

# MASTER'S THESIS

**De eigendomsstructuur van een WKO-installatie: een analyse, opties en een aanbeveling voor een optimale juridische structuur.**

Ruigrok, M.J.A.

**Award date:**

2024

**Awarding institution:**

Department of Private Law

[Link to publication](#)

**General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain.
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

**Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

[pure-support@ou.nl](mailto:pure-support@ou.nl)

providing details and we will investigate your claim.

Downloaded from <https://research.ou.nl/> on date: 19. Jun. 2024

**Open Universiteit**  
[www.ou.nl](http://www.ou.nl)



**De eigendomsstructuur van een WKO-installatie: een analyse, opties en een aanbeveling voor een optimale juridische structuur.**

Cursuscode:	RM9906222322
Naam:	M.J.A. Ruigrok
Studentnummer:	851512639
Begeleider:	mw. prof. mr. P.J. van der Plank
Examinator:	mw. mr. dr. J. Broese van Groenou
Totaal aantal woorden:	11.247
Inleverdatum:	30 maart 2024

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1. Probleemanalyse.....	3
1.2. Centrale onderzoeksvraag en deelvragen .....	4
1.3. Methoden van onderzoek.....	4
<b>2. Eigendomssituatie van een WKO-installatie</b> .....	<b>6</b>
2.1. Bestanddeel.....	6
2.1.1. Verkeersopvatting (art. 3:4 lid 1 BW).....	6
2.1.2. Fysiek criterium (art. 3:4 lid 2 BW) .....	7
2.1.3. Toepassing criteria .....	7
2.2. Kwalificatie WKO-installatie als onroerende of roerende zaken .....	9
2.2.1. Gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd.....	9
2.3. Natrekking ingevolge art. 5:20 BW.....	10
2.3.1. Natrekking ingevolge art. 5:20 lid 2 BW .....	10
2.4. Bepalen eigendomsverhouding met art. 3:4 jo. 5:3 BW en 3:3 BW jo. 5:20 BW .....	11
2.5. Conclusie.....	12
<b>3. Doorbreken van natrekking</b> .....	<b>13</b>
3.1. De (on)mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht en een erfpachtrecht .....	14
3.2. Recht van erfpacht .....	15
3.2.1. Reikwijdte erfpacht en bevoegdheden erfpachter .....	15
3.2.2. Vestigen, duur en opzegging.....	16
3.2.3. Situatie bij beëindiging recht van erfpacht.....	17
3.3. Recht van opstal.....	17
3.4. Verschil.....	18
3.5. Conclusie en aanbeveling .....	18
<b>4. Juridische structuur WKO-installatie</b> .....	<b>19</b>
4.1. Vestigen van een onderopstalrecht ten behoeve van de uiteindelijk beoogd eigenaar.....	19
4.1.1. Welke entiteit als hoofdopstalhouder.....	21
4.2. Moment van oprichten stichting, het vestigen van opstal- en onderopstalrecht .....	23
4.3. Bepalingen in de akte van vestiging.....	25
4.3.1. Duur van het opstalrecht en opzeggingsmogelijkheid.....	26
4.3.2. Bepalingen met betrekking tot beëindiging recht van onderopstal.....	26
4.3.3. Onderhoud.....	27
4.4. Aanbeveling.....	27
<b>5. Conclusie</b> .....	<b>28</b>
<b>Aangehaalde literatuur</b> .....	<b>31</b>
<b>Aangehaalde jurisprudentie</b> .....	<b>34</b>

## **1. Inleiding**

Sinds 1 juli 2018 geldt er in Nederland wetgeving op grond waarvan het niet langer meer mogelijk is om nieuwbouw te realiseren met een gasaansluiting. Een warmte-, koudeopslag-installatie (WKO-installatie) is hierdoor een geschikte en toekomstbestendige manier om gebouwcomplexen te verwarmen en zelfs te koelen. Een WKO-installatie maakt gebruik van bodemenergie en wordt geëxploiteerd door een exploitant, die de bron en de installatie beheert en onderhoudt.

Het is niet ongebruikelijk dat in grootschalige complexen diverse functies onder één dak zitten, denk bijvoorbeeld aan appartementen, kantoren, winkels, maar ook aan horeca en maatschappelijke functies. Al deze gebruikers dienen aangesloten te worden op de WKO-installatie om zorg te dragen dat de diverse ruimten verwarmd en gekoeld kunnen worden. Daarnaast is het ook mogelijk dat één WKO-installatie meerdere gebouwen voorziet van warmte en koude.

### **1.1. Probleemanalyse**

De belangen van de gebruikers van warmte en koude kunnen uiteenlopen. Zo geldt er ingevolge de Warmtewet een maximumtarief voor het verbruik van warmte voor consumenten en zakelijke aansluitingen die niet groter zijn dan 100 kilowatt en zijn zij vrijgesteld van een tarief voor het gebruik van koude. Tarieven voor grotere aansluitingen worden niet gereguleerd en zijn afhankelijk van de afspraken die tussen de gebruiker en de exploitant worden gemaakt.

Al deze stakeholders hebben in elk geval één belang in het gemeen, namelijk een continue levering van warmte en koude zonder storingen. Veel van deze belangen kunnen invloed hebben op de vormgeving van de juridische eigendomsstructuur. Zo zal een exploitant de eigendom willen hebben van de WKO-installatie, aangezien zij veelal de verplichting heeft om de installatie adequaat te onderhouden en te exploiteren. Een exploitatieperiode wordt echter voor een bepaalde periode aangegaan. Na afloop van de exploitatietermijn zijn het juist de diverse eigenaars die de eigendom van de WKO-installatie benodigd hebben, zodat zij een continuering van de levering van warmte en koude kunnen bewerkstelligen. Bij het gezamenlijk selecteren van een nieuwe exploitant zullen de belangen van de diverse eigenaars een rol spelen. Deze belangen kunnen echter uiteenlopen. Een zakelijke gebruiker (met een aansluiting groter dan 100 kilowatt) heeft andere belangen dan een consument. Dit zijn voorbeelden van belangen die een rol spelen bij het bepalen van de optimale eigendomsstructuur.

Dit onderzoek onderstreept het belang van juridische oplossingen om de duurzame energietransitie te ondersteunen en biedt een richtlijn voor het navigeren door de juridische uitdagingen die gepaard gaan met de exploitatie van WKO-installaties.

De eigendomsstructuur van een WKO-installatie wordt in beginsel bepaald door de juridische rechtsfiguren bestanddeelvorming en natrekking. De eigendom van de WKO-installatie kan echter ook worden afgescheiden en worden overgedragen door het vestigen van een recht van opstal.

Deze scriptie benoemt de verschillende belangen en onderzoekt juridische opties om de meest geschikte eigendomsstructuur voor de WKO-installatie te bepalen. De voorgestelde structuur kan gebruikt worden door ontwikkelaars, exploitanten en juridisch adviseurs. Daarnaast wordt een stappenplan geboden om deze juridische structuur in de praktijk te brengen.

## **1.2. Centrale onderzoeksvraag en deelvragen**

Het doel van het onderzoek is om een optimale juridische structuur te introduceren aan de hand van een analyse ten aanzien van het eigendomsvraagstuk rondom een WKO-installatie en een onderzoek naar het vraagstuk hoe de WKO-installatie kan worden geleverd aan de exploitant. Deze onderdelen worden behandeld in twee hoofdstukken.

In hoofdstuk 2 is, aan de hand van de rechtsfiguren “bestanddeelvorming” en “natrekking” de eigendomsverhouding van de WKO-installatie geanalyseerd. Onderscheid is gemaakt tussen een WKO-installatie die één gebouw van warmte en koude voorziet en een WKO-installatie die meerdere gebouwen van warmte en koude voorziet. In dit hoofdstuk komen essentiële vraagstukken naar voren, zoals de kwalificatie van de WKO-installatie als onroerende zaak en de invloed van de ondergrondse componenten op de eigendomsverhoudingen.

Het derde hoofdstuk werpt licht op de mogelijkheden om natrekking te doorbreken, noodzakelijk voor het vaststellen van de juridische structuur. De focus ligt in dit hoofdstuk op het vestigen van een opstalrecht als instrument om de eigendomsverhouding te reguleren. Ook is stilgestaan bij de mogelijkheid tot het vestigen van een erfpachtrecht.

In hoofdstuk 4 is dieper ingegaan op de juiste structuur voor een WKO-installatie. Bij het vormgeven van deze structuur is stilgestaan bij diverse scenario's en de complicaties die daar mogelijk bij komen kijken. Vervolgens sluit deze scriptie af met een conclusie.

Tot slot dient benadrukt te worden dat onderhavige scriptie zich toespitst op de eigendom van de WKO-installatie en hoe dit eigendom het best vorm gegeven kan worden. Andere aspecten, bijvoorbeeld fiscaliteit, zijn buiten beschouwing gelaten.

## **1.3. Methoden van onderzoek**

De methode van onderzoek betreft een juridisch dogmatisch onderzoek. De focus van dit onderzoek ligt op het analyseren van wettelijke regelgeving, voorzien van commentaar in literatuur en bijdragen in

tijdschriften, over vraagstukken als bestanddeelvorming, natrekking, de (on)mogelijkheid van het vestigen van opstal- en onderopstalrechten alsmede over de juridische structuur van een WKO-installatie. Door middel van een grondige analyse wordt inzichtelijk gemaakt welke mogelijkheden en welke conflicten diverse auteurs zien op grond waarvan de juridische eigendomsstructuur is gebaseerd.

## **2. Eigendomssituatie van een WKO-installatie**

Centraal in deze scriptie staat een WKO-installatie met een bodemenergiesysteem die diverse gebruikers en gebouwen van warmte en koude voorziet. Een dergelijk systeem is complex in de exploitatie en vergt een beheerder met verstand van zaken.<sup>1</sup> Dergelijke systemen worden dan ook vaak in eigendom geleverd aan professionele partijen en door hen geëxploiteerd. Een deel van de WKO-installatie bevindt zich in de ondergrond, te weten de bronnen en leidingen, en een deel in het gebouw, te weten de distributieleidingen en ander installatiewerk. In dit hoofdstuk is ingegaan op grond waarvan de eigendomssituatie van een WKO-installatie dient te worden bepaald. In dit hoofdstuk is onderscheid gemaakt tussen een WKO-installatie die een enkel gebouw van warmte en koude voorziet en een WKO-installatie die meerdere gebouwen dient.

Voor de beoordeling van de eigendomssituatie van een WKO-installatie is het van belang om na te gaan of sprake is van 'bestanddeelvorming' en of de kwalificatie verschilt in het geval de WKO-installatie niet één, maar meerdere gebouwen voorziet. Afhankelijk van deze kwalificatie is vervolgens ingegaan op het vraagstuk 'natrekking', om tot slot te kunnen concluderen wie eigenaar is van de WKO-installatie.

### **2.1. Bestanddeel**

De WKO-installatie is deels gelegen in het gebouw en deels in de grond. De WKO-installatie kan tezamen met het gebouw als één zaak worden beschouwd, indien wordt voldaan aan de verkeersopvatting (art. 3:4 lid 1 BW) of, wanneer dit niet het geval is, wordt voldaan aan het fysieke criterium (art. 3:4 lid 2 BW).<sup>2</sup> Indien de WKO-installatie gekwalificeerd dient te worden als bestanddeel, verliest de WKO-installatie haar zakenrechtelijke zelfstandigheid, doordat de WKO-installatie opgaat in een andere zaak, namelijk de hoofdzaak.

#### **2.1.1. Verkeersopvatting (art. 3:4 lid 1 BW)**

Het eerste lid van art. 3:4 BW bepaalt dat al hetgeen volgens de verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, bestanddeel is van die zaak. Aanwijzingen om te bepalen dat een zaak volgens de verkeersopvatting bestanddeel wordt van een hoofdzaak zijn te vinden in het arrest van de Hoge Raad van 15 november 1991 (Dépex/Bergel).<sup>3</sup>

In dit arrest zijn twee aanwijzingen geformuleerd door de Hoge Raad, te weten:

1. Wanneer een gebouw en apparatuur in constructief opzicht specifiek op elkaar zijn afgestemd, is er een aanwijzing dat gebouw en apparatuur tezamen als een zaak moet worden gezien.

---

<sup>1</sup> Zie <https://www.rvo.nl/onderwerpen/verduurzaming-warmtevoorziening/warmteopslag/warmte-en-koudeopslag#wat-is-belangrijk-bij-aanschaf-en-beheer-van-een-wko%3F>.

<sup>2</sup> Huijgen, in: *T&C BW*, art. 3:4 BW, aant. 2 en 4 (online, bijgewerkt 1 juli 2022).

<sup>3</sup> HR 15 november 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0412, (*Dépex/Bergel*).

2. Wanneer het gebouw uit een oogpunt van geschiktheid als fabrieksgebouw bij het ontbreken van de apparatuur als onvoltooid moet worden beschouwd, is er een aanwijzing dat gebouw en apparatuur tezamen als een zaak moet worden gezien.

Voor de beoordeling of een bestanddeel naar de verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, hangt mede af van de overige omstandigheden van het geval.<sup>4</sup>

### **2.1.2. Fysiek criterium (art. 3:4 lid 2 BW)**

Het fysieke criterium is eenvoudiger uitlegbaar en toe te passen dan de verkeersopvatting. Uit de wettekst van art. 3:4 lid 2 BW volgt dat, indien het niet mogelijk is om een zaak zonder beschadiging van betekenis af te scheiden van de hoofdzaak, deze bestanddeel wordt van die hoofdzaak. Uit de parlementaire geschiedenis van de totstandkoming van boek 3 blijkt dat het hier dient te gaan om een aanzienlijke beschadiging die gepaard gaat met de afscheiding en niet slechts om een geringe beschadiging.<sup>5</sup>

### **2.1.3. Toepassing criteria**

De vraag die ontstaat, is of de WKO-installatie als bestanddeel kan opgaan in een andere zaak. Indien het antwoord bevestigend is, is de installatie een bestanddeel van de hoofdzaak en is het in beginsel niet mogelijk om een beperkt recht te vestigen.<sup>6</sup> Een bestanddeel verliest immers haar zakenrechtelijke zelfstandigheid. De mogelijkheid om, ten behoeve van de WKO-installatie, een beperkt recht te vestigen, is behandeld in hoofdstuk 3.

Diverse onderdelen van een WKO-installatie kunnen, zonder noemenswaardige beschadigingen, vervangen en aangepast worden. Immers, de WKO-installatie dient ook op een eenvoudige wijze onderhouden te worden. Een geslaagd beroep op het fysieke criterium van art. 3:4 lid 2 BW is mijns inziens dan ook niet mogelijk. Met andere woorden: het is mogelijk om de WKO-installatie zonder aanzienlijke beschadigingen af te scheiden van het gebouw.

Vervolgens moet worden gekeken of de WKO-installatie op grond van de verkeersopvatting een bestanddeel vormt van het gebouw. Het *Dépex/Bergel*-arrest biedt hier met twee aanwijzingen aanknopingspunten voor. Zo zal een WKO-installatie te allen tijde specifiek op het gebouw zijn afgestemd, niet enkel uit constructief oogpunt, maar tevens uit functioneel oogpunt.<sup>7</sup> Daarnaast verliest een gebouw met appartementen zijn geschiktheid om als zodanig te worden gebruikt, indien een verwarmingsinstallatie of de levering van warm en koud tapwater ontbreekt. Tot slot geldt dat de WKO-

---

<sup>4</sup> HR 6 december 2012, ECLI:NL:HR:2012:BX7474, r.o. 3.5.2.

<sup>5</sup> Parl. Gesch. Boek 3, p. 75.

<sup>6</sup> Beperkte rechten kunnen alleen op "zaken" worden gevestigd. Een bestanddeel verliest haar zakenrechtelijke zelfstandigheid.

<sup>7</sup> Het ontwerp van de installatie en de bron zal altijd gebaseerd zijn op het beoogde gebruik. Het ontwerp van een WKO-installatie dat enkel woningen koelt en verwarmd zal wezenlijk anders zijn dan een WKO-installatie dat tevens kantoorgebouwen en/of commerciële ruimten dient te koelen en te verwarmen.



installatie geen tijdelijk karakter heeft, omdat de installatie als doel heeft de diverse ruimten duurzaam te verwarmen en of te koelen. Hoewel een woning ook met een alternatieve vorm voorzien kan worden van verwarming of koeling, bijvoorbeeld met mobiele airco's, is het niet eenvoudig om op een alternatieve manier te voorzien in warm en koud tapwater. Naar mijn mening volgt uit de toepassing van de twee aanwijzingen dat de WKO-installatie een bestanddeel vormt van het gebouw.

Dit standpunt is bevestigd door een arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in een huurkwestie over 'onroerende aanhorigheden'. In dit arrest heeft het hof geoordeeld dat een WKO-installatie en het gebouw in constructief opzicht specifiek op elkaar zijn afgestemd. Een andere manier van verwarmen was in onderhavig gebouw niet mogelijk, waardoor het gebouw bij het ontbreken van de WKO-installatie als onvoltooid moet worden beschouwd. De WKO-installatie is, zo oordeelt het hof, een onroerend bestanddeel van het gebouw. De installatie is onroerend, fysiek verbonden met het gehuurde en behoort naar haar aard tot het gebruikelijke uitrustingsniveau van elk appartement in het gebouw.<sup>8</sup>

Hoewel het hof in zijn overweging niet specifiek art. 3:4 BW benoemt, concludeert de advocaat-generaal (A-G) E.B. Rank-Berenschot dat het hof onmiskenbaar aansluiting heeft gezocht bij de twee gronden voor bestanddeelvorming, genoemd in art. 3:4 BW.<sup>9</sup> De Hoge Raad heeft het beroep verworpen en handhaaft daarmee het standpunt van het hof dat er sprake is van bestanddeelvorming.<sup>10</sup>

Ondanks dat de motivering in deze recente uitspraken summier is, zeker gelet op het Dépex/Bergel-arrest, dient geconcludeerd te worden dat sprake is van bestanddeelvorming, indien er geen andere mogelijkheid is om een gebouw te verwarmen. De WKO-installatie wordt bestanddeel van het gebouw en verliest daarmee haar zakenrechtelijke zelfstandigheid. Art. 5:3 BW bepaalt dat de eigenaar van een zaak ook eigenaar is van al haar bestanddelen, tenzij de wet anders bepaalt. De eigendom van de WKO-installatie gaat, als gevolg van bestanddeelvorming, op grond van art. 5:3 BW over op de eigenaar van het gebouw.

In het geval dat de WKO-installatie meerdere gebouwen van warmte en koude voorziet, ligt dit anders. Er kan dan niet gesproken worden van bestanddeelvorming, omdat er diverse hoofdzaken zijn, te weten de gebouwen. Enkel de gedeelten van de WKO-installatie in de gebouwen zijn vatbaar voor bestanddeelvorming, maar de gedeelten van de WKO-installatie buiten de gebouwen niet. Het eigendomsvraagstuk dient in deze gevallen worden beantwoord via art. 3:3 jo. art. 5:20 lid 1 BW of via art. 5:20 lid 2, indien de WKO-installatie als net wordt gekwalificeerd.

Om die vraag te beantwoorden volgt hierna de beoordeling of een WKO-installatie gekwalificeerd moet worden als onroerende of roerende zaak in de zin van art. 3:3 BW. Vervolgens is art. 5:20 lid 2 BW behandeld.

---

<sup>8</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden 9 juli 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:5624, r.o. 4.7.

<sup>9</sup> Concl. A-G E.B. Rank-Berenschot 9 juli 2021, ECLI:NL:PHR:2021:698, r.o. 3.44.

<sup>10</sup> HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61, r.o. 3.1.3.

## **2.2. Kwalificatie WKO-installatie als onroerende of roerende zaken**

Voor onroerende zaken is het verkrijgen van eigendom als gevolg van natrekking geregeld in art. 5:20 BW. Het onderscheid tussen onroerende en roerende zaken en de kwalificatie is van belang, omdat natrekking bij roerende zaken in beginsel niet kan worden doorbroken.<sup>11</sup> Ook heeft een dergelijke kwalificatie fiscale gevolgen, maar gelet op de reikwijdte van deze scriptie is hier geen verdere aandacht aan besteed.

Uit art. 3:3 lid 2 BW volgt dat roerende zaken alle zaken zijn die niet onroerend zijn. Lid 1 kent een limitatieve opsomming van onroerende zaken. Art. 3:3 lid 1 BW bepaalt: "Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken."<sup>12</sup>

### **2.2.1. Gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd**

Van vereniging is sprake indien er een feitelijke voortdurende verbinding is met de grond.<sup>13</sup> Of hier sprake van is, wordt beoordeeld aan de hand van de verkeersopvatting.

Zoals in paragraaf 2.1.3 is verwoord, is er sprake van bestanddeelvorming voor de gedeelten van de WKO-installatie in de gebouwen, maar niet voor de gedeelten van de WKO-installatie buiten de gebouwen. Deze onderdelen, gelegen buiten de gebouwen, zijn rechtstreeks met de grond verenigd. De vraag die resteert, is of die vereniging tevens 'duurzaam' is. Een bepalend arrest hierin is het Portacabin-arrest.<sup>14</sup> De volgende aanknopingspunten kunnen uit dit arrest worden herleid:

1. Naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven; het is niet relevant of het technisch mogelijk is om het bouwsel te verplaatsen.
2. De bedoeling van de bouwer dat de bestemming van een gebouw of een werk om duurzaam ter plaatse te blijven naar buiten kenbaar moet zijn.

Een WKO-installatie dient als onroerende zaak te worden aangemerkt, omdat de WKO-installatie bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en daarmee geen tijdelijk karakter heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Kabelarresten. In deze arresten volgt de Hoge Raad het standpunt van het hof dat een kabelnet, mede gelet op de bedoeling van degene door wie of uit wiens opdracht het is aangelegd, naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en dat dit ook naar buiten kenbaar is.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Pitlo/Reehuis & Heisterkamp 2012, p.9.

<sup>12</sup> In de volgende paragrafen worden alleen de begrippen 'gebouwen en werken' alsmede het begrip 'duurzaam verenigd' uiteengezet.

<sup>13</sup> Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2021/91.

<sup>14</sup> HR 31 oktober 1997, ECLI:HR:1992:ZC:ZC2478, NJ 1998,97 (Portacabin).

<sup>15</sup> HR 6 juni 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD3578, R.o. 3.2.2. (Kabelarrest).

### **2.3. Natrekking ingevolge art. 5:20 BW**

Een uitgebreide bespreking van art. 5:20 lid 1 onder e BW laat ik in deze scriptie buiten beschouwing. Art. 5:20 lid 1 onder e BW bepaalt dat de eigendom van de grond omvat, voor zover de wet niet anders bepaalt, gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak.

Gelet op de laatste zin van dit artikel doorbreekt art. 5:20 lid 1 BW niet de bestanddeelvorming van art. 3:4 BW. In het geval dat de WKO-installatie meerdere gebouwen dient, worden de onderdelen gelegen buiten de gebouwen nagetrokken door art. 5:20 lid 1 onder e BW. Dit artikel kent echter een uitzondering. Uit het tweede lid volgt dat, in afwijking van het bepaalde in lid 1, het eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toebehoort aan de bevoegde aanlegger van dat net, dan wel aan diens rechtsopvolger. Janssen schrijft hierover dat de aanlegger niet de fysieke aanlegger hoeft te zijn, maar dit kan uitbesteden. Bevoegd aanlegger in de zin van art. 5:20 lid 2 BW geldt over de aanleg van een net in andermans grond.<sup>16</sup> Ontbreekt een bevoegd aanlegger (of diens rechtsopvolger) dan is art. 5:20 lid 2 BW niet van toepassing en wordt de vraag wie eigenaar is beheerst door art. 5:20 lid 1 sub e jo. art. 3:4 BW.<sup>17</sup>

#### **2.3.1. Natrekking ingevolge art. 5:20 lid 2 BW**

De literatuur is vooralsnog niet eenduidig over het vraagstuk of een WKO-installatie onder de reikwijdte van art. 5:20 lid 2 BW valt. Uit de toelichting van de tweede nota van wijzigingen blijkt dat de begrenzing per net kan verschillen. Deze begrenzing kan volgen uit bijzondere wetgeving of gemeentelijke verordening, maar bij gebreke daarvan wordt de begrenzing in het verkeer bepaald. Met andere woorden: per net kan het verschillen wat nu daadwerkelijk tot het netwerk behoort.<sup>18</sup>

In de conclusie van A-G P.J. Wattel wordt voor de begrenzing aangehaakt bij de Warmtewet. Hieruit volgt de volgende begrenzing: alles dat buiten de gebouwen, voor het overdrachtspunt of althans voor de afleverset, is gesitueerd, kwalificeert zich als bronnet.<sup>19</sup> Hieruit volgt dat slechts een gedeelte van de WKO-installatie als bronnet gekwalificeerd kan worden. Overigens is het van belang om op te merken dat in de conclusie van A-G P.J. Wattel een drietal WKO-installaties centraal staan, die elk een afzonderlijk gebouw dienen, terwijl er naar mijn mening in dat geval sprake is van bestanddeelvorming.

---

<sup>16</sup> Janssen 2010/3.2.4.1.

<sup>17</sup> Stolker, in: *T&C BW*, art. 5:20 BW, aant. 2 (online, bijgewerkt 22 februari 2024).

<sup>18</sup> Kamerstukken II, 2005-2006, 30 306, nr. 3, p. 61.

<sup>19</sup> Concl. A-G P.J. Wattel 30 juli 2021, ECLI:NL:PHR:2021:728, r.o. 5.1. e.v.

Naar mijn mening kan de route via art. 5:20 BW dan ook alleen worden gevolgd in de situatie dat de WKO-installatie meerdere gebouwen dient. Dit sluit aan bij het standpunt van Asser/Bartels & Van Velten. Zij sluiten uit dat, indien een geheel van kabels en buizen bestanddeel is van een onroerende zaak, art. 5:20 lid 2 BW de regel van art. 5:3 BW doorbreekt.<sup>20</sup> Ook Gomes Vale Viga & Van der Plank nemen een vergelijkbaar standpunt in. Enkel in het geval dat de WKO-installatie meerdere gebouwen dient, is veelal sprake van een net in de zin van art. 5:20 lid 2 BW.<sup>21</sup>

De A-G P.J. Wattel acht deze academische discussie, of de WKO-installatie een bestanddeel is van het gebouw, echter zinloos, omdat er ten behoeve van de WKO-installatie reeds opstalrechten zijn gevestigd, als gevolg waarvan de eigendom ervan reeds is afgescheiden en zij elk een goederenrechtelijk zelfstandig bestaan leiden.<sup>22</sup> Volgens A-G P.J. Wattel kunnen de kabels en leidingen, die gelegen zijn buiten het gebouw, als bronnet worden aangemerkt.

Van bestanddeelvorming is enkel nog sprake voor wat betreft de kabels en leidingen in het gebouw. De gebouweigenaren zijn in een dergelijk geval alleen eigenaar van de kabels en leidingen in het desbetreffende gebouw, terwijl de onderdelen van de WKO-installatie buiten het gebouw in eigendom zijn van de bevoegd aanlegger. In het geval het net niet in andermans grond wordt aangelegd, dan mist art. 5:20 lid 2 BW toepassing en geldt de natrekkingsregel van art. 5:20 lid 1 onder e BW.

#### **2.4. Bepalen eigendomsverhouding met art. 3:4 jo. 5:3 BW en 3:3 BW jo. 5:20 BW**

Voor het bepalen van de eigendomssituatie moet worden bepaald of de WKO-installatie in eigendom is van de eigenaar van de hoofdzaak op grond van bestanddeelvorming ingevolge art. 3:4 jo. 5:3 BW, of dat de eigenaar van de grond eigenaar van de WKO-installatie is, of dat de WKO-installatie een net is als bedoeld in art. 5:20 lid 2 BW als gevolg waarvan de bevoegd aanlegger eigenaar is.

Op basis van het geldende recht geldt dat, indien sprake is van bestanddeelvorming, niet meer toegekomen wordt aan een toetsing aan art. 3:3 jo. art. 5:20 BW.<sup>23</sup> Van die situatie is sprake indien de WKO-installatie één gebouw van warmte en koude voorziet. In het geval de WKO-installatie meerdere gebouwen dient, is er enkel sprake van bestanddeelvorming met betrekking tot de installatieonderdelen in het gebouw. Voor wat betreft de kabels en leidingen gelegen buiten het gebouw geldt de weg van art. 3:3 jo. art. 5:20 BW. Indien de kabels en leidingen in andermans grond zijn aangelegd, geldt dat op grond van art. 5:20 lid 2 BW de bevoegd aanlegger van het net eigenaar is. Indien de kabels en leidingen in eigen grond zijn aangelegd, dan is de grondeigenaar eigenaar van deze kabels en leidingen ingevolge art. 5:20 lid 1 onder e BW.

---

<sup>20</sup> Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/90C.

<sup>21</sup> Gomes Vale Viga & Van der Plank 2022, p. 7.

<sup>22</sup> Concl. A-G P.J. Wattel 30 juli 2021, ECLI:NL:PHR:2021:728, r.o. 6.6.

<sup>23</sup> Van der plank 2016a, p. 34.

## **2.5. Conclusie**

In dit hoofdstuk staat de eigendomssituatie van een WKO-installatie centraal. Dit vraagstuk is beantwoord aan de hand van bestanddeelvorming ingevolge art. 3:4 jo. art. 5:3 BW. Enkel indien er geen sprake is van bestanddeelvorming kan deze toetsing worden omzeild door een beroep te doen op art. 3:3 jo. art. 5:20 BW.

In het geval dat de WKO-installatie één gebouw dient, blijkt uit het Dépex/Bergel-arrest en diverse recentere arresten dat er voldoende aanknopingspunten zijn om te concluderen dat de WKO-installatie een bestanddeel vormt van het gebouw. De WKO-installatie wordt in veel gevallen constructief afgestemd op het gebouw en het gebouw wordt bij ontbreken van de WKO-installatie als onvoltooid gezien. Als gevolg van bestanddeelvorming wordt de eigenaar van het gebouw eigenaar van de WKO-installatie.

Dit is anders indien de WKO-installatie niet één, maar meerdere gebouwen voorziet van warmte en koude. Is dat het geval, dan is er sprake van bestanddeelvorming voor wat betreft de installaties in het gebouw. Voor wat betreft de installaties die buiten de gebouwen zijn gelegen, dient de weg van art. 3:3 jo. art. 5:20 BW gekozen te worden, indien er sprake is van een onroerende zaak. Uit het Portacabin-arrest, en het Kabelarrest indien er sprake is van een 'net', volgen voldoende aanwijzingen om te kunnen concluderen dat een WKO-installatie aangemerkt wordt als onroerende zaak.

Na deze vaststelling als onroerende zaak kan worden toegekomen aan een toetsing aan art. 5:20 lid 2 BW. In dit kader sluit ik mij aan bij het standpunt van Gomes Vale Viga & Van der Plank en A-G P.J. Wattel dat de kabels en leidingen die gelegen zijn buiten de gebouwen als bronnet aangemerkt moeten worden. Als gevolg van deze kwalificatie als net in de zin van art. 5:20 lid 2 BW geldt dat de bevoegd aanlegger eigenaar is, tenzij de netten in eigen grond zijn aangelegd. Is er sprake van aanleg in eigen grond, dan is de eigenaar van de grond ook eigenaar van de kabels en leidingen op grond van art. 5:20 lid 1 onder e BW.

Concluderend geldt dat de gebouweigenaar eigenaar is van de WKO-installatie indien de WKO-installatie slechts één gebouw voorziet van warmte en koude. Art. 5:20 BW doorbreekt namelijk niet de bestanddeelvorming van art. 3:4 BW. Indien de WKO-installatie meerdere gebouwen dient, ligt dit anders. Dan geldt dat de afzonderlijke gebouweigenaren eigenaar van de onderdelen van de WKO-installatie in het desbetreffende gebouw zijn en is de bevoegd aanlegger of grondeigenaar, eigenaar van de onderdelen van de WKO-installatie gelegen buiten het gebouw.

Nu bepaald is wie de eigenaren zijn van de WKO-installatie, wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op het doorbreken van deze natrekking door een beperkt zakelijk recht te vestigen.

### **3. Doorbreken van natrekking**

In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat de gebouweigenaar, als gevolg van bestanddeelvorming met het gebouw, eigenaar is van de WKO-installatie, indien de WKO-installatie enkel dat gebouw van warmte en koude voorziet. In het geval de WKO-installatie meerdere gebouwen van warmte en koude voorziet, zijn de afzonderlijke gebouweigenaren eigenaar van de installaties in het gebouw en is de bevoegd aanlegger of grondeigenaar, eigenaar van de installaties gelegen buiten het gebouw.

Deze situatie kan om veel redenen onwenselijk zijn. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is een WKO-installatie complex in de exploitatie. Om die reden worden dergelijke systemen vaak in eigendom overgedragen aan professionele partijen en door hen geëxploiteerd.<sup>24</sup> Zonder het doorbreken van natrekking is dit echter niet mogelijk. Natrekking kan worden doorbroken door een recht van opstal te vestigen. Ook is het mogelijk om een erfpachtrecht te vestigen, al doorbreekt een erfpachtrecht niet de natrekking. Er zijn ook andere beperkt zakelijke rechten, maar deze behoeven voor het doel van deze scriptie geen verdere bespreking.

Een recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.<sup>25</sup> Het erfpachtrecht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een andere onroerende zaak te houden en te gebruiken.<sup>26</sup> Het uitgeven van een recht van erfpacht doorbreekt weliswaar niet de natrekking, maar kan wel in het gebruiksrecht voorzien. Bij het vestigen van deze beperkte rechten ontstaat de vraag welk zakelijk recht dient te worden aanbevolen om de eigendom, dan wel het gebruiksrecht van de WKO-installatie bij een exploitant of een andere partij onder te brengen.

Zoals in hoofdstuk 2 is geconcludeerd, is er sprake van bestanddeelvorming, dan wel in zijn geheel als de WKO-installatie één gebouw dient, dan wel gedeeltelijk indien de WKO-installatie meerdere gebouwen dient, als gevolg waarvan de WKO-installatie haar zakenrechtelijke zelfstandigheid verliest. Zoals in hoofdstuk 2.2.3 is aangegeven, is het niet mogelijk om op bestanddelen beperkte rechten te vestigen. Een beperkt recht wordt op een onroerende zaak, het gebouw of de grond gevestigd.

In paragraaf 3.1 is eerst ingegaan op de (on)mogelijkheid om een beperkt recht te vestigen ten behoeve van een bestanddeel. In de paragrafen die volgen, is kort ingegaan op de kenmerken van het erfpachtrecht en het opstalrecht en tevens op de overeenkomsten en de verschillen. Dit hoofdstuk sluit af met een aanbeveling.

---

<sup>24</sup> Hoops & Meijerink 2022, p.1.

<sup>25</sup> Artikel 5:101 BW.

<sup>26</sup> Artikel 5:85 BW.

### 3.1. De (on)mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht en een erfpachtrecht

Zoals Van der Plank reeds uiteen heeft gezet, bestaat er discussie in de literatuur over de vraag of een art. 3:4 bestanddeel een gebouw of werk kan zijn, in de zin van art. 5:101 BW.<sup>27</sup> Uit haar bijdrage blijkt dat de vraag of een opstalrecht kan worden gevestigd voor een bestanddeel moet worden beoordeeld aan de hand van de vraag of het bestanddeel voldoende individualiseerbaar is. Deze vraag moet worden beantwoord aan de hand van de verkeersopvatting. Van der Plank sluit aan bij hetgeen Ploeger hier eerder over heeft geschreven, namelijk dat het te verzelfstandigen gedeelte naar de verkeersopvatting als een zekere eenheid in het grotere geheel te onderscheiden dient te zijn.<sup>28</sup>

Gelet op de verkeersopvatting is voor te stellen dat een WKO-installatie voldoende individualiseerbaar is. Immers, een WKO-installatie vormt een eenheid, omdat alle diverse componenten van een WKO-installatie binnen en buiten het gebouw enkel, in functionele en technische zin, zijn verbonden met elkaar. Het is eenvoudig om een WKO-installatie duidelijk te omschrijven, dan wel op tekening aan te duiden.

Ondanks dat er in de literatuur auteurs zijn, waaronder Vonck, die zich op het standpunt stellen dat het niet mogelijk is om voor een bestanddeel een opstalrecht te vestigen, blijkt in de rechtspraak weinig aanleiding om dat standpunt te onderschrijven.<sup>29</sup> Zo blijkt uit diverse recente arresten dat niet ter discussie staat of het aanvankelijk wel mogelijk was om een opstalrecht ten behoeve van de WKO-installatie te vestigen.<sup>30</sup> Het standpunt dat het wel degelijk mogelijk is om ten behoeve van de WKO-installatie een opstalrecht te vestigen, wordt ook onderschreven door het introduceren van het voorstel 'Opstalrecht duurzaam', dat specifiek ziet op WKO-installaties, warmtepompen en zonnepanelen. Het voorstel is tot stand gekomen met inbreng van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Rijksuniversiteit Groningen, Olenz notarissen en het Kadaster. Het voorstel behelst een wijziging van het Kadasterbesluit, met als doel de herkenbaarheid van het duurzame karakter van een recht van opstal te bevorderen en daarmee de rechtszekerheid.<sup>31</sup> Ondanks dat dit voorstel nimmer formeel is ingediend, volgt ook uit dit voorstel dat deze auteurs het kennelijk mogelijk achten om een opstalrecht ten behoeve van een bestanddeel, zoals een WKO-installatie, te vestigen.

Naast het vestigen van een recht van opstal, is het mogelijk om een erfpachtrecht te vestigen. Het belang van deze constatering blijkt uit paragraaf 3.2. Dat het mogelijk is om een recht van erfpacht te vestigen, volgt uit een bijdrage van Van der Plank & De Jong in het kader van circulair bouwen. Zij constateren dat onduidelijkheid kan ontstaan of een bestanddeel voldoende individualiseerbaar is. In hun bijdrage wordt de vraag beantwoord of het mogelijk is om een recht van erfpacht te vestigen voor een bestanddeel, te weten: de gevel van een gebouw waar zij deel van uitmaakt.<sup>32</sup> Bij het vestigen van

---

<sup>27</sup> Van der Plank 2016b, p. 399.

<sup>28</sup> Van der Plank 2016b, p. 402.

<sup>29</sup> Vonck, in: *GS Zakelijke rechten*, art. 5:101 BW, aant. 1.8 (online, bijgewerkt 1 december 2022).

<sup>30</sup> Zie hiervoor de conclusies van de A-G P.J. Wattel en A-G E.B. Rank-Berenschot, zoals besproken in hoofdstuk 2.

<sup>31</sup> Zie: <https://www.kadaster.nl/-/voorstel-introductie-opstalrecht-duurzaam->.

<sup>32</sup> Van der Plank 2019, p. 66.

een erfpachtrecht geldt het vereiste van voldoende individualiseerbaar namelijk niet. Het erfpachtrecht rust op de gehele zaak, maar het genot wordt beperkt tot een bepaald gedeelte.<sup>33</sup> Ter illustratie wordt verwezen naar een arrest van de Hoge Raad, waarin is gesteld dat het mogelijk is om een recht van erfpacht te vestigen, waarmee het recht van gebruik en bewoning is gevestigd op de gehele onroerende zaak, maar waarvan in de akte is omschreven welk gedeelte daadwerkelijk mag worden gebruikt.<sup>34</sup> Dit betekent dat er geen ruimtelijke afbakening geldt, maar wel dat het genot voldoende is omschreven.

Geconcludeerd dient te worden dat het, naast het vestigen van een recht van opstal, mogelijk is om een recht van erfpacht te vestigen, mits het genot met betrekking tot de WKO-installatie voldoende afgebakend wordt omschreven in de akte van vestiging.

Vanwege de omstandigheid dat het merendeel van de artikelen die gelden voor het recht van erfpacht ook van toepassing zijn voor het opstalrecht, is eerst ingegaan op het recht van erfpacht en vervolgens op het opstalrecht. Daarna volgt een paragraaf met de verschillen.

### **3.2. *Recht van erfpacht***

Erfpacht is geregeld in titel 7 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Zoals hierboven is aangegeven, geeft een erfpachtrecht de erfpachter de bevoegdheid om de onroerende zaak van een ander, namelijk de erfpachter, te houden en te gebruiken. Het eigendom wordt derhalve niet overgedragen, maar wel het zogenaamde genot van de zaak, in tegenstelling tot een recht van opstal. Desondanks is het van belang om ook stil te staan bij de mogelijkheid tot het vestigen van een recht van erfpacht. Te denken valt aan de omstandigheid dat er diverse gemeenten in Nederland zijn die gronden uitgeven in erfpacht.<sup>35</sup> Indien de gemeente geen medewerking verleent aan het vestigen van een recht van opstal, geldt dat enkel via een recht van erfpacht de gebruiksrechten van de WKO-installatie bij een derde kan worden ondergebracht.

#### **3.2.1. *Reikwijdte erfpachtrecht en bevoegdheden erfpachter***

Nadat het erfpachtrecht is gevestigd ten behoeve van de erfpachter, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.<sup>36</sup> In de akte van vestiging kan dit gebruiksrecht namelijk worden beperkt.<sup>37</sup> Om enkel het gebruiksrecht van de WKO-installatie over te dragen en niet het volledige gebruiksrecht van de zaak, is het noodzakelijk om het gebruiksrecht in de akte van vestiging voldoende af te bakenen.

---

<sup>33</sup> Van der Plank & de Jong 2019, p. 67.

<sup>34</sup> HR 17 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ2380, r.o. 3.6.

<sup>35</sup> Van de G4: Utrecht en Amsterdam.

<sup>36</sup> Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/221.

<sup>37</sup> Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/221.



Over de afbakening van de bevoegdheden van de erfpachter geeft Struycken drie vormen weer: beperkingen in inhoud, beperkingen in ruimte en beperkingen in tijd.<sup>38</sup> Bij het beperken van inhoud kan worden gedacht aan een bepaling in een akte van vestiging die het genot omschrijft en eventueel beperkt. Bij een ruimtelijke beperking gaat het om een beperking ten aanzien van het perceel of object. Struycken geeft het voorbeeld dat het erfpachtrecht ten aanzien van een perceel is gevestigd, maar dat het gebruiksrecht is beperkt tot bijvoorbeeld de tweede verdieping.<sup>39</sup> De beperking in tijd is een zogenaamde timeshare-constructie. Een voorbeeld van een dergelijke beperking is de omstandigheid dat het genot van de zaak is beperkt tot een bepaalde dag of periode in het jaar. Voor wat betreft een WKO-installatie is het dus mogelijk om in de akte van vestiging een ruimtelijke afbakening op te nemen, alsmede bepalingen ten aanzien van het genot. Van zogenaamde timeshare-constructies is geen sprake.

Tevens is het mogelijk om een ondererfpachtrecht te vestigen, inhoudende dat de erfpachter een ondererfpacht uitgeeft.<sup>40</sup> Deze constatering is van belang voor die gevallen waarbij de gronden reeds in erfpachtrechten zijn uitgegeven. Door een ondererfpacht uit te geven, is het mogelijk om het gebruiksrecht van de WKO-installatie onder te brengen bij de exploitant. Het is daarentegen niet mogelijk om kruislings te stapelen. Dat wil zeggen: een erfpachter kan geen (onder)opstalrecht vestigen.<sup>41</sup>

### **3.2.2. Vestigen, duur en opzegging**

Het erfpachtrecht wordt gevestigd met een akte van vestiging. In de akte van vestiging kunnen, naast de omvang van het gebruiksrecht, diverse onderwerpen worden geregeld, zoals de duur van het erfpachtrecht, bepalingen rondom opzegging en verplichtingen tot het betalen van een geldsom.

Met name de constatering dat bepalingen over opzegging en beëindiging in de akte van vestiging kunnen worden opgenomen, is van belang. Er zijn diverse scenario's denkbaar waarbij partijen het gebruiksrecht wensen te beëindigen, bijvoorbeeld het gebruikelijke voorbeeld waarbij een van de partijen haar verplichtingen, ondanks sommeringen daartoe, niet nakomt.

Naast de mogelijkheid om in de akte regels over opzegging op te nemen, gaat het recht van erfpacht teniet door (1) het tenietgaan van het recht waaruit het beperkt recht is afgeleid, (2) het verloop van de tijd waarvoor, of de vervulling van de ontbindende voorwaarde waaronder, het beperkt recht is gevestigd, (3) afstand, (4) opzegging, zoals hierboven reeds uiteen is gezet, (5) vermenging en (6) voorts op de overige in de wet voor iedere soort aangewezen wijzen van tenietgaan.<sup>42</sup> Gelet op het doel van deze scriptie is het niet nodig om al deze onderdelen van tenietgaan te bespreken. Dit hoofdstuk

---

<sup>38</sup> Struycken 2007, p. 447 e.v.

<sup>39</sup> Struycken 2007, p. 450.

<sup>40</sup> artikel 5:93 lid 2.

<sup>41</sup> Odink & Brandriet 2019, p. 19 e.v.

<sup>42</sup> Artikel 3:81 lid 2 BW.

beperkt zich tot het tenietgaan van het recht van erfpacht als gevolg van vermenging. Uit hoofdstuk 4 blijkt waarom het van belang is om deze vorm van tenietgaan expliciet te bespreken.

Van vermenging is sprake wanneer de hoofdgerechtigde ook de gerechtigde wordt tot het beperkte recht.<sup>43</sup> Hiervan is sprake indien de erfpachter het eigendom verkrijgt van de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht is gevestigd. Van een dergelijke situatie is sprake indien de erfpachter de eigendom van de grond en/of het gebouw verkrijgt waarop het erfpachtrecht is gevestigd ten behoeve van de WKO-installatie.

### **3.2.3. Situatie bij beëindiging recht van erfpacht**

Indien het recht van erfpacht is beëindigd, komt het gebruiksrecht van de WKO-installatie op dat moment volledig toe aan de eigenaar van het gebouw of de bevoegd aanlegger. Is de eigenaar vervolgens van plan om het gebruiksrecht van de WKO-installatie over te dragen, dan dient deze opnieuw een beperkt recht te vestigen ten behoeve van de beoogde exploitant casu quo eigenaar.<sup>44</sup>

In de akte van vestiging kunnen tevens wegneemrechten of wegneemplichten worden opgenomen.<sup>45</sup> Hoewel de eigenaar hier naar alle waarschijnlijkheid geen baat bij heeft, omdat de WKO-installatie benodigd is om het gebouw van warmte en koude te voorzien, dient er ten aanzien van deze mogelijkheid een bepaling te worden opgenomen. Indien er in de akte van vestiging geen bepaling is opgenomen, dan heeft de erfpachter op grond van art. 5:99 lid 1 BW recht op een vergoeding. In het volgende hoofdstuk is nader ingegaan op dergelijke bepalingen.

### **3.3. Recht van opstal**

Hoewel het recht van opstal veel gelijkenissen heeft met het erfpachtrecht, is het recht van opstal wezenlijk anders omschreven. Een recht van opstal geeft de opstalhouder het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplanting in eigendom te hebben of te verkrijgen.

In tegenstelling tot de omschrijving van het erfpachtrecht, waarbij sprake is van een gebruiksrecht van de grond of de onroerende zaak, wordt bij het recht van opstal de eigendom overgedragen aan de gerechtigde tot het opstalrecht. Hoewel deze omschrijving wezenlijk anders is, zijn er veel overeenkomsten tussen het opstalrecht en het erfpachtrecht.<sup>46</sup> Net als het erfpachtrecht kan het opstalrecht worden afgebakend. Deze afbakening is noodzakelijk, omdat de WKO-installatie 'voldoende individualiseerbaar' moet zijn om het mogelijk te maken een recht van opstal te vestigen. Door het

---

<sup>43</sup> Van Es, in: *Vermogensrecht*, art. 3:81 BW, aant. 5.1.6.

<sup>44</sup> Opgemerkt moet worden dat het vestigen van een beperkt recht nadat de splitsing heeft plaatsgevonden erg lastig is. In paragraaf 4.2 is hier nader op ingegaan.

<sup>45</sup> Van der Plank & De Jong 2019, p. 66.

<sup>46</sup> Zie in dit kader artikel 5:104 BW, waarin bepalingen t.a.v. het erfpachtrecht van overeenkomstige toepassing worden verklaard op het recht van opstal.

vestigen van het recht van opstal wordt de gerechtigde tot het opstalrecht eigenaar van het recht van opstal. De bevoegdheden van de gerechtigde tot het opstalrecht kunnen in de akte van vestiging echter beperkt worden. Net als het erfpachtrecht is het mogelijk om een onderopstalrecht te vestigen, maar is kruislingse stapeling niet mogelijk.

### **3.4. Verschil**

Uit het bovenstaande volgt dat het enkele duidelijke verschil is gelegen in de omstandigheid dat een gerechtigde tot het opstalrecht de eigendom van de opstal verkrijgt, terwijl een erfpachter enkel het gebruiksrecht verkrijgt.

Zoals Bartels e.a. ook constateren bestaan er veel overeenkomsten tussen het recht van opstal en het recht van erfpacht. Het verschil is gelegen in de eigendom van de opstallen dat het opstalrecht met zich meebrengt, in tegenstelling tot het erfpachtrecht.<sup>47</sup> De vraag is echter of dit verschil zo kenmerkend is dat dit leidt tot een duidelijke voorkeur. Bartels e.a. menen dat een opstalrecht ten opzichte van een erfpachtrecht geen juridische meerwaarde heeft, maar verkiezen het opstalrecht boven het erfpachtrecht uit een praktisch oogpunt. Zij menen dat in de praktijk waarde wordt toegekend aan de eigenaar casu quo gerechtigde tot het opstalrecht.<sup>48</sup>

### **3.5. Conclusie en aanbeveling**

Gelet op het verschil in eigendomsverhouding, beveel ik de mogelijkheid tot het vestigen van een recht van opstal aan. Deze aanbeveling kent een uitzondering voor situaties, waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven en de grondeigenaar geen medewerking wenst te verlenen aan het vestigen van een opstalrecht. Ook in het geval er gerede twijfel bestaat of de WKO-installatie voldoende individualiseerbaar is, dient er gekozen te worden voor een recht van erfpacht. Deze omstandigheid zal zich naar mijn mening echter niet snel voordoen, omdat uit de rechtspraak weinig aanleiding volgt om te concluderen dat het niet mogelijk is om een opstalrecht te vestigen.

In het volgende hoofdstuk is ingegaan op de juridische structuur die gekozen moet worden, gelet op alle (on)mogelijkheden die hierboven reeds zijn geschetst.

---

<sup>47</sup> Bartels e.a. 2016, p. 301.

<sup>48</sup> Bartels e.a. 2016, p. 302.

## **4. Juridische structuur WKO-installatie**

Uit de voorgaande hoofdstukken volgt dat een recht van opstal moet worden gevestigd om de eigendom van de WKO-installatie over te dragen aan de gewenste exploitant. Hoewel dit gedaan moet worden door middel van het inschrijven van de akte van vestiging, dienen er ook afspraken te worden gemaakt over wat er met de WKO-installatie gebeurt in het geval er een einde komt aan de exploitatieperiode.

Een recht van opstal wordt gevestigd door het inschrijven van de akte van vestiging. In deze akte kunnen diverse bepalingen worden opgenomen. Ook is het mogelijk om als opstaller een onderopstalrecht te vestigen. Dit hoofdstuk gaat in op de gewenste structuur met een hoofd- en onderopstal en het meest optimale moment van het vestigen van een opstal- en onderopstalrecht. Daarnaast is een aanbeveling gedaan van diverse bepalingen die in de akte van vestiging opgenomen moeten worden, om daarmee de belangen van de gebruikers van warmte en koude te beschermen.

### **4.1. Vestigen van een onderopstalrecht ten behoeve van de uiteindelijk beoogd eigenaar**

Het is aan te bevelen om de duur van het opstalrecht ten minste gelijk te houden aan de afgesproken duur van de exploitatie van de installatie door de exploitant. Het is namelijk in het belang van de gebouweigenaar dat de exploitant niet meer over het opstalrecht beschikt op het moment dat de exploitatie eindigt. Navraag bij diverse exploitanten leert dat 30 jaar een gebruikelijke exploitatieperiode is. Na het eindigen van de overeengekomen exploitatieperiode dient het opstalrecht te worden beëindigd.

In het voorgaande hoofdstuk is reeds geconcludeerd dat niet langer sprake is van het doorbreken van natrekking op het moment dat het opstalrecht is beëindigd. Art. 5:105 BW bepaalt namelijk dat, in het geval het opstalrecht tenietgaat, de eigendom van rechtswege overgaat op de eigenaar van de onroerende zaak. De eerdere opstalgever is niet langer meer opstalgever, maar eigenaar.

In onderhavige scriptie staat een WKO-installatie centraal die ofwel diverse gebouwen voorziet van warmte- of koude ofwel één gebouw met diverse gebruikers. De eigenaars zijn per gebouw via een splitsing en het verkrijgen van een appartementsrecht eigenaar van de privé-gedeelten en voor een (on)verdeeld deel eigenaar van de gemeenschappelijke delen.<sup>49</sup> Deze gemeenschap, bestaande uit alle appartementseigenaars tezamen, kan het opstalrecht vestigen ten behoeve van een nader vast te stellen gerechtigde. Indien het opstalrecht bij beëindiging komt te vervallen, geldt dat al deze eigenaars tezamen eigenaar van de WKO-installatie zijn. Het opnieuw verkopen van de WKO-installatie casu quo het vestigen van een nieuw opstalrecht kan in een dergelijk geval aanzienlijke complicaties opleveren, omdat alle eigenaars dienen in te stemmen met het vestigen van nieuw opstalrecht overeenkomstig art. 5:117 lid 2 en art. 5:117 lid 3 BW. In het geval dat er naast bestanddeelvorming ook sprake kan zijn van

---

<sup>49</sup> Art. 5:106 BW.

natrekking ingevolge art. 5:20 lid 1 BW of art. 5:20 lid 2 BW geldt dat ook de grondeigenaar respectievelijk de bevoegd aanlegger ook toestemming dient te verlenen.

Om deze onwenselijke situatie te voorkomen, dient gekozen te worden voor een hoofdopstalrecht dat wordt bezwaard met een onderopstalrecht. De mogelijkheid om een onderopstalrecht te vestigen op een opstalrecht volgt uit art. 5:93 lid 1 jo. art. 5:104 BW. Echter, uit de bijdrage van Odink & Brandriet volgt dat het stapelverbod veelal is bediscussieerd.<sup>50</sup> Bartels e.a. schrijven dat Boek 5-rechten slechts kunnen worden gevestigd op een zaak en niet op elkaar.<sup>51</sup> Dit onderschrijft Van Velten. Hij stelt dat de gehanteerde terminologie onderopstalrecht op opstalrecht niet geheel juist is. Uit de wettekst volgt namelijk dat het onderopstalrecht niet op het recht van hoofdopstal wordt gevestigd, maar op de zaak zelf.<sup>52</sup> Dit volgt uit het bepaalde in art. 5:93 lid 1 BW, waaruit blijkt dat op de zaak waarop het recht van erfpacht rust een ondererfpachtrecht kan worden uitgegeven. Bartels e.a. schrijven hier ook over dat de wet met de bepaling in art. 5:93 BW de materiële betekenis van het stapelverbod heeft weggenomen.<sup>53</sup>

Wel vloeit uit art. 5:104 lid 2 BW voort dat het vestigen van een onderopstalrecht slechts mogelijk is, indien het een zelfstandig opstalrecht betreft. Art. 5:101 lid 2 BW bepaalt in dit kader wat onder een zelfstandig recht wordt verstaan: een recht van opstal dat niet afhankelijk is van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht.

Bij een afhankelijk opstalrecht kan worden gedacht aan een opstalrecht ten behoeve van een huurder, waarmee de huurder het eigendom verkrijgt van de opstal zo lang als de huurovereenkomst voortduurt. Uit het voorgaande blijkt reeds dat de duur van het opstalrecht gekoppeld is aan de duur van de exploitatie van de WKO-installatie. Hieruit valt af te leiden dat er dan sprake is van een afhankelijk opstalrecht. Uit de bijdrage van Bartels & Maathuis blijkt dan ook dat er in de literatuur een discussie bestaat of een dergelijke opzeggingsbevoegdheid mogelijk is.<sup>54</sup> Daarnaast, blijkens de bijdrage van Van Drunen, Bachasingh & Hoving, sluit het gesloten systeem<sup>55</sup> van het goederenrecht de mogelijkheid om een opstalrecht afhankelijk te maken van het bestaan van een verbintenisrechtelijke overeenkomst uit.<sup>56</sup> Overigens merken zij wel op dat er ten aanzien van een dergelijke opzeggingsbevoegdheid, die afhankelijk is gemaakt van het bestaan van een exploitatieovereenkomst, geen jurisprudentie of literatuur bestaat.<sup>57</sup>

---

<sup>50</sup> Odink & Brandriet 2019, p. 19.

<sup>51</sup> Bartels e.a. 2016, p. 310.

<sup>52</sup> Van Velten 2005, p. 284.

<sup>53</sup> Bartels e.a. 2016, p. 310.

<sup>54</sup> Bartels & Maathuis 2022, p. 451.

<sup>55</sup> In de bijdrage omschreven als een systeem waarin alleen de zakenrechtelijke kunnen worden gevestigd die de wet kent en partijen niet naar eigen inzicht en goedvinden de inhoud van een beperkt recht kunnen vaststellen.

<sup>56</sup> Van Drunen, Bachasingh & Hoving 2022, p. 438.

<sup>57</sup> Van Drunen, Bachasingh & Hoving 2022, p. 441.

Er zijn ook auteurs die een ander standpunt innemen. Volgens Van Es is er sprake van een zelfstandig, maar voorwaardelijk, opstalrecht, hetgeen niet in strijd is met de wet.<sup>58</sup> Booms schrijft hierover dat de mogelijkheid tot opzegging van het opstalrecht door de opstalgever, op het moment dat het gebruiksrecht door de opstalgever wordt beëindigd, niet maakt dat er sprake is van een afhankelijk opstalrecht. Het opstalrecht kan namelijk ook bestaan nadat het gebruiksrecht, in casu de exploitatie, is geëindigd.<sup>59</sup>

Een opstalrecht ten behoeve van de WKO-installatie, gekoppeld aan een exploitatieovereenkomst, wordt dan ook gekwalificeerd als zelfstandig. De kwalificatie als zelfstandig opstalrecht brengt met zich mee dat het mogelijk is om de gewenste structuur, bestaande uit een hoofdopstalrecht en onderopstalrecht, te bewerkstelligen. Bij een dergelijke structuur wordt het hoofdopstalrecht ten behoeve van de vereniging van eigenaars of een andere entiteit gevestigd, die op haar beurt een onderopstalrecht vestigt ten behoeve van de beoogd eigenaar. In het geval dat het onderopstalrecht eindigt, blijft het hoofdopstalrecht bestaan. De gerechtigde tot het hoofdopstalrecht kan vervolgens door het uitgeven van een recht van onderopstal de WKO-installatie opnieuw verkopen casu quo leveren aan een nieuwe exploitant casu quo eigenaar.

Nu deze structuur helder is, ontstaat de vraag aan welke entiteit het hoofdopstalrecht uitgegeven dient te worden.

#### **4.1.1. Welke entiteit als hoofdopstalhouder**

Gelet op bovenstaande structuur moet worden bepaald wie gerechtigd wordt tot het hoofdopstalrecht. In de praktijk blijkt dat het hoofdopstalrecht veelal ten behoeve van de vereniging van eigenaars wordt gevestigd. Dit roept de vraag op of in een dergelijk geval sprake is van vermenging, als gevolg waarvan het hoofdopstalrecht van rechtswege teniet gaat. De beantwoording op die vraag luidt ontkennend. De vereniging van eigenaars is een rechtspersoon en voert overeenkomstig art. 5:126 BW het beheer over de algemene gedeelten, maar bezit niet als gevolg van de splitsing, op het moment dat de vereniging van eigenaars van rechtswege is opgericht overeenkomstig art. 5:111 jo. 5:112 BW, het eigendom van de algemene gedeelten. Van Velten omschrijft dit als volgt: de vereniging van eigenaars en de goederenrechtelijke gemeenschap vallen niet samen, maar staan naast elkaar.<sup>60</sup> Er is dan ook geen sprake van vermenging.

Desondanks valt te pleiten voor een andere entiteit dan de vereniging van eigenaars als gerechtigde tot het hoofdopstalrecht. Naar mijn mening kleven er namelijk nadelen aan de situatie dat de vereniging van eigenaars gerechtigde is tot het opstalrecht. In het geval de WKO-installatie meerdere gebouwen

---

<sup>58</sup> Van Es 2022, p. 537.

<sup>59</sup> Booms 2015, p. 759.

<sup>60</sup> Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/519.

voorziet van warmte en koude zijn er vaak meerdere verenigingen van eigenaars.<sup>61</sup> Ook in het geval dat er sprake is van één gebouw kan de situatie zich voordoen dat er een verscheidenheid is aan gebruikers in het gebouw, te weten bewoners, commerciële ruimten en kantoren. Ook in een dergelijk geval is het niet ondenkbaar dat er meer dan één vereniging van eigenaars bestaat. Er wordt vaak bij multifunctionele complexen gewerkt met ondersplitsingen, met ieder een eigen ondervereniging van eigenaars, om aparte structuren voor beheer en overleg te creëren. Deze onderverenigingen van eigenaars hangen als het ware onder de hoofdvereniging van eigenaars.<sup>62</sup>

In de gevallen dat een WKO-installatie diverse gebouwen voorziet van warmte en koude is er niet in alle gevallen een hoofdvereniging van eigenaars, waarin deze gebouwen verenigd zijn. Er is derhalve niet één vereniging van eigenaars die als gerechtigde tot het opstalrecht kan worden aangemerkt. Hoewel dit wel het geval is indien sprake is van diverse ondersplitsingen, is het de vraag of binnen de hoofdvereniging van eigenaars een stemverhouding is op grond waarvan ieders belang van een functiegroep, waaronder woningen, kantoor en commerciële ruimten, evenredig is vertegenwoordigd.<sup>63</sup> Deze stemverhouding is met name relevant op het moment dat het onderopstalrecht is beëindigd en de gerechtigde tot het hoofdopstalrecht een nieuwe exploitant dient te selecteren. Het splitsingsreglement bepaalt hoeveel stemmen iedere appartementsrechteigenaar heeft en art. 5:127 lid 1 BW bepaalt dat besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen. Zoals Van Velten stelt, is het stemrecht van een appartementseigenaar meestal in evenredigheid met het aandeel waarvoor hij in de gemeenschap gerechtigd is.<sup>64</sup> Bartels e.a. concluderen dat in het geval een eigenaar die meerdere appartementsrechten heeft, een relatief grote invloed heeft op de besluitvorming in de vereniging van eigenaars.<sup>65</sup> Dit geldt mijns inziens ook voor functies. Indien de functie 'wonen' in een hoofdvereniging van eigenaars een groot aandeel van de stemmen heeft, kan deze groep met het inzetten van stemmen besluitvorming bevorderen. Hetgeen mogelijk niet in het belang is van andere functies binnen de vereniging van eigenaars.

Bovenstaande kan worden ondervangen door een aparte entiteit op te richten, waarbij het bestuur en de besluitvorming specifiek worden afgestemd op de belangen van de diverse gebruikers. Gelet op de omstandigheid dat een dergelijke entiteit zich niet bezig hoeft te houden met commerciële activiteiten, maar enkel het doel heeft om het opstalrecht te verkrijgen en de belangen van de bestuurders te behartigen, stel ik een stichting als een dergelijke entiteit voor. Het bestuur van deze stichting dient te bestaan uit leden die de diverse functies behartigen. Daarnaast dient voor de besluitvorming een passende stemverhouding overeengekomen te worden, inhoudende dat iedere functiegroep evenredig is vertegenwoordigd. Met deze stemverhouding kan worden bewerkstelligd dat alle functies, waaronder

---

<sup>61</sup> Artikel 5:106 lid 6 BW biedt de mogelijkheid om meerdere gebouwen te betrekken in één splitsing. Zie hiervoor ook de bijdrage van Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/356.

<sup>62</sup> Van Velten 2018/10.6.

<sup>63</sup> Bewoners en kleine commerciële/zakelijke ruimten zijn beschermd door de Warmtewet. Grotere gebruikers niet (volledig). Onwenselijk is de situatie dat die leden die niet dezelfde bescherming genieten, voor voldongen feiten komen te staan door besluiten van de overige leden.

<sup>64</sup> Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/536.

<sup>65</sup> Bartels e.a. 2016, p. 421.

de functies die worden beschermd door de Warmtewet, in een evenredige verhouding invloed hebben op de besluitvorming.

Ook is het mogelijk om in de statuten van de vereniging van eigenaars, ten behoeve van zaken die gerelateerd zijn aan de WKO-installatie, een andere stemverhouding overeen te komen. In dat geval is het ook mogelijk om de vereniging van eigenaars als gerechtigde tot het hoofdopstalrecht aan te merken.

#### **4.2. *Moment van oprichten stichting, het vestigen van opstal- en onderopstalrecht***

Een recht van opstal kan op twee momenten worden gevestigd: voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten en nadat deze splitsing heeft plaatsgevonden. Het verdient aanbeveling om voorafgaand aan de splitsing het opstalrecht te vestigen, omdat het, op grond van art. 5:117 lid 2 BW, niet mogelijk is om goederen die in de splitsing zijn betrokken niet geheel of gedeeltelijk over te dragen, te verdelen, te bezwaren of uit te winnen. Art. 5:117 lid 3 BW bepaalt in dat geval dat de akte van splitsing gewijzigd dient te worden om te bewerkstelligen dat een gedeelte van de in de splitsing betrokken registergoederen wordt beëindigd. Westrik bepleit echter een andere weg. Hij meent dat, indien de gemeenschap tegen benadeling van gemeenschapsschuldeisers wordt beschermd, de splitsingsakte kan worden gewijzigd, zonder dat registergoederen onttrokken dienen te worden. Het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van een WKO-installatie is niet in strijd met het belang van de appartementengemeenschap.<sup>66</sup> Vonck betwijfelt deze voorgestelde route van Westrik en meent dat art. 5:177 lid 2 en 3 BW moet worden gevolgd, inhoudende dat de splitsingsakte wordt gewijzigd in die zin dat de beëindiging geldt voor het opstalrecht, waarbij geldt dat onmiddellijk dit opstalrecht ten behoeve van de beoogde gerechtigde wordt gevestigd.<sup>67</sup> Ik ben het eens met het standpunt van Vonck, omdat ik weinig reden zie om een andere route te volgen dan die waar de wet in voorziet.

Ondanks deze mogelijkheid om het opstalrecht na splitsing te vestigen, beveel ik aan om het opstalrecht voorafgaand aan de splitsing te vestigen. Dit voorkomt dat instemming van alle leden benodigd is om nadien de akte van splitsing te wijzigen. Akkermans, Mertens & Van der Vleuten ondersteunen in hun bijdrage dit standpunt.<sup>68</sup>

Aangezien het recht van opstal wordt uitgegeven aan een opstaller, dient voor het vestigen van het opstalrecht de beoogde stichting te worden opgericht. Zoals reeds is aangegeven, zullen dan de diverse verenigingen van eigenaars in een nader te bepalen verhouding het bestuur vormen van de stichting. Wel wordt dan op het volgende gestuit. Het oprichten van de stichting zal eerder plaatsvinden dan dat de vereniging van eigenaars van rechtswege is ontstaan.

---

<sup>66</sup> Westrik 2023, p. 732.

<sup>67</sup> Vonck 2023, p. 930 e.v.

<sup>68</sup> Akkermans, Mertens & Van der Vleuten 2016, p. 395.



Er kan dan ook gekozen worden om het opstalrecht bij een aparte entiteit, gelieerd aan de grondeigenaar of ontwikkelaar, onder te brengen. Deze entiteit kan, nadat de splitsing heeft plaatsgevonden en de stichting is opgericht, het opstalrecht overdragen aan de stichting onder de opschortende voorwaarde dat er een onderopstalrecht wordt gevestigd ten behoeve van diezelfde entiteit. Het onderopstalrecht kan vervolgens worden geleverd aan de uiteindelijke exploitant. Deze opschortende voorwaarden wordt toegevoegd om flexibiliteit mogelijk te maken in het geval de uiteindelijke exploitant nog geselecteerd dient te worden.

Concluderend dienen in opvolgende volgorde de volgende acties te worden ondernomen.

Indien sprake is van één vereniging van eigenaars:

1. De eigenaar van de grond en het nog op te richten gebouw vestigt ten behoeve van een aparte entiteit een opstalrecht ten behoeve van de WKO-installatie.
2. De eigenaar van de grond splitst het gebouw in appartementsrechten.
3. In de statuten van de vereniging van eigenaars wordt een stemverhouding overeengekomen ten behoeve van zaken aangaande de WKO-installatie, passend bij de diverse functies en onderlinge verhoudingen zodat alle functies een evenredige stem in besluitvorming hebben.
4. De gerechtigde tot het opstalrecht, de aparte entiteit, levert het opstalrecht aan de vereniging van eigenaars onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het onderopstalrecht.
5. De gerechtigde tot het onderopstalrecht draagt het onderopstalrecht over aan de exploitant.

Indien sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars:

1. De eigenaar van de grond en het nog op te richten gebouw vestigt ten behoeve van een aparte entiteit een opstalrecht ten behoeve van de WKO-installatie.
2. De eigenaar van de grond splitst het gebouw in appartementsrechten.
3. De verenigingen van eigenaars richten een stichting op, waarbij de stemverhouding passend is bij de diverse functies en onderlinge verhoudingen zodat alle functies een evenredige stem in besluitvorming hebben.
4. De gerechtigde tot het opstalrecht, de aparte entiteit, levert het opstalrecht aan de stichting onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het onderopstalrecht.
5. De gerechtigde tot het onderopstalrecht draagt het onderopstalrecht over aan de exploitant.

Indien sprake is van een bestaande splitsing en één vereniging van eigenaars:

1. De appartementseigenaren wijzigen de statuten inzake de stemverhouding ten behoeve van zaken aangaande de WKO-installatie, passend bij de diverse functies en onderlinge verhoudingen zodat alle functies een evenredige stem in besluitvorming hebben.

2. De appartementseigenaren besluiten tot het wijzigen van de akte van splitsing voor wat betreft het opstalrecht en vestigen dit opstalrecht direct ten behoeve van de vereniging van eigenaars.
3. De vereniging van eigenaars vestigt een onderopstalrecht ten behoeve van de exploitant.

Indien sprake is van een bestaande splitsing en meerdere verenigingen van eigenaars:

1. De verenigingen van eigenaars richten een stichting op, waarbij de stemverhouding passend is bij de diverse functies en onderlinge verhoudingen zodat alle functies een evenredige stem in besluitvorming hebben.
2. De appartementseigenaren besluiten tot het wijzigen van de akte van splitsing voor wat betreft het opstalrecht en vestigen dit opstalrecht direct ten behoeve van de stichting, onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaren van de afzonderlijke gebouwen dit besluit nemen. Afhankelijk van de situatie of het net in eigen grond is aangelegd dient ook de grondeigenaar dan wel de bevoegd aanlegger eveneens in te stemmen met het vestigen van een opstalrecht en indien er sprake is van natrekking ingevolge art. 5:20 lid 2 onder e BW geldt dat de grondeigenaar dient in te stemmen.
3. De stichting vestigt een onderopstalrecht ten behoeve van de exploitant.

Op grond van art. 5:91 BW en art. 5:93 BW is het echter in beginsel niet mogelijk om zonder toestemming van de grondeigenaar het opstalrecht over te dragen of een onderopstalrecht te vestigen. Het verdient de aanbeveling om in de akte van vestiging specifieke bepalingen op te nemen. De volgende paragraaf gaat hier nader op in.

#### **4.3. Bepalingen in de akte van vestiging**

Van den Bos & De Hoog hebben ook een voorstel gedaan voor een structuur van hoofd- en onderopstalrechten, namelijk een hoofdopstal waarover de vereniging van eigenaars de regie voert en gerechtigd tot is en de exploitant als gerechtigde tot het onderopstalrecht.<sup>69</sup> Deze structuur verschilt van de door mij voorgestelde structuur, omdat Van den Bos & De Hoog de vereniging van eigenaars als gerechtigde tot het opstalrecht aanmerken. Zij gaan nauwelijks in op de omstandigheid dat er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars. Desalniettemin sluit ik wel aan bij het advies van Van den Bos & De Hoog ten aanzien van hun aanbeveling om in de akte van vestiging van het opstalrecht op te nemen dat voor de overdracht van het opstalrecht geen toestemming van de grondeigenaar is vereist als bedoeld in art. 5:91 BW, alsmede bij voorbaat de toestemming van de eigenaar om een onderopstalrecht te vestigen.<sup>70</sup> Een dergelijke toestemming van overdracht dient ook te worden opgenomen in de akte van vestiging van het onderopstalrecht, inhoudende dat de aparte entiteit het onderopstalrecht kan overdragen aan de exploitant.

---

<sup>69</sup> Van den Bos & De Hoog 2023, p. 317.

<sup>70</sup> Van den Bos & De Hoog 2023, p. 322.

#### **4.3.1. Duur van het opstalrecht en opzeggingsmogelijkheid**

In de akte van vestiging dient tevens de duur van het opstalrecht te worden bepaald. Voor het hoofdopstalrecht is dit eenvoudig. Deze kan eeuwigdurend zijn en bijzondere opzeggingsmogelijkheden zijn niet benodigd.

Voor het onderopstalrecht ligt dit anders. Gelet op het belang van de stichting casu quo de gebruikers, ontstaat een onwenselijke situatie op het moment dat het onderopstalrecht berust bij de exploitant, terwijl de WKO-installatie feitelijk niet meer wordt geëxploiteerd. In geval van een dergelijke omstandigheid is het gewenst dat het onderopstalrecht kan worden opgezegd, zodat de stichting ten behoeve van een andere exploitant opnieuw een onder opstalrecht kan vestigen.

Bovenstaande wordt ondervangen door in de akte van vestiging een opzeggingsmogelijkheid op te nemen op grond waarvan de hoofd- en onderopstaller het onderopstalrecht kunnen opzeggen indien de desbetreffende exploitatieovereenkomst is geëindigd. Zoals in paragraaf 4.1 uiteen is gezet, is er discussie of een dergelijke opzegmogelijkheid leidt tot een afhankelijk opstalrecht. Volgens Van Drunen, Bachasingh & Hoving is er sprake van een opzegging die geen werking heeft en niet leidt tot het tenietgaan van het opstalrecht.<sup>71</sup> Het toepassen van WKO-installaties als duurzame manier van het verwarmen en koelen van complexen is relatief nieuw en daarmee ook deze juridische constructies waarin de opzegging afhankelijk wordt gemaakt van de exploitatieovereenkomst. Dat wetgeving op dit moment ontbreekt of niet voorziet in deze hedendaagse technologische ontwikkeling is dan ook verklaarbaar. Dat jurisprudentie vooralsnog ontbreekt, kan erop wijzen dat deze opzeggingsmogelijkheid in de praktijk wordt aanvaard. In tegenstelling tot Van Drunen, Bachasingh & Hoving stel ik mij op het standpunt dat het opnemen van een dergelijke opzeggingsmogelijkheid wel mogelijk is. Gelet op de omstandigheid dat het reeds mogelijk is om een opstalrecht te vestigen, dat afhankelijk is gemaakt van een huurovereenkomst alsmede de opzeggingsbevoegdheid indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zie ik niet in waarom er geen koppeling met de exploitatieovereenkomst kan worden gemaakt. Ik adviseer dan ook om in de akte van vestiging van het onderopstalrecht een opzegmogelijkheid op te nemen op grond waarvan de opstalgever het opstalrecht kan opzeggen, indien de desbetreffende exploitatieovereenkomst wordt beëindigd.

#### **4.3.2. Bepalingen met betrekking tot beëindiging recht van onderopstal**

Op het moment dat het recht van onderopstal, al dan niet door opzegging of beëindiging, tenietgaat, gaat van rechtswege de eigendom over op de gerechtigde tot het hoofdopstalrecht ingevolge art. 5:105 lid 1 BW. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat, indien in de akte van vestiging niet anders is bepaald, de opstaller recht heeft op een vergoeding.

---

<sup>71</sup> Van Drunen, Bachasingh & Hoving 2022, p. 438.

Gelet op het eerdere geduide belang van de stichting verdient het de absolute aanbeveling om in de akte van vestiging op te nemen dat het niet is toegestaan dat de onderopstaller de WKO-installatie wegneemt. De vergoeding die hier tegenover dient te staan, kan in de exploitatieovereenkomst, dan wel de akte van vestiging worden opgenomen. Gedacht kan worden aan de marktwaarde.

#### **4.3.3. Onderhoud**

Gelet op de hierboven omschreven omstandigheid dat de WKO-installatie niet weggenomen mag worden bij het beëindigen van het onderopstalrecht en de omstandigheid dat bij de beëindiging een vergoeding dient te worden betaald, verdient het tevens de aanbeveling om in de akte van vestiging op te nemen dat de WKO-installatie op een deugdelijke manier wordt onderhouden. De onderhoudsnorm kan, net zoals de vergoeding van installatie, worden overeengekomen in de exploitatieovereenkomst, alsmede in de akte van vestiging.

#### **4.4. Aanbeveling**

De aanbevolen structuur omvat het vestigen van een onderopstalrecht ten behoeve van de beoogde eigenaar casu quo exploitant met daarboven een hoofdopstalrecht voor een entiteit, zoals een stichting. Deze structuur voorkomt complicaties bij het beëindigen en opnieuw uitgeven van het opstalrecht. Het oprichten van een stichting als hoofdopstaller, in plaats van de vereniging van eigenaars, biedt met name voordelen bij complexe gebouwen met meerdere verenigingen van eigenaars. Hoewel ik aanbeveel om altijd deze structuur toe te passen, is het ook mogelijk om het hoofdopstalrecht te vestigen ten behoeve van de hoofdvereniging van eigenaars, mits in de statuten een alternatieve stemverhouding is overeengekomen dan een normale meerderheid.

Daarnaast blijkt dat het cruciaal is om het opstalrecht voorafgaand aan de splitsing van het gebouw in appartementsrechten te vestigen, om te voorkomen dat de splitsingsakte aangepast moet worden, waarbij de medewerking van alle appartementseigenaren is vereist.

In de akte van vestiging moeten specifieke bepalingen worden opgenomen om de belangen van alle partijen te waarborgen. Om de in paragraaf 4.2 omschreven stappen te kunnen nemen, dient in elk geval een bepaling te worden opgenomen op grond waarvan bij voorbaat toestemming wordt verleend voor enerzijds de overdracht van het hoofdopstalrecht en anderzijds het vestigen van een onderopstalrecht. Daarnaast verdient het aanbeveling om, ondanks dat er discussie bestaat over de geldigheid van opzeggingsbepalingen, bepalingen met betrekking tot opzeggingsmogelijkheden bij beëindiging van de exploitatieovereenkomst, vergoedingen bij beëindiging van het onderopstalrecht en eisen voor onderhoud van de WKO-installatie op te nemen.

## 5. Conclusie

In dit onderzoek zijn de juridische eigendomsstructuren uitgediept van een WKO-installatie die één gebouw van warmte- en koude voorziet en een WKO-installatie die meerdere gebouwen van warmte- en koude voorziet. Een WKO-installatie is zowel ondergronds, te weten de bronnen en leidingen, als binnen de gebouwen gesitueerd, te weten distributieleidingen en andere installaties.

Voor de beantwoording van de vraag wie de eigenaar is van een WKO-installatie moet onderscheid worden gemaakt tussen de situaties waarin een WKO-installatie één gebouw van warmte- en koude voorziet en het geval dat de WKO-installatie meerdere gebouwen voorziet. Uit het onderzoek blijkt dat wanneer een WKO-installatie specifiek is afgestemd op en integraal deel uitmaakt van één gebouw, deze volgens de verkeersopvatting als een bestanddeel van dat gebouw wordt gezien. Dit betekent dat de WKO-installatie zijn zakenrechtelijke zelfstandigheid verliest en onderdeel is van het eigendom van de gebouweigenaar. Dit standpunt volgt uit jurisprudentie, zoals het *Dépex/Bergel*-arrest en het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, waarin wordt bevestigd dat de WKO-installatie en het gebouw als één zaak moeten worden beschouwd. De eigenaar van het gebouw is op grond van art. 3:4 jo. art. 5:3 BW ook eigenaar van de WKO-installatie.

De situatie wordt echter complexer, indien de WKO-installatie meerdere gebouwen voorziet van warmte- en koude. De delen van de WKO-installatie die gelegen zijn in de gebouwen, dienen nog steeds als bestanddelen worden beschouwd. Dit is anders voor de onderdelen gelegen buiten de gebouwen. Voor deze onderdelen dient de route van art. 3:3 jo. art. 5:20 BW worden gevolgd, indien er sprake is van onroerende zaken. Volgens art. 3:3 BW worden zaken die duurzaam met de grond zijn vereniging als onroerend beschouwd. De vraag is of de onderdelen van een WKO-installatie die rechtstreeks met de grond verbonden zijn, tevens bedoeld zijn om ter plaatse te blijven. Aan de hand van het *Portacabin*- en het *Kabelarrest* dient die vraag bevestigd te worden beantwoord. Vervolgens geldt het natrekkingsvraagstuk van art. 5:20 BW en de vraag of de installatie als net in de zin van art. 5:20 lid 2 BW aangemerkt moet worden.

De reikwijdte van wat tot het net behoort, kan verschillen. A-G P.J. Wattel hanteert de *Warmtewet*, om te bepalen dat delen van een WKO-installatie buiten de gebouwen als net kwalificeren, waardoor niet de gehele WKO-installatie als zodanig wordt aangemerkt. Van een net is echter alleen sprake indien de WKO-installatie meerdere gebouwen dient. Zoals Asser/Bartels & Van Velten namelijk stellen: indien een geheel van kabels en leidingen bestanddeel is van een onroerende zaak, doorbreekt art. 5:20 lid 2 BW niet de regel van art. 5:3 BW. In de gevallen dat de WKO-installatie meerdere gebouwen dient, geldt dat de bevoegd aanlegger eigenaar is van de onderdelen gelegen buiten het gebouw op grond van art. 5:20 lid 2 BW, dan wel dat de grondeigenaar eigenaar is indien de kabels en leidingen in eigen grond is aangelegd.

Om de eigendom van de WKO-installatie over te dragen aan een exploitant is het noodzakelijk om een recht van opstal te vestigen. Een recht van opstal doorbreekt namelijk natrekking. Volgens geldend recht geldt dat voor het vestigen van een opstalrecht voor een bestanddeel dat dit bestanddeel voldoende individualiseerbaar is. Hoewel er ook auteurs zijn die een ander standpunt innemen, blijkt uit recente rechtspraak dat er weinig discussie is over de vraag of het mogelijk is om ten behoeve van een art. 3:4 BW bestanddeel een opstalrecht te vestigen.

Naast de mogelijkheid tot het vestigen van een recht van opstal, kan er in plaats daarvan een erfpachtrecht worden gevestigd. In tegenstelling tot het recht van opstal wordt aan de erfpachter niet de eigendom overgedragen, maar enkel het gebruiksrecht van de WKO-installatie. Deze structuur kan echter uitkomst bieden in de gevallen dat de grondeigenaar de gronden uitgeeft in erfpacht, maar geen medewerking wenst te verlenen aan een recht van opstal. Het verdient echter aanbeveling om natrekking te doorbreken door middel van het vestigen van een recht van opstal.

Het recht van opstal dient gevestigd te worden, voordat de grond casu quo het gebouw in appartementsrechten wordt gesplitst en uitgegeven. Indien het recht van opstal gevestigd moet worden na de splitsing in appartementsrechten, dan dienen alle appartementseigenaren hiermee in te stemmen. Deze benodigde instemming leidt ook tot de aanbeveling om te werken met een structuur, bestaande uit hoofd- en onderopstalrechten. Met deze structuur wordt namelijk voorkomen dat bij een beëindiging van het oorspronkelijke opstalrecht, alle eigenaars toestemming dienen te geven voor het vestigen van een nieuw opstalrecht. Door een bepaling op te nemen in de akte van vestiging van het hoofdopstalrecht wordt bewerkstelligd dat er voor het vestigen van een onderopstalrecht niet de toestemming van de appartementseigenaren is benodigd, omdat de toestemming bij voorbaat is verleend.

De stemverhouding binnen een vereniging van eigenaars speelt een cruciale rol bij het selecteren van een nieuwe exploitant na beëindiging van het onderopstalrecht. Zoals Van Velten stelt is de stemverhouding veelal gebaseerd op de eigendomsverhouding. Het kan complex zijn om een evenredige stemrecht te waarborgen voor alle functies in het complex. Het vestigen van een stichting, als gerechtigde tot het hoofdopstalrecht, biedt hiervoor uitkomst door een bestuur en stemverhouding in te richten dat specifiek is afgestemd op alle belangen van de gebruikers van warmte en koude. In de gevallen waarin meerdere verenigingen van eigenaars zijn betrokken en er geen sprake is van een hoofdvereniging van eigenaars is het zelfs noodzakelijk om een aparte entiteit, zoals een stichting, op te richten als gerechtigde tot het hoofdopstalrecht.

De structuur die ik voorstel te hanteren biedt flexibiliteit en een oplossing voor de uitdagingen die ontstaan bij de beëindiging van het onderopstalrecht en het selecteren van een nieuwe exploitant. Deze structuur dient er op hoofdlijnen als volgt uit te zien.

1. De eigenaar van de grond en het nog op te richten gebouw vestigt ten behoeve van een aparte entiteit een opstalrecht ten behoeve van de WKO-installatie.

2. De eigenaar van de grond splitst het gebouw in appartementsrechten.
3. De verenigingen van eigenaars richten een stichting op, waarbij de stemverhouding passend is bij de diverse functies en onderlinge verhoudingen.
4. De gerechtigde tot het opstalrecht, de aparte entiteit, levert het opstalrecht aan de stichting onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het onderopstalrecht.
5. De gerechtigde tot het onderopstalrecht draagt het onderopstalrecht over aan de exploitant.

Om bovenstaande stappen efficiënt te kunnen nemen dient er in de akte van vestiging van het hoofdopstalrecht een bepaling te worden opgenomen dat er geen toestemming nodig is van de grondeigenaar om het opstalrecht over te dragen, alsmede dat er bij voorbaat toestemming is verleend om een onderopstalrecht te vestigen. In de akte van vestiging van het onderopstalrecht dient ook te worden bepaald dat er geen toestemming benodigd is voor de overdracht van het opstalrecht door de entiteit aan de exploitant.

In de akte van vestiging van het onderopstalrecht dient tevens een opzeggingsmogelijkheid te worden opgenomen gekoppeld aan de beëindiging van de exploitatieovereenkomst. Hoewel er in de literatuur discussie bestaat over de juridische houdbaarheid van een opzeggingsbepaling gekoppeld aan de exploitatieovereenkomst, ontbreekt vooralsnog enige jurisprudentie op dit vlak. Gelet op de huidige wettelijke opzeggingsmogelijkheden en de omstandigheid dat een dergelijke bepaling bijdraagt aan de continuïteit van de exploitatie, omdat de gerechtigde tot het hoofdopstalrecht bij beëindiging van de exploitatieovereenkomst een andere exploitant kan contracteren en de eigendom van de WKO-installatie opnieuw kan overdragen via het vestigen van een recht van onderopstal, verdient het aanbeveling om de bepaling in de akte op te nemen.

Het verbod op het wegnemen van de WKO-installatie bij beëindiging van het onderopstalrecht, gecombineerd met het vereiste van deugdelijk onderhoud, onderstreept het belang van het behoud van de WKO-installatie voor toekomstig gebruik.

Het onderzoek onthult de noodzaak van een structuur, dat de specifieke belangen van alle betrokken partijen adresseert. De bevindingen benadrukken de relevantie van het vestigen van een recht van opstal en onderopstal om de eigendom van de WKO-installatie adequaat vorm te geven, terwijl tegelijkertijd flexibiliteit en continuïteit van de exploitatie wordt gewaarborgd. De aanbevolen structuur, bestaande uit hoofd- en onderopstalrechten en het introduceren van een stichting, biedt een solide basis voor het beheren van de eigendomsverhoudingen, het faciliteren van overdracht van de WKO-installatie aan de exploitant en verzekert een verantwoord onderhoud en gebruik van de WKO-installatie.

## **Aangehaalde literatuur**

### **Akkermans, Mertens & Van der Vleuten 2016**

B. Akkermans, R.F.H. Mertens & M.C.E. van der Vleuten, "VII Appartementsrecht. Een rechtsgebied in ontwikkeling", in: L.C.A. Verstappen (red.) Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht (KNB preadviezen), Den Haag: Sdu Uitgevers 2016.

### **Asser/Bartels & Van Velten 5 2017**

S.E. Bartels & 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/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2021**

S.E. Bartels & A.I.M. van Mierlo, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen. Deel IV. Algemeen Goederenrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2021.

### **Bartels & Maathuis 2022**

S.E. Bartels & E.E. Maathuis, 'Duurzaamheidsambities en goederenrechtelijke spanning', *NTBR* 2002, afl. 10.

### **Bartels e.a. 2016**

S.E. Bartels e.a., "VI Erfpacht en opstal (titels 7 en 8). I fit ain't broke, don't fix it", in: L.C.A. Verstappen (red.), Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht (KNB preadviezen), Den Haag: Sdu Uitgevers 2016.

### **Booms 2015**

T.E. Booms, 'De Oorsprong der soorten en het afhankelijke opstalrecht', *WPNR* 2015, afl. 7075.

### **Gomes Vale Viga & Van der Plank 2022**

M.D.C. Gomes Vale Viga & P.J. van der Plank, 'WKO fiscaal en civiel beschouwd: Annotatie bij HR 3 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1813', *FBN* 2022, afl. 4.

### **Hoops & Meijerink 2022**

B. Hoops & L.A.M. Meijerink, 'Het Opstalrecht duurzaam', *WPNR* 2022, afl. 7353.

### **Huijgen, in: T&C BW**

W.G. Huijgen, 'Afdeling 1. Begripsbepaling', in: H.B. Krans, C.J.M. Stolker & W.L. Valk (red.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Wolters Kluwer (online).



**Janssen 2010**

B.A.M. Janssen, *Wie heeft de leiding? De eigendom van kabel- en leidingnetten* (Recht en Praktijk, nr. VG1) (diss. Utrecht), Deventer: Kluwer 2010.

**Odink & Brandriet 2019**

M.E. Odink & R.H. Brandriet, 'Beperkte rechten en het stapelen ervan', *JutD* 2019, nr. 8.

**Pitlo/Reehuis & Heisterkamp 2012**

W.H.M. Reehuis & A.H.T. Heisterkamp, *Goederenrecht*, Deventer: Kluwer 2012.

**Stolker, in: T&C BW**

C.J.J.M. Stolker, 'Titel 3. Eigendom van onroerende zaken', in: H.B. Krans, C.J.M. Stolker & W.L. Valk (red.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

**Struycken 2007**

T.H.D. Struycken, *De numerus clausus in het goederenrecht* (diss. Nijmegen), Kluwer 2007.

**Van den Bos & De Hoog 2023**

J.A. van den Bos & L.M. de Hoog, 'Een hoofdopstalrecht voor duurzame werken in zo ruim mogelijke zin', *MvV* 2023, nr. 9.

**Van der Plank 2016a**

P.J. van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken* (diss. Nijmegen), Wolters Kluwer 2016.

**Van der Plank 2016b**

P.J. van der Plank, 'Is het mogelijk art. 3:4 BW bestanddelen te verzelfstandigen door middel van het vestigen van een recht van opstal?', *WPNR* 2016, afl. 7108.

**Van der Plank & De Jong 2019**

P.J. van der Plank & D. de Jong, 'Instrumenteel gebruik van het recht van erfpacht in het kader van circulair bouwen', *WPNR* 2019, afl. 7224.

**Van Drunen, Bachasingh & Hoving 2022**

M.M.G.B. van Drunen, S.D.K. Bachasingh & I.C.J. Hoving, 'Verduurzaming van gebouwen met een WKO of WKK', *WPNR* 2022, afl. 7373.

**Van Es, in: GS Vermogensrecht**

P.C. van Es, commentaar op artikel 3:81 BW, in: J. Hijma (red.), *Groene Serie Vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

**Van Es 2022**

P.C. van Es, 'Reactie op "Verduurzaming van gebouwen met een WKO of WKK" van mr. dr. M.M.G.B. van Drunen, mr. S.D.K. Bachasingh en I.C.J. Hoving LL.B.', *WPNR 2022/7373*, *WPNR 2022*, afl. 7378.

**Van Velten 2005**

A.A. van Velten, 'Opstal en onderopstal', *WPNR 2005*, afl. 6616.

**Van Velten 2018**

A.A. van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed (Ars Notariatus nr. 120)*, Deventer: Wolters Kluwer 2018.

**Vonck 2023**

F.J. Vonck, 'Reactie op "Circulariteit, appartemensgebouwen en het opstalrecht" van mr. R. Westrik, *WPNR 2023/7429 en 7430*', *WPNR 2023*, afl. 7440.

**Vonck, in: *GS Zakelijke rechten***

F.J. Vonck, commentaar op art. 5:101 BW, in F.J. Vonck (red.), *Groene Serie Zakelijke rechten*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

**Westrik 2023**

R. Westrik, 'Circulariteit, appartementsgebouwen en het opstalrecht (II, slot)', *WPNR 2023*, afl. 7430.

## ***Aangehaalde jurisprudentie***

### **Hoge Raad**

HR 15 november 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0412, (*Dépex/Berge*)

HR 31 oktober 1997, ECLI:HR:1992:ZC:ZC2478, NJ 1998,97 (*Portacabin*)

HR 6 juni 2003, ECLI:HR:2003:AD3578, (*Kabelnetarrest*)

HR 6 december 2012, ECLI:NL:HR:2012:BX7474

HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61

### **Parket bij de Hoge Raad**

Concl. A-G E.B. Rank-Berenschot 9 juli 2021, ECLI:NL:PHR:2021:698

Concl. A-G P.J. Wattel 30 juli 2021, ECLI:NL:PHR:2021:728

### **Gerechtshoven**

Hof Arnhem-Leeuwarden 9 juli 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:5624