in het splitsingsreglement gebonden), het huishoudelijk reglement en eventuele nog te nemen vergaderbesluiten. Als een gebruiker zo'n verklaring weigert te ondertekenen, is dat doorgaans geen zelfstandige geldige reden om het gebruik te ontzeggen, noch aan de gebruiker, noch aan de betreffende eigenaar. Iedere eigenaar kan aan de kantonrechter verzoeken om de betreffende regel ook voor de gebruiker of huurder te laten gelden. In voorkomende gevallen handelt de verhurende eigenaar onrechtmatig, waarvoor hij beboet kan worden en eventuele schade op hem kan worden verhaald.

De regeling omtrent de gebondenheid van gebruikers dan wel huurders aan bepalingen in het reglement van splitsing, dan wel het huishoudelijk reglement dan wel nog te nemen vergaderbesluiten, wordt moeizaam gevonden. Opvallend is bovendien dat het huishoudelijk reglement ontbreekt in de tekst van art. 5:120 lid 2

---

910. In deze toelichting worden de betreffende Modelreglementen bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie hierna kortweg genoemd: Modelreglement met het jaartal.

en 3 BW. Alleen de bepalingen uit het reglement van splitsing zijn daarom automatisch op alle gebruikers – maar alleen op nieuwe huurders – van toepassing. Ook de nog te nemen vergaderbesluiten ontbreken in de wettekst. Dat is onwenselijk, omdat zowel eigenaar-bewoners als gebruiker-bewoners als het ware deel uitmaken van één leefgemeenschap, waarin het wenselijk is dat eenieder dezelfde regels voor gebruik, beheer en onderhoud naleeft.

De positie van huurders en overige gebruikers wat betreft de toepasselijkheid van de VvE-regels, zou gelijk gesteld moeten worden. Er is veel voor te zeggen om te regelen dat alle gebruikers van een appartementengebouw, zowel eigenaars als zij die hun gebruiksrecht aan een eigenaar ontlene, zich aan dezelfde regels moeten houden. Het onderscheid tussen gebruikers in het algemeen en huurders in het bijzonder is hierbij niet meer nodig. In voorkomende gevallen dient een huurder aldus eventueel een afwijking van de bepalingen van zijn huurovereenkomst te dulden. Ook de artikelen 7:217, 7:261 en 7:172 BW met een dwingendrechtelijk karakter voor zover het verhuur van woonruimte betreft, zouden moeten worden aangepast.

Het voorgestelde lid 2 van artikel 120 regelt dat gebruikers (waaronder huurders) aan dezelfde regels zijn gebonden als eigenaars in een VvE. Dat geldt niet alleen (zoals nu al wettelijk geregeld is) voor de regels uit het reglement van splitsing, maar ook voor het eventuele huishoudelijk reglement en toekomstige wijzigingen in beide documenten voor zover deze betrekking hebben op gebruikers.

Het voorgestelde lid 3 van artikel 120 regelt nog slechts dat ook gebruikers een beroep kunnen doen op de kantonrechter voor vernietiging van besluiten van (een orgaan van) de VvE. Het onderscheid tussen zittende huurders en nieuwe huurders is niet meer nodig nu alle VvE-regels gelden voor alle soorten gebruikers, zittend en nieuwkomers.

#### *Artikel 121*

##### *Aanpassing lid 1*

In het licht van het voorgaande is aan de eerste volzin ‘of een gebruiker’ toegevoegd, in het licht van het gelijktrekken van de regels in het gebouw waar een VvE actief is voor de eigenaars en de gebruikers waaronder huurders. Door de toevoeging geldt de bepaling niet alleen voor eigenaars, maar ook voor gebruikers waaronder huurders. Ook zij kunnen door deze aanpassing kort gezegd een beroep doen op een vervangende machtiging wanneer zij voor een bepaalde handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten wel toestemming van de VvE nodig hebben, maar deze niet verkrijgen.

#### *Artikel 122*

##### *Aanpassing lid 3*

Bij overdracht of toedeling van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar op grond van artikel 122 lid 3 samen met de vorige eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde bijdragen aan de VvE die – conform de huidige formulering van lid 3 – in het lopende boekjaar of het voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Bij de wetswijziging van 1 mei 2005 en ook bij die van 1 januari 2018 is dit artikellid gehandhaafd.

### *Stookkosten*

Met de in lid 3 genoemde bijdragen gaat het om de bijdragen die de appartementseigenaar aan de VvE moet voldoen. Dit zijn over het algemeen de bijdragen aan het reservefonds en de servicekosten, maar hier kunnen ook andere kosten onder vallen. Dat is echter niet altijd even duidelijk. Overigens valt niet al hetgeen dat aan de VvE is verschuldigd onder het aansprakelijkheidsregime van lid 3, maar alleen die bijdragen die jaarlijks bij de exploitatierekening respectievelijk de voorschotbijdragen die bij de jaarlijkse begroting worden vastgesteld.

Voorgesteld wordt om aan lid 3 toe te voegen dat onder de genoemde bijdragen ook de stookkosten moeten worden begrepen. In de praktijk blijkt dat met het begrip ‘verschuldigde bijdragen’ verschillend wordt omgegaan, waardoor in bepaalde gevallen de stookkosten niet onder het aansprakelijkheidsregime van lid 3 vallen. Om te voorkomen dat hierdoor discussies ontstaan met de passerend notaris en dat VvE’s te kort wordt gedaan voor wat betreft de betaling van de stookkosten, is het aanbevelingswaardig dit nadrukkelijk in de wet vast te leggen. Daarmee worden de stookkosten ook steeds meegenomen in de opgave als bedoeld in artikel 122 lid 5.

### *Periode*

De strekking van artikel 122 lid 3 is de positie van de VvE te verbeteren indien de koper of de verkoper van een appartementsrecht insolvent blijkt te zijn. Om te voorkomen dat de aansprakelijkheid voor de koper te ver zou voeren, zijn sinds de wetwijziging van 1 mei 2005 de leden 5 en 6 aan artikel 122 toegevoegd en is lid 5 bij de wetwijziging van 1 januari 2018 verder uitgebreid. Hiermee is de aansprakelijkheid van de koper als bedoeld in artikel 122 lid 3 duidelijk ingekaderd: de koper is niet aansprakelijk als er geen verklaring ex artikel 122 lid 5 aan de akte van levering is gehecht. Voor zover daardoor schade ontstaat voor de VvE, dient de VvE rechtstreeks actie te ondernemen jegens de verkoper en (eventueel, bij diens nalatigheid om voor bedoelde verklaring zorg te dragen) de notaris.<sup>911</sup>

In aanvulling op artikel 122 lid 3 bepaalt het Modelreglement 1992 dat uitsluitend de verkoper aansprakelijk is voor de extra voorschotbijdragen en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand zijn gekomen in de periode dat hij eigenaar was. In het Modelreglement 2006 is een vergelijkbare regeling opgenomen. Deze regelgeving gaf de VvE op papier een sterke positie. Vaak bleek het in de praktijk echter niet mogelijk om bij de levering inzage te hebben in de besluitvorming met betrekking tot die extra voorschotbijdragen en daarmee de omvang van eventuele achterstallige bijdragen van de verkoper, waardoor de koper achteraf geconfronteerd kon worden met betalingsverplichtingen die hij niet kende. Ook lijdt de VvE nog wel eens schade, gelet op de huidige formulering van artikel 122 lid 3, door de levering van het appartementsrecht iets uit te stellen. Om dit te voorkomen, wordt voorgesteld om de periode in artikel 122 lid 3 anders te formuleren.

---

911. Vgl. Mertens, GS Zakelijke rechten, art. 5:122 aant. 3.

*Aanpassing lid 5*

Sinds de wetswijziging van 1 mei 2005 zijn de leden 5 en 6 aan artikel 122 toegevoegd en is lid 5 bij de wetswijziging van 1 januari 2018 verder uitgebreid. Deze toevoeging zag er op dat de aansprakelijkheid voor de koper niet te ver zou voeren. Krachtens lid 5 moet de notaris er voor zorgen dat een verklaring aan de akte van overdracht of toedeling wordt gehecht, die een opgave inhoudt van de bedragen die de verkoper nog aan de VvE verschuldigd is. De verkrijger is ten opzichte van de VvE niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. Lid 5 verscherpt daarmee (indirect) de plicht van het bestuur van een VvE om de verschuldigde en betaalde bijdragen goed te administreren. Bij een te lage opgave zou het bestuur immers door de VvE aansprakelijk kunnen worden gehouden voor eventueel gedeelde bijdragen.

De notaris heeft een zorgplicht aangaande de verklaring als bedoeld in artikel 122 lid 5. Hij verzoekt voorafgaand aan de overdracht van het appartementsrecht aan het bestuur van de VvE een opgave te doen van de door de verkoper nog verschuldigde bijdragen aan de VvE. Het komt nog wel eens voor dat de notaris bedoelde opgave niet verstrekt krijgt, zelfs niet na aanmaning; dit speelt vooral bij (zeer) kleine VvE's of slapende VvE's. Als de bedoelde opgave niet, dan wel niet-tijdig wordt verstrekt, ook niet na het stellen van een redelijke termijn door de notaris, is dat echter geen belemmering voor de geplande overdracht, zoals blijkt uit de memorie van toelichting bij de wet van 1 mei 2005.<sup>912</sup> De koper is dan niet aansprakelijk voor de schulden van de verkoper. De zorgplicht van de notaris brengt ook met zich mee dat hij aansprakelijk is als hij nalaat om op een en ander toe te zien.

Uit de huidige formulering van artikel 122 lid 5 blijkt echter niet dat de notaris verplicht (en daarmee ook bevoegd) is om de verschuldigde bijdragen ook daadwerkelijk te innen. Voormelde memorie van toelichting vermeldt slechts: "een zorgvuldige taakuitoefening van de notaris brengt voorts met zich mee dat hij ervoor zorg draagt dat het in de verklaring gemelde bedrag wordt ingehouden op de koopsom, dan wel dat dit bedrag op andere wijze wordt verrekend." Het is echter voor de praktijk praktisch dat omtrent de inning van de verschuldigde bijdragen duidelijkheid bestaat. Weliswaar doet de notaris in de reguliere praktijk dit meestal al, maar in bepaalde situaties kan dit problematisch zijn.<sup>913</sup> Bij bijvoorbeeld veilingen kan het ontbreken van deze wettelijke bevoegdheid van de notaris soms tot problemen leiden bij het – bij de veilingkoper – kunnen innen en daarmee aan de VvE afdragen van de verschuldigde bijdragen van de verkoper. Het bij de overdracht van het appartementsrecht kunnen innen van die bijdragen voorkomt niet alleen een moeizame discussie voor de notaris in zo'n veilingprocedure, maar is ook in het belang van de VvE. De eigenaar wiens huis geveild wordt biedt immers over het algemeen geen verhaal en de voldoening zal daardoor hoe dan ook moeten geschieden door de veilingkoper, die bij het bepalen van de koopprijs daarmee dan ook rekening kan houden. Het verdient daarom de overweging om deze inningsbevoegdheid van de notaris nadrukkelijk in de wet – door toevoeging daarvan aan lid 5 van artikel 122 – vast te leggen.

912. *Kamerstukken II*, 2002/03, 28 614, nr. 3, p. 5.

913. Zie voor praktijkvoorbeelden ook *Overdracht van een appartement*, De advocaten van Van Riet, <https://avvr.nl/overdracht-van-een-appartement/>

## *Artikel 124*

Voor diverse rechtspersonen gelden in ons recht verschillende regels met betrekking tot boekhoud- en administratieplicht en verslaglegging en verantwoording daarvan. Kort samengevat wordt de boekhoud- en administratieplicht en de verslagleggingsplicht voor VvE's bepaald door artikel 2:10 en 2:48 BW, aangevuld met hetgeen daarover in het reglement van splitsing is bepaald.

Ondanks de breed gedragen zorg over het gebrekkige functioneren van met name kleine VvE's en de mogelijke daarmee samenhangende risico's voor het onderhoud, leeft in de praktijk de vraag of het complete wettelijke VvE regime (Boek 2 en Boek 5 BW en de KNB-modelreglementen) wel integraal van toepassing moet zijn op kleine VvE's. Uit onderzoek is gebleken dat veel kleine VvE's tegen deze bepalingen aanlopen en daardoor niet aan alle verplichtingen voldoen. Deze VvE's hebben vaak geen bestuur benoemd en regelen hun zaken informeel. De regelgeving in het BW en de KNB-modelreglementen en de administratieve lasten blijken in de praktijk te zwaar, en het inhuren van professionals zoals een beheerder is voor zo'n kleine VvE vaak te kostbaar. Verder blijven er soms te weinig leden over die niet al deel uitmaken van het bestuur om nog een kascommissie te kunnen vormen. Het is daarom wenselijk om voor kleine VvE's een lichter regime in te voeren, onder meer met betrekking tot de administratieve lasten die worden opgelegd.

Hiervoor is het noodzakelijk eerst te bepalen wat onder een kleine VvE wordt verstaan. Dat er een verschil bestaat is wel duidelijk, maar de scheidslijn is in de praktijk vaak moeilijk vast te stellen. Ook de landen om ons heen hebben discussies gevoerd over de definitie van een kleine VvE. Om te voorkomen dat er constructies worden bedacht om onder een eventueel in te voeren licht regime te vallen, wordt in dit wetsvoorstel een kleine VvE gedefinieerd als een VvE van maximaal drie woonappartementen, die ieder bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden.

De aanpassing van artikel 124 behelst – rekening houdend met de zorgen over achterstallig onderhoud bij slapende (vaak kleine) VvE's, maar recht doende aan de behoefte aan vereenvoudiging en beperking van kosten – slechts een inperking van de boekhoud- en administratieplicht en verslaglegging en verantwoording daarvan. Concreet betekent dit dat voor kleine VvE's (de VvE met maximaal drie woonappartementen, die alle bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden) artikel 2:10 lid 2 BW en artikel 2:48 BW niet van toepassing zijn.

## *Artikel 126*

### *Aanpassing lid 1*

Een probleem dat de laatste tijd in de jurisprudentie terugkomt, betreft gebreken aan de gemeenschappelijke delen terwijl in de gemeentelijke splitsingsvergunning is bepaald dat dit onderhoud gegarandeerd moest worden. Bij de wijziging van het appartementsrecht in 2011 kreeg het geven van een onderhoudsgarantie door de verkopende woningcorporatie, waarbij in de verkoopprijs het groot onderhoud voor de komende tien jaar is meegenomen onvoldoende steun. In Amsterdam is echter een convenant van kracht, waarin kwaliteitseisen worden gesteld aan het te splitsen pand. Gemeenten kunnen voorwaarden stellen alvorens een grooteigenaar

toestemming krijgt om een gebouw in appartementsrechten te splitsen. Deze bevoegdheid steunt op art. 22 Huisvestingswet 2014. In art. 24 van deze wet is geregeld dat de gemeenteraad voorwaarden en weigeringscriteria kan vaststellen. Ook in andere gemeenten komt het derhalve voor dat aan de splitsende partij van een bestaand gebouw kwaliteitseisen worden gesteld.

Het feit dat van de splitsende partij wordt verwacht dat in geval van bestaande bouw het gebouw gedurende een aantal jaren moet voldoen aan kwaliteitseisen, legitimeert dat door de splitsende partij een bruidsschat aan de te creëren VvE wordt verstrekt. Ook in gevallen waarin geen splitsingsconvenant geldt, er geen splitsingsvergunning vereist is of de gemeente geen kwaliteitseisen verbindt aan de te verlenen splitsingsvergunning, is het van belang dat de VvE start met een reservefonds dat toereikend is om het voorzienbare onderhoud uit te voeren. Tenzij er vlak voor de splitsing uitputtend onderhoud is uitgevoerd, zou een reservefonds naar mijn mening niet leeg kunnen zijn, en kunnen de kopers van de grooteigenaar die gaat uitponden niet worden opgezadeld met het versneld moeten vullen van een reservefonds.

De toegevoegde volzin aan lid 1 van dit artikel regelt dat bij bestaande bouw de splitsende eigenaar ervoor zorgt dat het reservefonds gevuld is conform in de meest recente wetswijziging verplicht is gesteld.

#### *Aanpassing lid 7*

Artikel 5:126 lid 7 BW bepaalt thans dat zolang tweederde deel van de appartementsrechten niet is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars, daaronder mede begrepen het aan die appartementsrechten verbonden aantal stemmen, de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud met een langere looptijd dan een jaar aangaat. In diverse oudere modelreglementen van de KNB is een verbod op langlopende verplichtingen opgenomen, overigens zonder de beperking dat een bepaald deel van de appartementsrechten/stemmen overgedragen moest zijn, maar dit is sinds het Modelreglement 2006 komen te vervallen.<sup>914</sup>

Onder de oude modelreglementen was overigens een escape mogelijk: wanneer het reglement van splitsing de mogelijkheid tot het sluiten van bepaalde contracten opende of wanneer het contracten betrof met betrekking tot administratief beheer, technisch beheer of onderhoud, kon wel een meerjarig contract aangegaan worden. Meerjarige contracten inzake bijvoorbeeld het bestuur van de VvE, het onderhoud van de CV installaties en verzekeringsovereenkomsten vielen derhalve niet onder het verbod.

De bepaling is niet zonder reden uit het modelreglement geschrapt. Uit de praktijk bleek namelijk dat deze bepaling, ondanks de hiervoor genoemde uitzonderingen, een te nauw keurslijf opleverde. De bepaling leidde in de praktijk tot twee problemen: de VvE kon geen geldleningsovereenkomsten aangaan (nodig of door de leden gewenst voor bijvoorbeeld groot onderhoud of renovatie) en de VvE kon

---

914. Art. 38 Modelreglement 1973, art. 39 Modelreglement 1983 en art. 39 Modelreglement 1992.

voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelten niet in gebruik geven voor een periode langer dan een jaar.<sup>915</sup>

De indieners van de betreffende motie [...]. De minister vroeg zich af of dit in de praktijk wel een probleem is en achtte de reikwijdte te breed. Woningcorporaties en andere vastgoedeigenaars die overgaan tot verkoop van voorheen verhuurde flatwoningen kunnen in de praktijk nooit aan dit vereiste voldoen. Het verkopen van flatwoningen bij mutatie of aan zittende huurders zal immers altijd geleidelijk verlopen. Het zou buitengewoon onwenselijk zijn wanneer grooteigenaars uitsluitend om deze bepaling te omzeilen, het complex onmiddellijk na splitsing overdragen aan een andere partij die het complex direct weer terug levert of de appartementsrechten zelf te koop aanbiedt.

In de praktijk is er behoefte om toch langlopende contracten voor onderhoud aan te gaan terwijl nog minder dan tweederde van de appartementen in handen is van individuele eigenaars. Artikel 126 lid 7 is dan ook een ongelukkige bepaling, niet alleen omdat deze ongelukkig geformuleerd is, maar ook omdat deze niet voor niets uit het modelreglement is verwijderd. Het is onduidelijk hoe lang de werking is van het verbod door de zinsnede ‘onmiddellijk na oprichting van de Vereniging van Eigenaars’. Hoe lang is ‘onmiddellijk’? Zou dat werkelijk betekenen dat als er niet in geslaagd wordt op zeer korte termijn na de oprichting van de VvE, zeg binnen een week, minstens twee derde van de appartementsrechten niet alleen te verkopen maar ook nog over te dragen, er nooit meer contracten met een looptijd langer dan een jaar inzake het onderhoud afgesloten kunnen worden?

In de Wet verbetering functioneren VvE’s is artikel 126 lid 4 vernummerd naar lid 7 en aangepast met de toevoeging van “daaronder mede begrepen het aan die appartementsrechten verbonden aantal stemmen”. Volgens de Memorie van Toelichting is het doel van deze wijziging te verduidelijken dat ook in de situatie dat nog niet zoveel appartementsrechten zijn overgedragen die twee/derde deel van de stemmen vertegenwoordigen, er geen overeenkomsten voor onderhoud voor een looptijd van langer dan een jaar kunnen worden aangegaan. Deze verduidelijking zou tegemoet komen aan een in de praktijk levende behoefte.<sup>916</sup> In dit geval zou ook krachtens het nieuwe artikel 126 lid 4 geen langdurige onderhoudscontracten kunnen worden aangegaan.<sup>917</sup>

De formulering van deze bepaling dient derhalve aangepast worden, zodat duidelijk wordt welke termijn geldt. Daarnaast dient er een mogelijkheid te worden opgenomen voor die gevallen waarin de grooteigenaar en daarnaast een substantieel deel van de individuele eigenaren van mening zijn dat een bepaald langlopend contract juist wel afgesloten dient te worden.

---

915. Zie Ktr. Amsterdam 2 augustus 1996, *Prg.* 1996, nr. 4646, m.nt. A.J.J. van der Heijden. De kantonrechter oordeelde dat verhuur van een gemeenschappelijk gedeelte niet onder ‘beheer’ van artikel 38 MR1992 valt, en de huurovereenkomst voor een periode langer dan een jaar, in strijd is met artikel 39 van MR 1992.

916. *Kamerstukken II*, 2015/16 34 479, nr. 3, p. 26.

917. Van Velten, A.A. & F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken, Preadviezen voor de Vereniging voor Bouwrecht*, nr. 44, Den Haag: IBR 2016, p. 98.

*Artikel 127**Aanpassing lid 1*

Nu duidelijk is dat een groot deel van de bepalingen in het splitsingsreglement ook gelden voor gebruikers, en eigenaars druk kunnen uitoefenen om ook andere regels op gebruikers van toepassing te laten zijn, wordt duidelijk dat gebruikers dan ook het recht zouden moeten hebben om in de VvE vergadering mee te praten. Het feit dat de VvE-regels in beginsel ook voor gebruikers gelden is een belangrijk argument om hen zeggenschap toe te kennen in de VvE. Er is immers veel voor te zeggen dat de VvE-regels van toepassing moeten zijn op eenieder die het gebouw gebruikt. Zeker woongebouwen vormen een 'leefgemeenschap' waar het belangrijk is dat mensen op een harmonieuze manier met elkaar samenleven. Het feit dat zich meerdere woningen in één gebouw bevinden, heeft als onlosmakelijk nadeel dat de bewoners voor wat betreft hun woonplezier in brede zin, in sterke mate van elkaars gedrag afhankelijk zijn; veel meer dan het geval is bij bewoners van eengezinswoningen. In een appartementencomplex is onderling contact doorgaans nauwelijks te vermijden, aangezien verschillende delen van het gebouw gemeenschappelijk in eigendom en/of gebruik zijn en men onvermijdelijk dicht op elkaar woont. Daarom is al sinds het ontstaan van de appartementenwetgeving gezocht naar mogelijkheden voor de bewoners om in enige mate toezicht op de toelating van nieuwe bewoners uit te oefenen en hen te binden aan de VvE-regels. Daar tegenover moet staan dat alle gebruikers tenminste invloed hebben op de regels die betrekking hebben op het samenleven.

Uit kwantitatief onderzoek (zie paragraaf 3.3 van eerder genoemde dissertatie van Van der Vleuten) blijkt dat huurders zelf vinden dat ze te weinig invloed hebben op besluiten van de VvE. Huurders zijn ontevreden met de informatie die vanuit de VvE en de algemene vergadering van de VvE ontvangen wordt, ontevreden met de betrokkenheid van huurders en er is gebrek aan contact met de VvE. Dat impliceert dat huurders graag meer invloed in de VvE willen hebben en er meer bij betrokken willen zijn.

Eigenaars lijken daarentegen geen groot voorstander te zijn van een vergroting van de invloed van huurders in de VvE. Maar ook bij eigenaars staat de ontevredenheid over betrokkenheid van bewoners van een huurappartement hoog op de lijst. Bovenaan die lijst staat de naleving van afspraken en huisregels door bewoners met een huurappartement. Ook dat pleit er voor om huurders meer te betrekken bij het reilen en zeilen van de VvE, waardoor ze wellicht meer genegen zijn om de regels na te leven.

Hoewel het vergroten van inspraak van huurders in de VvE reeds lang onderwerp van gesprek, is het behoudens enkele experimenten nog niet tot een bestendig beleid gekomen. Het komt voor dat huurders mogen toehoren bij de VvE vergadering, het komt voor dat een huurder in een (kas)-commissie wordt benoemd en huurders hebben soms met een volmacht van de verhurende eigenaar toegang tot de VvE vergadering. Vaak blijft de volmacht beperkt tot de gebruiksregelingen, huishoudelijke zaken en leefbaarheids-onderwerpen, een enkele keer betreft het een volledige volmacht, voor één vergadering of voor alle vergaderingen.

De voorgestelde wijziging in lid 1 regelt dat gebruikers waaronder huurders toegang hebben tot de VvE vergaderingen, en dat zij daarin een gekwalificeerd advies-



recht hebben. Ze stemmen dus niet mee, maar geven slechts advies. Van dit advies kan door de eigenaars beargumenteerd worden afgeweken conform de gebruikelijke bepalingen van de Wet overleg huurders verhuurder.

#### *Toevoeging lid 4*

Volgens artikel 106 lid 3 is het mogelijk om een appartementsrecht op zijn beurt weer te splitsen in appartementsrechten, de zogenoemde ‘ondersplitsing’ (mogelijk sinds de wetwijziging van 1 december 1972<sup>918</sup>). Hoewel cijfers ontbreken over de frequentie waarmee van de mogelijkheid tot ondersplitsing gebruik wordt gemaakt, lijkt deze bij multifunctionele gebouwen, waarin verschillende gebruiksfuncties worden gecombineerd, veelvuldig te worden toegepast. De ondersplitsing biedt de mogelijkheid om rechten en verplichtingen met betrekking tot kosten zo veel mogelijk over de verschillende hoofd-appartementsrechten te verdelen en vervolgens toe te delen over de betreffende onder-appartementsrechten

In de onderlinge verhoudingen tussen een VvE van de hoofdsplitsing (hierna: de VvE-Hoofdsplitsing), en een VvE van de ondersplitsing (hierna: de VvE-Ondersplitsing) en de daarin betrokken eigenaars kunnen zich problemen voordoen. \*\*\*In de toelichting bij artikel 133a wordt het probleem van de controle van de financiële verslaglegging besproken\*\*\*, in de toelichting op dit artikel (127) wordt ingegaan op de oproepingstermijnen voor de vergaderingen van eigenaars.

Indien in de VvE-Hoofdsplitsing de jaarrekening en het jaarverslag moeten worden goedgekeurd, moet daarvoor een vergadering in de VvE-Hoofdsplitsing worden belegd. Hierin zijn dan ook de onderappartementseigenaars uit de VvE-Ondersplitsingen vertegenwoordigd door hun besturen die namens hen stem uitbrengen in de vergadering van de VvE-Hoofdsplitsing (artikel 127 lid 3).

Als het bestuur van de VvE-Hoofdsplitsing een vergadering van eigenaars bijeen wil roepen, geldt daarvoor volgens het Modelreglement 2006 een oproepingstermijn van vijftien dagen (de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend, artikel 45 lid 8 Modelreglement 2006). Oudere modelreglementen hanteren andere termijnen (zie bijvoorbeeld artikel 32 lid 6 Modelreglement 1973, dat een termijn van ‘acht vrije dagen’ voorschrijft).

Zodra het bestuur van de VvE-Ondersplitsing de oproeping ontvangt, dient zij een vergadering van eigenaars in de ondersplitsing uit te schrijven.

In de aldus bijeengeroepen vergadering van eigenaars in de ondersplitsing moet vervolgens besluitvorming plaatsvinden over de agendapunten van de hoofdsplitsing. Conform deze besluitvorming dient het bestuur van de VvE-Ondersplitsing vervolgens in de hoofdsplitsing te stemmen (al dan niet eensluidend). Binnen de tot nu toe in diverse modelreglementen opgenomen termijnen (zoals in het Modelreglement van ondersplitsing 2006 is dit tien dagen) is deze procedure niet haalbaar gebleken. Wordt de termijn niet gehaald, dan kan geen besluitvorming plaatsvinden in de VvE-Ondersplitsing waardoor het stemrecht in de vergadering van de VvE-Hoofdsplitsing niet kan worden uitgebracht. Al met al komen VvE's met een hoofd- en ondersplitsing(en) daardoor in de procedurele problemen. Met enige

---

918. Appartementswet 1972, *Stb.* 1972/467 en Besluit splitsing in appartementsrechten 1972, *Stb.* 1972/468.

kwade wil kan telkens de vergadering in de VvE-Hoofdsplitsing met de minimale oproepingstermijn worden bijeengeroepen, zodat de appartementseigenaars in de VvE-Undersplitsing feitelijk buiten spel worden gezet.

In het Modelreglement 2017 is reeds een verbeterde regeling omtrent de oproepingstermijnen reeds opgenomen. Zodanige bepaling in een nieuw modelreglement geldt echter niet voor de al bestaande hoofd- en ondersplitsingen die onder 'oudere' modelreglementen vallen, zodat deze VvE's nog steeds met (te) korte termijnen worden geconfronteerd. Daarom wordt aanbevolen om een algemeen geldende regeling in de wet op te nemen. Hierdoor wordt voor alle VvE's in Nederland waarin geen ondersplitsing heeft plaatsgevonden, de termijn gelijk getrokken.

Het voorgestelde nieuwe lid 7 van artikel 127 verruimt de oproepingstermijn zodanig dat de vergadering van eigenaars wordt bijeengeroepen met inachtneming van een oproepingstermijn van vijftien dagen (de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend), tenzij sprake is van een ondersplitsing. Ingeval sprake is van een ondersplitsing wordt de gemelde termijn verdubbeld naar dertig dagen, zodat een VvE-Undersplitsing voldoende tijd heeft om haar besluitvormingsprocedure af te kunnen ronden.

#### *Artikel 128*

Wanneer geregeld wordt, conform dit voorstel van wet, dat gebruikers aan alle VvE-regels en eventuele wijzigingen daarin zijn gebonden, dan kan lid 2 vervallen. Een regeling dat iedere eigenaar aan een gebruiker kan vragen om de VvE-regels na te leven is dan immers niet meer nodig.

#### *Artikel 131*

Het inzagerecht is niet wettelijk geregeld. In het Modelreglement 2006 is geen regeling opgenomen die een eigenaar het recht geeft om inzage te nemen in de – kort gezegd – de administratie van de VvE. Zodanige regeling was wel opgenomen in de (nagenoeg gelijklopende) artikelen 40 lid 6 Modelreglement 1973, 41 lid 6 Modelreglement 1983 en 41 lid 6 Modelreglement 1992.

In de praktijk ontstaat, ook in die gevallen waarin het reglement voorziet in een inzagerecht voor de appartementseigenaar, regelmatig discussie over de vraag of een appartementseigenaar inzage heeft in bepaalde bescheiden van de VvE en wat de reikwijdte van dit inzagerecht is. Aan de ene kant bevinden zich de besturen van de VvE's die er vaak niet happig op zijn om inzage te verlenen en deze zo veel mogelijk op diverse wijzen proberen te belemmeren of in een enkel geval verwijzen naar een afgesloten deel van een website waarop alle relevante stukken van de VvE ter inzage zijn gelegd. Ook als de verzoekende appartementseigenaar aanbiedt daarvan de redelijke kosten te vergoeden of zelf kopieën te maken, wordt dit vaak niet toegestaan.

Aan de andere kant bevindt zich de al dan niet terecht wantrouwige appartementseigenaar die zich een beeld wil vormen van bijvoorbeeld de juistheid van bepaalde uitgaven die zijn gedaan en de vraag of daarvoor een correcte vergelijking van aanbieders heeft plaatsgevonden. In sommige gevallen zal hij dit niet bij eenvoudige inzage kunnen vaststellen, maar daartoe de stukken nader moeten be-

studeren. Regelmatig verzoeken appartementseigenaars dan ook om kopieën van (delen van) de administratie.

Bij hoofd- en ondersplitsingen speelt het getrapte systeem ook nog een belemmerende rol. Omdat een onderappartementseigenaar ook deelgenoot is in de gemeenschap die in de hoofdsplitsing is betrokken, kan een onderappartementseigenaar er belang bij hebben om (ook) inzage te krijgen in de administratie en de bescheiden van de VvE-Hoofdsplitsing. Zeker in hoofd- en ondersplitsingen waarin de verhoudingen niet in balans zijn, zou de positie van de onderappartementseigenaar moeten worden versterkt.

Onderdeel van de discussie is de vraag welke stukken tot de administratie van de VvE behoren. Er is in de literatuur gepleit hiervoor aansluiting te zoeken bij artikel 2:10 BW, maar hieronder valt niet de ruimte dat het bestuur alle denkbare correspondentie tussen de organen van de VvE aan derden ter inzage moet worden gegeven. Bovendien speelt de privacy-problematiek hierbij ook een rol, de per 25 mei 2018 van toepassing zijnde Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Aangezien niet ieder modelreglement een inzagerecht bevat en, behoudens het (nieuwste) Modelreglement 2017, geen van de modelreglementen voorziet in een regeling dat de appartementseigenaar op zijn verzoek ook afschriften van de door hem verlangde stukken krijgt of kan maken, verdient het overweging om in de wet een algemeen geldende regeling op te nemen die dit inzage- en kopieerrecht, met in achtneming van de privacyregelgeving, regelt. Om duidelijkheid te verschaffen over wat tot bedoelde boeken, registers en bescheiden, die betrekking hebben op administratie en beheer, behoort, is een niet-limitatieve opsomming in het wetsartikel opgenomen.

### *Artikel 133a*

Bij de bespreking van de voorgestelde wijziging in artikel 135 komt de kascommissie aan de orde.

Een alternatief voor de benoeming van een kascommissie is het instellen van een Raad van Commissarissen. De mogelijkheid om een Raad van Commissarissen in te stellen was in het oude BW geregeld in artikel 876i BW.<sup>919</sup> Deze regeling is echter niet overgenomen in het NBW. Dat was niet nodig, omdat een verwijzing naar het toepasselijke artikel in Boek 2 was opgenomen, namelijk artikel 2:47 BW (oud).<sup>920</sup> In de vorige versie van artikel 2:47 BW werd bepaald dat het toezicht op het bestuur aan een Raad van Commissarissen kon worden opgedragen, in welk geval het bestuur een inlichtingenplicht had. Met de invoering van de structuurregeling voor grote coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen in 1988 is dit artikel komen te vervallen.<sup>921</sup> Er bestond toentertijd niet zo'n grote behoefte aan een algemene regeling voor alle soorten van verenigingen, terwijl er met de wetwijziging voor coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, waar de Raad van

---

919. In België bestaat deze constructie dan nog ook altijd, waar zij de naam Raad van mede-eigendom draagt, in te stellen bij grote VvE's van meer dan 20 appartementsrechten. Zie V. Sagaert, B. Tilleman & A.L. Verbeke, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen: Intersentia, 2010, p. 80.

920. *Kamerstukken II*, 1984/85, 17 541, 8.

921. Wet van 16 juni 1988, *Stb.* 305.

Commissarissen voor bedoeld was, een veel uitgebreidere regeling kwam in de artikelen 63a t/m 63j.<sup>922</sup>

Voor gewone verenigingen moet sindsdien de mogelijkheid dat een Raad van Commissarissen benoemd kan worden, indirect worden afgeleid uit de artikelen 2:16 lid 2, 2:23a lid 3, 2:24a lid 1 sub b, artikel 2:47 2:48 en 2:49 BW, waarin naar een Raad van Commissarissen wordt verwezen. Daarmee is het voor VvE's (die weliswaar grotendeels onder de bepalingen van Boek 2 titel 1 vallen, maar slechts voor enkele bepalingen onder titel 2 van Boek 2 BW en al helemaal niet onder titel 3 van Boek 2 BW), onduidelijk geworden of er nog wel een Raad van Commissarissen kan zijn en hoe die dan geregeld moet worden.<sup>923</sup> Er zijn echter nog diverse VvE's – vooral met betrekking tot serviceflatgebouwen – die een Raad van Commissarissen kennen. In deze lacune in het BW is voorzien door een regeling van de Raad van Commissarissen in artikel 57 van Modelreglement 2006, maar voor oudere splitsingen geldt dit reglement niet.

De tekst van artikel 2:47 BW (oud) was heel geschikt voor VvE's, en zou als een nieuw artikel 133a lid 1 tot en met 6 kunnen worden ingevoegd.

Bij de problemen van hoofd- en ondersplitsingen in de toelichting op artikel 127 is reeds het probleem van de oproepingstermijn van de algemene vergadering bij hoofd- en ondersplitsingen toegelicht. In de praktijk speelt er ook een probleem bij de controle van de financiële verslaglegging.

Om te waarborgen dat de VvE-Ondersplitsing in staat wordt gesteld de financiële verslaglegging van de VvE-Hoofdsplitsing te controleren, verdient het aanbeveling om in de wet (lid 7 van artikel 133a) te bepalen dat ingeval van ondersplitsing ten minste één lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd op voordracht van de VvE-Ondersplitsing. Uiteraard kan zich het geval voordoen dat meer dan één appartementsrecht is ondergesplitst. Om te vermijden dat de Raad van Commissarissen uit te veel leden bestaat, kan in zodanig geval worden volstaan met een gezamenlijke voordracht door de VvE's van de ondersplitsingen. Bij hun onderlinge besluitvorming geldt dan dezelfde stemverhouding als in de hoofdsplitsing.

### Artikel 135

Nu in het appartementsrecht een belangrijk deel van titel 1 van Boek 2 BW en ook diverse artikelen van de tweede titel van Boek 2 BW van toepassing zijn verklaard, is het onvermijdelijk dat in de praktijk vragen opkomen over de toepassing en uitleg van deze bepalingen uit het verenigingsrecht in appartementsrechtelijke geschillen. Eén van de bepalingen die in de praktijk vragen oproept – ook al is er nauwelijks jurisprudentie over te vinden –, is de samenstelling van de kascommissie, geregeld in artikel 2:48 lid 2 BW. Een andere vraag richt zich op de mogelijkheden voor elektronisch en/of voorafgaand aan de vergadering stemmen, zoals artikel 2:38 BW mogelijk maakt, ook van toepassing zijn op VvE's. Deze onduidelijkheden behoeven opheldering, dat met een enkele toevoeging aan artikel 135 kan worden bereikt.

922. Overes, *GS Rechtspersonen*, art. 2:47 BW, aant. 1.

923. Zie ook A.A. Van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Ars Notariatus, nr. 120, 5e druk, Deventer: Wolters Kluwer 2015, p. 519.

### *Kascommissie*

Voor de controle van de balans en de staat van baten en lasten met toelichting kan een kascommissie worden benoemd als bedoeld in artikel 2:48 lid 2 BW. Met name in de situaties van hoofd- en ondersplitsingen van gemengde gebouwen ziet men vaak dat de eigenaars van de kantoren of winkels de absolute meerderheid van stemmen hebben en de eigenaars van de woningen en parkeren (vaak behorende bij de woningen) een minderheid. Hierdoor kan een onevenwichtigheid in de vergadering en stemverhoudingen ontstaan, in een enkel geval zou zelfs misbruik van meerderheidsmacht kunnen bestaan. Dit strekt zich ook uit naar de benoeming van een kascommissie. De grote eigenaars kunnen onderling uitmaken wie de financiële verslaglegging van de VvE-Hoofdsplitsing controleert (zij kunnen bijvoorbeeld eigen werknemers als leden van de kascommissie benoemen) en daarmee de uitkomst van het onderzoek door de kascommissie sturen.

De eigenaars van de woningen (en de VvE-Ondersplitsing Woningen zelf ook) zijn daarmee afhankelijk van de welwillendheid van de grote eigenaars in de hoofdsplitsing. Daarbij komt nog dat de individuele ondereigenaars weinig mogelijkheden hebben om zelfstandig de VvE-Hoofdsplitsing op (al dan niet vermeende) onjuistheden te wijzen. Zij kunnen niet de benoeming van een lid van de kascommissie afdwingen, en hebben op grond van het Modelreglement 2006 weinig mogelijkheden om rechtsreeks actie tegen de VvE-Hoofdsplitsing te ondernemen. Onduidelijk is voorts in hoeverre zij recht hebben op inzage in de administratie van de VvE-Hoofdsplitsing – zie ook hiervoor de toelichting op artikel 131.

Om de financiële controle door de kleinere eigenaars te waarborgen, verdient het aanbeveling om in de wet te bepalen dat ingeval van een ondersplitsing ten minste één lid van de kascommissie wordt benoemd op voordracht van de VvE-Ondersplitsing. Het kan zich ook voordoen dat meer dan één appartementsrecht is ondergesplitst. Om te vermijden dat de kascommissie uit te veel leden bestaat, kan in zodanig geval worden volstaan met een gezamenlijke voordracht door de VvE's van de ondersplitsingen. Bij hun onderlinge besluitvorming geldt dan dezelfde stemverhouding als in de hoofdsplitsing, door op te nemen dat het bepaalde in het zevende lid van artikel 133a van overeenkomstige toepassing is.

Hoewel artikel 2:48 lid 2 BW niet bepaalt dat de leden van de kascommissie ook lid van de betreffende vereniging moeten zijn, wordt dit in de praktijk soms wel in dit artikel gelezen. Er staat in de wet slechts dat er tenminste twee leden moeten zijn, en dat ze geen deel mogen uitmaken van het bestuur. De algemene vergadering moet dus ten minste twee personen aanwijzen die samen de kascommissie vormen. De vraag bij VvE's is of de kascommissie beslist uit leden van de VvE moet bestaan of dat de kascommissie ook gevormd kan worden door – of aangevuld kan worden met – niet-leden. In de literatuur zijn de meningen over dit onderwerp verdeeld. In de parlementaire geschiedenis van Boek 2 is hierover niets te vinden, anders dan dat het de bevoegdheid van de algemene vergadering is om deskundigen aan te wijzen die de kas controleren. De KNB-modelreglementen schrijven niet voor dat een kascommissie uit leden van de VvE moet bestaan.

Er zijn weinig bezwaren denkbaar tegen de mogelijkheid om niet-leden van de VvE in de kascommissie te benoemen, nu zowel de wet als het modelreglement dit niet uitsluit. Zeker bij kleine VvE's – waar al snel te weinig leden zijn die niet al lid van het bestuur zijn – kan de mogelijkheid tot het benoemen van niet-VvE-leden als

lid van de kascommissie voorkomen dat de VvE op kosten gejaagd wordt. Ook bij serviceflatgebouwen met veelal eigenaars op hogere leeftijden is voorstelbaar dat kinderen of andere naasten prima kunnen fungeren als lid van de kascommissie. Door benoeming van niet-leden in de kascommissie wordt bovendien meer afstand gecreëerd tussen de VvE en de kascommissie, zodat de kascommissie – zeker als haar leden niet aan VvE-leden zijn gelieerd – onafhankelijker zal kunnen optreden dan een uit de VvE-leden benoemde commissie.

Het is gelet op het voorgaande wenselijk om middels dit wetsvoorstel de twijfel over de mogelijkheid van benoeming van niet-leden van de VvE in een kascommissie weg te nemen.

### *Elektronisch en/of voorafgaand aan de vergadering stemmen*

Artikel 2:38 lid 6 BW<sup>924</sup> bepaalt dat de statuten van een gewone vereniging kunnen bepalen dat stemgerechtigden hun stem in de algemene vergadering kunnen uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel. Daarvoor is wel vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. Dit is nader uitgewerkt in lid 7 en 8 van artikel 2:38 BW, alsmede in artikel 2:41 lid 5 BW.

Deze regeling inzake elektronische communicatie werd in 2005 voorgesteld om het vergaderen voor aandeelhouders in kapitaalvennootschappen te vereenvoudigen. In de memorie van toelichting werd hierover opgemerkt:<sup>925</sup>

‘Het wetsvoorstel voorziet echter tevens in equivalente bepalingen voor verenigingen. Hiervoor is gekozen omdat ook in het geval van verenigingen behoefte kan bestaan aan het toepassen van elektronische communicatiemiddelen bij besluitvorming door de algemene ledenvergadering. Deze behoefte zal met name kunnen bestaan bij grotere verenigingen met leden die over het gehele land verspreid zijn, zoals omroepverenigingen, automobielverenigingen en bepaalde sportverenigingen. Door het bieden van de mogelijkheid om langs elektronische weg deel te nemen aan de algemene vergaderingen, kan de betrokkenheid van de leden bij dergelijke verenigingen versterkt worden. (...) Voor kleinere buurtverenigingen zal het toepassen van elektronische communicatiemiddelen bij besluitvorming waarschijnlijk minder aantrekkelijk zijn, onder meer doordat de kosten die daarmee gepaard gaan niet zullen opwegen tegen de voordelen die daar tegenover staan. Ook in dat verband is van belang dat met de voorgestelde bepalingen slechts een faciliteit geboden wordt. Beoogd wordt te bereiken dat de wet geen onnodige belemmeringen opwerpt voor rechtspersonen die ervoor willen kiezen gebruik te maken van elektronische communicatiemiddelen bij besluitvorming. Verenigingen hoeven van deze mogelijkheid geen gebruik te maken.’

Wat opvalt is dat de VvE in deze opsomming niet wordt genoemd. Duidelijk is dat de wetgever het toepassen van elektronische communicatiemiddelen heeft willen faciliteren, niet duidelijk is of ook de statuten van de VvE mogen regelen dat de vergadering van eigenaars elektronisch mag worden bijeengeroepen en dat in

924. De regeling is ingevoerd bij wet van 20 oktober 2006, *Stb.* 2006, 525.

925. *Kamerstukken II*, 2004/05, 30019, 3.

de vergadering van eigenaars mag worden vergaderd en gestemd met elektronische communicatiemiddelen. In Titel 5.9 BW wordt immers nergens naar artikel 2:38 of 2:41 BW verwezen, zodat deze artikelen strikt genomen niet van toepassing zijn.

De VvE-praktijk blijkt echter in veel gevallen aan te lopen tegen het in de toepasselijke (model)reglementen opgenomen schriftelijkheidsvereiste. Dit betekent dat bij die VvE's geen elektronische oproeping kan worden verzonden zonder daarvoor eerst de akte van splitsing (waarin in het reglement de statuten van de VvE zijn opgenomen) te wijzigen. Wijziging van de akte van splitsing is echter slechts onder zeer strikte condities mogelijk (zie artikel 139 e.v.). Onlangs is door de Rechtbank Oost-Brabant beslist in een geschil over elektronisch stemmen, dat deze stemmen gelijk gesteld konden worden aan schriftelijk uitgebrachte stemmen.<sup>926</sup> Toch kan toepassing van de regeling inzake elektronische communicatie binnen de VvE het risico van aantasting van besluiten van de vergadering met zich mee te brengen. Een wettelijke regeling is daarom gewenst. Om artikel 2:38 BW ook voor VvE's van toepassing te laten zijn, hoeft slechts artikel 135 te worden aangepast.

#### *Artikel 144*

Deze aanvulling wordt nader toegelicht ter zake van artikel 147.

#### *Artikel 147*

##### *Faillissement van de VvE*

Titel 9 van Boek 5 BW voorziet zelf in een regeling van het vrijwillige en onvrijwillige einde van de VvE. Deze volgt op opheffing van de splitsing, die diverse oorzaken kan hebben. Een onvrijwillige einde van de VvE vindt plaats als gevolg van de in artikel 143 lid 1 opgesomde gronden. Daarnaast kan de opheffing van de VvE vrijwillig plaatsvinden bij notariële akte (vergelijk artikel 143 lid 2) en op bevel van de kantonrechter in de in artikel 144 geregelde gevallen. Voor dit laatste geldt dat in artikel 144 niet is bepaald dat het bevel tot opheffing van de splitsing moet worden gevolgd door een notariële akte conform artikel 143 lid 2 (zo dit ook geldt voor het bevel tot wijziging van de splitsingsakte conform artikel 139 lid 5). Weliswaar is dit een logische gevolgtrekking van artikel 144, maar het aan te bevelen om dit expliciet aan artikel 144 lid 3 toe te voegen.

Door opheffing van de splitsing wordt de VvE van rechtswege ontbonden en vindt de vereffening plaats met in achtname van de in artikelen 2:23 en 2:24 opgenomen afwijkingen (artikel 147).

Het appartementsrecht lijkt hiermee een uitputtende regeling en een limitatieve opsomming te bevatten van het einde van de VvE, maar dit is niet geheel zeker. De vraag kan bijvoorbeeld opkomen of de VvE ook failliet kan worden verklaard en of er ook nog andere oorzaken van ontbinding van de VvE buiten het appartementsrecht te vinden zijn.

In de praktijk zal zich niet snel een situatie voordoen waarin een VvE insolvent wordt. Artikel 113 lid 5 bepaalt – kort gezegd – dat de appartementseigenaars voor

---

926. Rb. Oost-Brabant 24 augustus 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:4507.

hun aandeel in de kostenbijdrageplicht hoofdelijk verbonden zijn voor de schulden van de VvE. Helemaal uit te sluiten is insolventie echter niet. In de situatie waarin alle appartementseigenaars zelf failliet zijn en geen verhaal meer bieden en ook de VvE geen middelen meer heeft, zal normaal gesproken de uitwinning van de appartementsrechten door de curator of de hypotheekhouder plaatsvinden. In dat geval komen er nieuwe appartementseigenaars, die slechts beperkt aansprakelijk zijn voor de ‘oude’ schulden, waardoor een restschuld bij de Vve kan achterblijven. Hoewel de nieuwe eigenaars niet voor deze restschuld aansprakelijk zijn (vergelijk artikel 122 lid 3), zal de VvE uiteraard wel moeten functioneren en zal er bijvoorbeeld onderhoud aan het gebouw moeten plaatsvinden. Voor dit onderhoud zullen de nieuwe eigenaars (maandelijks) een bijdrage moeten storten, waarop een externe schuldeiser van de Vve zich kan verhalen. Per saldo zullen de nieuwe eigenaars derhalve toch (gedeeltelijk) bijdragen aan voldoening van de oude schulden. Indien de oude schulden echter te hoog zijn, is een toestand mogelijk waarin de VvE feitelijk failliet is. Zolang de splitsing voort bestaat is een VvE, als administratief vehikel dat de gemeenschap beheert, echter wettelijk verplicht. Vanuit dat perspectief is een faillissement van de VvE geen oplossing. Uit de praktijk zijn geen gevallen bekend waarin zich een situatie voordeed waarin de VvE failliet moest worden verklaard. Aan regeling van deze mogelijkheid voor VvE’s lijkt dan ook geen behoefte te bestaan.

*Toepasselijkheid artikel 2:19a lid 2 | artikel 2:22a BW*

Iets anders is dat strikt genomen ook buiten de door artikel 147 lid 1 bestreken gevallen ontbinding van de VvE mogelijk is. Artikel 124 lid 2 verklaart Titel 1 van Boek 2 (over rechtspersonen in het algemeen) met enkele uitzonderingen geheel van toepassing.

Daardoor zijn de artikelen 2:19a en 2:22a ook van toepassing op VvE’s. Deze artikelen voorzien in de mogelijkheid dat de Kamer van Koophandel een vereniging ontbindt indien – kort gezegd – de vereniging in gebreke blijft een bestuurder ingeschreven te hebben dan wel de inschrijvingskosten te betalen (artikel 2:19a). Dit artikel is in 1994 in Boek 2 ingevoegd en vermoedelijk is destijds over het hoofd gezien dat voor de VvE een uitzondering gemaakt had moeten worden. De VvE is immers verplicht bij iedere splitsing in appartementsrechten, zodat een ontbinding krachtens artikel 2:19a niet mogelijk is. Het verdient daarom aanbeveling deze uitzondering alsnog op te nemen in artikel 147 lid 4.

Ditzelfde geldt voor artikel 2:22a. Dit artikel voorziet in een mogelijkheid om de beschikking over aandelen in een bv of nv te bevriezen in het kader van een verzoek van het Openbaar Ministerie tot ontbinding van de desbetreffende vennootschap. Omdat artikel 2:22a alleen voor bv’s en nv’s geldt en mitsdien niet voor verenigingen zoals de VvE, kan het ontbreken van een uitsluiting van toepasselijkheid van artikel 2:22a in artikel 124 ook overigens niet tot problemen leiden. Om enige rechtsonzekerheid te voorkomen is het aanbevelingswaardig om artikel 2:22a uit te zonderen in artikel 147 lid 4.



## ARTIKEL II

### *Artikel 93* [tekstblok]

## ARTIKEL III

### *Artikel 215*

#### *Aanpassing lid 6*

Verhurende eigenaars dienen zich te realiseren dat volgens hun eigen beleid wijzigingen aan het gehuurde toegestaan kunnen zijn, die in de VvE voorafgaande toestemming behoeven. Zeker als het gaat om het aanbrengen van schotelantennes kan dat in de praktijk tot problemen leiden als de (algemene) verhuurvoorwaarden afwijken van de VvE-regels.

Als in VvE's dezelfde regels voor gebruikers waaronder huurders als eigenaars gelden, dan is het ongepast als huurders meer vrijheden zouden hebben om de buitenzijde van het gehuurde te wijzigen dan eigenaars. Als een verhuurder heeft verzuimd om in het huurcontract gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid die artikel 215 van Boek 7 biedt om wijzigingen aan het gehuurde aan de buitenzijde te verbieden, dan zou een huurder kleine wijzigingen zonder meer mogen aanbrengen, tenzij het een huurder is die pas is komen huren nadat het gebouw in appartementsrechten werd gesplitst en de betreffende wijziging in het reglement van splitsing verboden is. Dit ongemakkelijke onderscheid van zittende en nieuwe huurders en regels in het reglement van splitsing danwel in het huishoudelijk reglement is hiervoor al nader toegelicht.

De voorgestelde wijziging regelt dat huurders in een VvE niet zonder toestemming van die VvE wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde mogen aanbrengen.

### *Artikel 220*

#### *Toevoeging nieuw lid na lid 3*

Een verhuurder kan niet zonder meer een renovatie uitvoeren. Als de huurder het niet eens is met de renovatieplannen zal de rechter moeten beoordelen of het renovatievoornemen redelijk is of niet. De verhuurder heeft dus toestemming van de huurder nodig, zelfs als de VvE reeds besloten heeft dat moet worden gerenoveerd. Een verhurende appartementseigenaar kan zich niet verschuilen achter een besluit van de VvE, omdat iedere eigenaar bij de kantonrechter om vernietiging van een VvE besluit kan vragen, bijvoorbeeld omdat hij tijd nodig heeft om eerst met de huurders overeenstemming te bereiken. Onder het huidige recht dient de verhuurder in een VvE eerst 70% van de huurders zien te overtuigen, waarna de VvE tot de werkzaamheden c.q. renovatie kan besluiten. De 70% regel voor huurders vindt zijn grondslag in artikel 220. Als 70% van de huurders akkoord is met de voorgestelde werkzaamheden, dan zijn kort gezegd alle huurders aan het renovatievoorstel gebonden, tenzij met succes een beroep doen op de kantonrechter. Deze bepaling is van regeland recht. Het voorgestelde nieuwe lid regelt dat in een gebouw met een

VvE niet 70% van de huurders akkoord moet gaan om een renovatievoorstel het vermoeden van redelijkheid te geven, maar 70% van de betrokkenen in de VvE, dus de eigenaars, huurders en andere gebruikers tezamen. De escape als nu is opgenomen via een beroep op de kantonrechter blijft gehandhaafd.

### *Artikel 261*

#### *Toevoeging nieuw lid na lid 2*

De regels voor het wijzigen van servicekosten zijn in het huurrecht anders dan in het appartementsrecht. In een VvE beslist de vergadering van eigenaars over de samenstelling en de hoogte van de kosten van de 'leveringen en diensten'; de kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen. Vaststelling van de VvE bijdrage gebeurt bij het vaststellen van de begroting. Het gaat doorgaans om een voorschot dat per maand betaald moet worden. Als het gaat om kosten in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan enerzijds, of om kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken anderzijds, worden dit soort besluiten met een gewone meerderheid genomen. Dat betekent de helft plus één van de uitgebrachte stemmen van de ter vergadering aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars. Gaat het om andere kosten dan hiervoor genoemd, dan geldt een gekwalificeerde meerderheid. Dat betekent dat een besluit kan worden genomen in een vergadering waarin over het algemeen meer dan twee/derde van de eigenaars aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, en tenminste twee/derde van hen voor het voorstel stemt. Een besluit bijvoorbeeld inzake (de kosten van) het afvoeren van huisvuil is dus relatief eenvoudig te nemen in een VvE (met een gewone meerderheid), maar ook tot bijvoorbeeld het aanstellen van een huismeester kan worden besloten met twee/derde van twee/derde van de eigenaars. Dat is ongeveer 45% van de eigenaars.

In het huurrecht zijn de regels anders. De kosten van diensten die slechts aan een groep huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, kunnen slechts gewijzigd worden als tenminste 70% van de huurders met zo'n wijziging instemt. Daarvan kan sprake zijn als een dienst wordt gestaakt of er een nieuwe dienst bij komt.

Een soortgelijke situatie van de vereiste instemming van 70% van de huurders als bij renovatie speelt derhalve ook bij de wijziging van servicekosten. De verhuurder van een appartementsrecht is ten opzichte van de huurder gebonden aan de wettelijke bepalingen inzake huur en verhuur, ook als het gaat om servicekosten. Het gaat dan alleen om de servicekosten die zowel voor huurders als voor eigenaars relevant zijn

Wijziging van servicekosten door een verhuurder is pas toegestaan wanneer 70% van de huurders daarmee instemt. Reguliere huurdersparticipatie lost dit probleem niet op, want art. 7:261 BW is in tegenstelling tot art. 7:220 BW wel van dwingend recht. Dus ook al verstrekt de verhuurder volmachten aan de huurders zodat de huurders in de VvE kunnen stemmen: dan nog geldt dat 70% van de huurders akkoord moet gaan met de wijziging. Huurders met volmacht die niet op de VvE vergadering verschijnen zijn daarbij niet gelijk aan instemmende huurders. Ook al hebben de huurders de gebruikersverklaring ondertekend, waarmee ze ak-

koord gaan met toekomstige VvE besluiten aangaande gebruik, beheer en onderhoud, ook dan behoudt art. 7:261 BW haar dwingende karakter. Er mag immers niet ten nadele van worden afgeweken. Dit maakt het nodig dat voor de wijziging van de servicekosten in VvE's een soortgelijke regeling nodig is als voor renovatie. Het voorgestelde nieuwe lid regelt dat in een gebouw met een VvE niet 70% van de huurders akkoord moet gaan om een voorstel tot wijziging van de servicekosten het vermoeden van redelijkheid te geven, maar 70% van de betrokkenen in de VvE, dus de eigenaars, huurders en andere gebruikers tezamen. De escape als nu is opgenomen via een beroep op de kantonrechter blijft gehandhaafd.

#### ARTIKEL IV

Deze bepaling bevat de gebruikelijke bepalingen omtrent de citeertitel en de inwerkingtreding. Bij invoering zal rekening worden gehouden met de vaste veranderingen.

## SERIE ARS NOTARIATUS 1952-2017

Eerder verschenen in deze serie bij Uitgeverij H.D. Tjeenk Willink & Zoon te Haarlem:

- I H.A. Warmelink, De Notarissen, De Calligraphie en de Drukkunst. De Bibliographie van het Notariaat.
- II Prof. mr. A. Pitlo, Taal en Stijl der Notariele Akten.
- III Mr. Th.A.Versteeg en mr. S. Storm, De Stichting in het positieve recht.
- IV Mr. W.M. Peletier, Notarieel Mengelwerk.
- V Prof. dr. D. Cohen, Schets van het Notariaat in het Oude Egypte.
- VI Dr. A.R. de Bruijn, prof. mr.W.C.L. van der Grinten, prof. mr. H.R. Hoetink, prof. mr. Ph.A.N. Houwing, prof. mr. A. Pitlo, mr. J.M. Polak. Ter Eerste Kennismaking.
- VII P.L. Dijk, Theoretische grondslagen der belastingheffing bij het openvallen van nalatenschappen.
- VIII W.C. Krijgers Janzen, De Notaris in de Literatuur.
- IX A.M. Vroom en J.P. Scheltens, De Commanditaire Venootschap in het Private- en Fiscale Recht.
- X Prof. mr. A.R. de Bruijn, De notariële akte als executoriale titel.
- XI Mr. A.G.J. Piccardt, Zee- en Binnenvaartrecht voor het Notariaat.
- XII Prof. mr. A. Pitlo, Uit Oude Schrijven.
- XIII Mr. J.E. Kasdorp, Protocollenregister.
- XIV Mr. E.A. Rudelsheim-Nanninga, Boek 1 BW Personen- en familierecht oud en nieuw.

Bij Uitgeverij Kluwer te Deventer verschenen:

- X Prof. mr. A.R. de Bruijn, De notariële akte als executoriale titel, 3e druk, bewerkt door mr. C.A. Kraan.
- XI Mr. A.G.J. Piccardt, Zee- en Binnenvaartrecht voor het Notariaat, 2e druk bewerkt door mr. A. Korthals Altes.
- XV Le notarial latin de demain – Het Latijnse notariaat van morgen. Congresbundel Stichting tot bevordering der Notariele Wetenschap t.g.v. 25-jarig bestaan.
- XVA Le notarial latin de demain/Compte-rendu du Congres – Het Latijnse notariaat van morgen/Verslag van het Congres.
- XVI Jhr. M.E. Thuysbaert en dr. F. Sielemann, Belgische en Duitse aspecten bij Nederlandse boedelscheidingen.
- XVII Kandidaat-Notaris?, 13e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XVIII Lijdelijkheid... Anachronisme, 14e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XIX Mr. I.S. Joppe, Vademecum internationaal erfrecht.
- XX Prof. mr. M.J.A. van Mourik en mr. A.K.P. Jongmsa, De eenmans-BV.

- XXI Brochurereeks Buitenlands Huwelijksvermogens- en erfrecht: nr. 1. België (Mr. J.W.B. van Lier), nr. 2. Duitsland (Dr. F. Sielemann), nr. 3. Griekenland (Prof. dr. D. Kokkini-Iatridou), nr. 4. Portugal (Mr. dr. Th.M. de Jongh), nr. 5. Joegoslavië (Mr. A.J.Th.M. Gudde), nr. 6. Duitse Democratische Republiek (Mr. dr. H.I. Sagel-Grande), nr. 7. Zwitserland (J. Potter van Loon jr.), nr. 8. Frankrijk (Me. J. Lande-roin, Me. J.F Pillebout), nr. 9. Finland (Mevr. mr. S.A.M. van der Weegen), nr. 10. Denemarken (Mr. H.A. Bos), nr. 11. Italië (Prof. mr. P.H.M. Gerver).
- XXII De besloten vennootschap in discussie, 15e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XXIII Prof. mr. H. Schuttevaer, Opgaan, blinken en verzinken.
- XXIV Economische eigendom, 16e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XXV Mr. dr. J.M.A. Waaijer, Het moderne vermogensrechtelijke echtscheidingsrecht.
- XXVI Prof. mr. A. Pitlo, Niet alleen artikel een (een vleug notariale cultuurgeschiedenis).
- XXVII Balans van het Notariaat, 17e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XXVIII Mr. Th.M. de Jongh, Notariale opstellen.
- XXIX De positie van de langstlevende echtgenoot in het Nieuw Burgerlijk Wetboek, 18e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XXX Drs. J.L.M. van Tulder R.A., Bedrijfseconomische leidraad voor het notariaat.
- XXXI Notariaat en echtscheiding, 19e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XXXII Mr. J.J.A. de Groot, prof. mr. J.H.A. Lokin, prof. mr. A.G Lubbers, dr. F.C.J. Ketelaar en prof. mr. P.L. Neve, De levering van onroerend goed.
- XXXIII Mr. B.Wessels en mr. C.A. Schwarz, Praktijkvragen rechtspersonenrecht.
- XXXIV Mr. A.H.N. Stollenwerck, Het fideicommiss de residuo.
- XXXV Mr. A.L. Mohr, Nachgründung en onroerend goed-praktijk.
- XXXVI Mr. A.J.M. Nuytinck, Bevoegdheid van echtgenoten in het huwelijksvermogensrecht.
- XXXVII Mr. T.J. Mellema-Kranenburg, De legitieme portie.
- XXXVIII Notariaat en 150 jaar BW.
- XXXIX Personenrecht in beweging, 23e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XL Dr. B. Duinkerken, Notariaat in overgangstijd 1796-1842.
- XLI Mr. M. van Olffen, Ondernemer en ondernemingsvermogen.
- XLII Atlas du notarial – Atlas van het notariaat (met supplement). Bundel t.g.v. congres van de Union Internationale du Notariat Latin, Amsterdam 1989.
- XLIII Mr. R.F.H. Mertens, Appartementsrecht en de welstandsbepalingen.
- XLIV Prof. mr. A.A. van Velten, Regels zijn regels.
- XLV Mr. P.G.H.T. Konings, De openbare registers ten hypotheekkantore.
- XLVI Mr. J. van Duijvendijk-Brand, Afrekenen bij (echt)scheiding.
- XLVII Prof. mr. H.C.F. Schoordijk, Het handelen ten behoeve van de vennootschap in oprichting.
- XLVIII Erfrecht, een kwestie van politiek?, 25e Landelijk notarieel Studentencongres.
- XLIX Notariaat, een goede toekomst?, 26e Landelijk notarieel Studentencongres.
- L Prof. mr. A.L.M. Soons, Ontwikkelingen in het huwelijksvermogensrecht.

- LI Instrumentum Quantum Pactum, Zes opstellen over de kracht van de notariële akte vanaf de tijd van keizer Justinianus tot aan het huidige recht, onder redactie van prof. mr. P.L. Neve.
- LII Prof. mr. H.C.F. Schoordijk, Het nieuwste gezinserfrecht.
- LIII Mr. A.L. Mohr, Rechtspersonen- en vennootschapsrecht 1992.
- LIV Mr. W. Broomhaar, De uiterste wilsbeschikking.
- LV (On)zekerheid en nieuw recht, 27e Landelijk notarieel Studentencongres.
- LVI Prof. mr. J. de Jong, Vastgoedinformatie in het rechtsverkeer.
- LVII Dr. C.M. Cappon, De opkomst van het testament in het Sticht Utrecht.
- LVIII Prof. mr. A.Fl. Gehlen, De beoefening van de notariaatsgeschiedenis der Lage Landen.
- LIX Prof. mr. H.W. Heyman, Interdisciplinaire samenwerking een notarieel dilemma?
- LX Prof. mr. A.H.M. Santen, De Kantharos van Stevensweert.
- LXI Overbodige wetgeving, 28e Landelijk notarieel Studentencongres.
- LXII Mr. M.H. ten Wolde, Hoofdlijnen van het Nederlandse internationaal huwelijksvermogensrecht.
- LXIII Quod Notemus. Zes opstellen over de regelgeving betreffende het notariaat van de middeleeuwen tot vandaag, onder redactie van prof. mr. P.L. Neve, dr. J.A.E. Kuys, drs. J.J. Verbeek.
- LXIV Mr. R.J.A. Arduin, Timesharing.
- LXV Prof. mr. P.H.M. Gerver, Zijn regels wel regels?
- LXVI Mr. C.A. Kraan, Hoofdlijnen van het Surinaamse huwelijksvermogensrecht.
- LXVII Me. J. Landeroin, me. J.F. Pillebout, Het Franse huwelijksgoederen- en erfrecht.
- LXVIII Mr. J.W.B. van Lier, mr. C. van de Griend, mr. G.C. Joosten, Het Belgische huwelijksgoederen- en erfrecht.
- LXIX De legitieme portie, 30e Landelijk notarieel Studentencongres.
- LXX Prof. mr. A.J.M. Nuytinck, Van huwelijksvermogensrecht naar samenlevingsvermogensrecht?
- LXXI Mr. B.C.M. Waaijer, De notaris, een vertrouwenspersoon.
- LXXII Mr. L.C.A. Verstappen, Rechtsopvolging onder algemene titel.
- LXXIII Mr. H.Th.M. Burgers, Antilliaans en Nederlands vennootschapsrecht.
- LXXIV Mr. M.H. ten Wolde, Internationaal en interregionaal erfrecht in het Koninkrijk der Nederlanden.
- LXXV Prof. mr. A.J.M. Nuytinck, Gelijke behandeling van man en vrouw in het personen- en familierecht.
- LXXVI Mr. V.A.E.M. Meijers, Civielrechtelijke beschouwingen over de rechtspositie van de commanditaire vennoot.
- LXXVII Mediation. De notaris als professioneel conflictbemiddelaar?
- LXXVIII Mr. B.C.M. Waaijer, Aandeelhoudersovereenkomsten.
- LXXIX Mr. C.L.B. Kocken, De hand van de notaris.
- LXXX Prof. mr. W.G. Huijgen, Rechtszekerheid of rechtsbescherming?
- LXXXI Mr. B.E. Reinhartz, Derdenbescherming in het huwelijksvermogensrecht.
- LXXXII Mr. drs. P.R. de Geus, C. Klumper RA CPA MBA, mr. J. Scholten, Balanslezen voor het notariaat.
- LXXXIII Mr. H.D. Ploeger, Horizontale splitsing van eigendom.
- LXXXIV Prof. mr. A.L.G.A. Stille, In der minne gescheiden.

- LXXXV Prof. mr. P.L. Neve en drs. J.J. Verbeek (red.), *Forma servata*.
- LXXXVI Notaris voor de rechter, 32e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- LXXXVII Mr. M.J.W. van Ingen, mr. A.W. Jongbloed, m.m.v. mr. H. van Haaften, *Onderhandse executie*.
- LXXXVIII De notaris in de markt, 33e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- LXXXIX Mr. C.R. Jadnanansing en mr. C.A. Kraan, *Hoofdlijnen van het Surinaamse erfrecht*.
- XC Bestuur onder controle, Symposium SCMB 1997.
- XCI Mr. M.S. van Gaalen, *Vruchtgebruik*.
- XCII Prof. dr. J.P.M. Stubbe, *Uw akte wordt geregistreerd!*
- XCIII Naar een nieuw huwelijksvermogensrecht?, verslag studiedag FJR en KNB 1998.
- XCIV Internationalisering & het notariaat, 34e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- XCV Mr. M.B. Bongard, *De registratiewet 1970*.
- XCVI Mr. drs. J.S.L.A.W.B. Roes, *Het oude zakelijke recht van de dertiende penning*.
- XCVII Trends in het notariaat; de nieuwe Notariswet alweer verouderd? Lustrumcongres Vevanos.
- C Prof. mr. W.G. Huijgen, mr. A.J.H. Pleysier, *De wetgeving op het notarisambt*, 2e druk.
- CII Estate planning; inzake erven en schenken, 35e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- CIII Mr. B. Braat, mr. drs. A.E. Oderkerk, mr. G.J.W. Steenhoff, *Huwelijksvermogensrecht in rechtsvergelijkend perspectief*.
- CVI Prof. mr. L.C.A. Verstappen, *De practycke van de notaris. Een notariële idylle en haar nuchter slot*.
- CVII Prof. dr. K. Boele-Woelki (red.), *Algehele gemeenschap van goederen: afschaffen!?*
- CVIII Prof. mr. A.A. van Velten, *Het notariaat: inderdaad een elastisch ambt*.
- CIX Prof. mr. P.H.M. Gerver e.a., *Luijten en Kleijn nader bekeken*.
- CX Prof. mr. W.G. Huijgen, *Portret van het notariaat*.
- CXI Prof. mr. R.T.G. Verstraaten, *Het begrip schenking in de zin van de Successiewet 1956*.
- CXII Het notariaat en de notariële wetenschap op het breukvlak van twee millennia. Symposium Stichting tot Bevordering der Notariële Wetenschap 1951-2001.
- CXIII Prof. mr. Alain Verbeke, *De legitieme ontbloot of dood? Leve de echtgenoot!*
- CXIV Nieuw erfrecht en ..., 36e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- CXV In het web van de notaris, 37e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- CXVI Dr. Ron de Jong, *Tussen ambt en vrij beroep. Het notariaat tussen 1842 en 1999*.
- CXVII Prof. mr. A.F1. Gehlen, prof. mr. P.L. Neve (red.), *Het notariaat in de lage landen (± 1250-1842)*.
- CXVIII Mr. F.J.A. van der Velden, *Talaq in de rechtszaal? Verstoting en openbare orde*.
- CXIX Quo vadis notariatus? Symposium ter ere van het veertiende lustrum van Vevanos Utrecht, 11 april 2003.
- 120 Prof. mr. A.A. van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, 6e druk.

- 121 Mr. J.G. Gräler, Mandeligheid. Een wetenschappelijke proeve op het gebied van de rechtsgeleerdheid.
- 122 Mr. W.M. Schrama, De niet-huwelijkse samenleving in het Nederlands en Duitse recht.
- 123 Prof. mr. A.F.I. Gehlen (bew.), De zeventiende en achttiende eeuwse notarisboeken.
- 124 Time-out in het nieuwe erfrecht, 39e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 125 Personenvennootschappen met rechtspersoonlijkheid, 38e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 126 Prof. mr. B.E. Reinhartz, Het notariaat: heel speciaal?!
- 127 De Rol van het Geld in het Privaatrecht. Symposium Geld en Recht.
- 128 Dr. H.J. den Heijer, De geotrooieerde compagnie.
- 129 Prof. mr. W.G. Huijgen e.a., 2000 jaar eigendom en beperkte rechten. Bundel ter gelegenheid van het afscheid van mr. A.J.H. Pleysier, gehouden te Leiden op 10 September 2004.
- 130 Prof. mr. P.H.M. Gerver, prof. mr. B.E. Reinhartz (red.), 100 jaar Notarieel toezicht.
- 131 De Ars Notariatus en de rechtswetenschap Inleidingen 11e lustrum Stichting tot Bevordering der Notariele Wetenschap.
- 132 Mr. W.D. Kolkman, Schulden der nalatenschap.
- 133 Notariaat in de steigers, 40e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 134 Prof. Katharina Boele-Woelki, dr. Ian Curry-Sumner, dr. Miranda Jansen en dr. Wendy Schrama, Huwelijk of geregistreerd partnerschap?
- 135 Mr. M.J.W. van Ingen, prof. mr. A.W. Jongbloed, m.m.v. mr. H. van Haaften, Onderhandse executie, 2e herziene druk.
- 136 Mr. L.M. Bruisten-Dijkhof, mr. J.G. Gräler (red.), prof. mr. W.M.A. Kalkman, mr. G.J.C. Lekkerkerker, prof. mr. P.A. Stein, Pandrecht in de notariele praktijk.
- 137 Mr. Z.D van Heesen-Lacle, Notabelen vernieuwen.
- 138 Mr. J.G. Knot, Internationale boedelafwikkeling.
- 139 Mr. E.C.C. Punselie, Gezag over minderjarigen.
- 140 Mr. M.B. Koetser, dr. S. Pront-van Bommel, Inleiding bestuursrecht voor de notariele praktijk.
- 141 Prof. mr. drs. J.S.L.A.W.B. Roes, De goede, afvallige notaris.
- 142 Prof. mr. A.A. van Velten, Klik zei de muis en weg was het huis.
- 143 Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?
- 144 Mr. L.P. Broekveldt, Vormerkung, beslag, rangorde en de notaris.
- 145 Notariële rechtszekerheid bij vastgoed, 45e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 146 Mr. E.R. Roelofs, De private express trust en de legitieme portie.
- 147 Het nieuwe notariskantoor, 46e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 148 Mr. M.R. Burghout, Naming & Shaming in het notariële tuchtrecht.
- 149 Ben Duinkerken, Gelijkheid bevredigt.
- 150 Eindverslag commissie Erfrecht KNB inzake Boek 4 BW.
- 151 P.A.M. Lokin, Grensoverschrijdende erfopvolging.
- 152 De rol van de notaris binnen het vennootschapsrecht, 47e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 153 Mr. A.F. Mollema, Het beperkte recht.



- 154 Mr. J. Nijland, De overheidsonderneming.
- 155 Mr. M.R. Kremer, Huwelijk en vermogen.
- 156 Een decennium nieuw erfrecht, 48e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 157 Prof. mr. J.S.L.A.W.B. Roes, De zaakwaarnemer.
- 158 Het Europees notariaat: één cohort of incoherent, 49e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 159 De personenvennootschap anno 2015 en haar toekomst.
- 160 Uitleg van notariële akten.
- 161 Mr. G.G.B. Boelens, Het legaat, de wisselwerking tussen civiel en fiscaal recht.
- 162 Prof. mr. J.W.A. Biemans, Insolventierecht en het notariaat: een tweeluik.
- 163 De kwaliteit binnen het notariaat, 51e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 164 Prof. mr. B.C.M. Waaijer, Wiens brood men eet, diens woord men spreekt?
- 165 Fiscale vernieuwing op komst?, 52e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 166 De coöperatie anno 1770.
- 167 Mr. L.M. de Hoog, De prioriteitsregel in het vermogensrecht.
- 168 Mr. T.H. Sikkema, Beginsel en begrip van verdeling.
- 169 D.P. Noordhoek, Werken aan het notarieel tekort.
- 170 Mr. dr. M.M.G.B. van Drunen, Faillissement en beslag bij vastgoedtransacties.
- 171 Opstellen aangeboden aan Prof. mr. A.H.N. Stollenwerck ter gelegenheid van zijn afscheid als raadsheer in het Gerechtshof Den Haag.
- 172 Mr. B. Breederveld, mr. drs. J.H. Lieber, prof. mr. L.C.A. Verstappen, Naar een efficiëntere rechtsbedeling. Pilot verdelings- en verrekeningszaken.
- 173 Prof. mr. D.F.M.M. Zaman, mr. M.A.M. van Steensel, Rondom Certificaten van Aandelen.
- 174 Opstellen aangeboden aan mr. J.C. van Straaten ter gelegenheid van zijn afscheid als docent bij het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht van de Universiteit Utrecht.
- 175 Vastgoed en duurzaamheid, 53e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 176 Grensoverschrijdend herstructureren, 54e Landelijk Notarieel Studentencongres.
- 177 Mr. C.N. Siewers, Balans in het appartementsrecht: wijzigen van de splitsingsakte vereenvoudigd. Flexibiliteit en rechtszekerheid in de rechtsverhouding tussen appartementseigenaars.

[www.wolterskluwer.nl](http://www.wolterskluwer.nl)



 Wolters Kluwer