



Juristenvereniging Appartementsrecht
 T.a.v. Mechteld van der Vleuten
 Brugakker 1315
 3704 WE ZEIST

Prof. mr Leon C.A. Verstappen
 T 050 36 35762
 F 050 36 37334
 l.e.a.verstappen@rug.nl

P.O.Box 716
 9700 AS Groningen

www.rug.nl/rechten

Behandeld door
 L.M. Klap-de Nooijer

Datum
 20 december 2018

Ons kenmerk
 PRNu.22

Onderwerp
 Wetgevingsinitiatief

Geachte mevrouw Van der Vleuten

Met deze brief zou ik u mede namens de Vereniging van Notariële Registergoed Specialisten (NRS) en het Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie (WPNR) willen vragen om een inhoudelijke reactie op een wetgevingsinitiatief. Het gaat om het flexibeler maken van wettelijke regelingen rondom vastgoed in Boek 5 van ons Burgerlijk Wetboek (BW). Met deze ontwerp wetsvoorstellen wordt niet alleen verbetering beoogd, maar ook ingespeeld op allerlei nieuwe ontwikkelingen waardoor meer mogelijk wordt.

Inleiding

Het privaatrechtelijke vastgoedrecht is geregeld in Boek 5 van ons Burgerlijk Wetboek. Sinds de invoering in 1992 is dit onderdeel maar betrekkelijk weinig aangepast. Er zijn echter allerlei ontwikkelingen die tot heroverweging van bepaalde regelingen aanleiding geven, terwijl voor sommige onderwerpen nieuwe wetgeving zou moeten worden overwogen.

Het gaat dan om onderwerpen die in de rechtspraktijk op problemen stuiten, dingen die niet goed of volledig genoeg geregeld zijn en bepalingen die onnodig ingewikkeld of onduidelijk geformuleerd zijn.

Preadviezen KNB 2016: 'Boek 5 BW van de toekomst'

De redactie van het WPNR heeft dit onderwerp in 2016 op verzoek van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de NRS opgepakt en 18 auteurs gevraagd eens op te schrijven welke onvolkomenheden en verbeterpunten in Boek 5 BW te ontdekken zijn. Gevraagd werd deze uiteenzetting te voorzien van een eerste aanzet tot verbetering in de vorm van een ontwerp wetsvoorstel. Dit heeft geresulteerd in een lijvig boekwerk dat zeven preadviezen bevat die op 8 maart 2016 in Utrecht in aanwezigheid van 500 leden van de KNB/NRS werden verdedigd. Ik doe u een digitaal exemplaar van de preadviezen per email toekomen.

Steun vanuit het ministerie van Veiligheid en Justitie

Na de geslaagde bespreking van deze preadviezen kwam de gedachte op om 'de mouwen op te stropen' en alvast in het najaar een vervolgbijeenkomst te organiseren rondom bepaalde voorstellen die haalbaar lijken. Deze bijeenkomst vond plaats op 5 oktober 2016. De toenmalige minister van Veiligheid en Justitie, Ard van der Steur, heeft tijdens deze bijeenkomst in zijn toespraak kenbaar gemaakt dit initiatief te willen steunen als aan drie voorwaarden wordt voldaan:

1. Het voorstel lost een probleem in de praktijk op.
2. Er bestaat draagvlak voor het voorstel.
3. De initiatiefnemers blijven betrokken bij een eventueel op te zetten wetgevingstraject.

Stuurgroep

Ook de bijeenkomst van 5 oktober was geslaagd te noemen. Uit de groep auteurs is met toevoeging van een aantal externe deskundigen uit de rechtspraktijk een stuurgroep gevormd: dr. Barbra Janssen, prof. mr. Roel Mertens, prof. mr. Hendrik Ploeger, prof. mr. Aart van Velten, prof. mr. Leon Verstappen, dr. Mechteld van der Vleuten en dr. Fokke Jan Vonck, (auteurs); mr. Marnix Aarts (notaris bij Houthoff Buruma), mr. Björn Hoops (Rijksuniversiteit Groningen), mr. Leon Hoppenbrouwers (notaris bij Allen & Overy), dr. Pernille van der Plank (Universiteit Utrecht) en mr. Arief van Rhee (notaris bij Nauta) (externe deskundigen). Inmiddels heeft deze groep een aantal van de gedane voorstellen aangepast naar aanleiding van ontvangen commentaren en er een toelichting bij geschreven.

Het betreft de volgende onderwerpen:

1. een verbeterde regeling van netwerken;
2. een verbeterde regeling van registratie van verjaringsverkrijgingen;
3. een verbeterde regeling van mandeligheid;
4. een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht;
5. een nieuwe regeling van grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging;
6. een nieuwe regeling van drijvende opstallen;
7. een verbeterde regeling van appartementsrechten.

De eerste zes voorstellen zijn reeds in oktober 2017 aan 45 maatschappelijke organisaties verstuurd. Hun reacties zijn verwerkt en een WPNR-themanummer over de eerste vijf voorstellen zal begin volgend jaar uitkomen. Het zevende voorstel, over appartementsrecht, is wat vertraagd omdat getracht werd verschillende initiatieven rondom het verbeteren van onze appartementenwetgeving samen te brengen en in één voorstel met toelichting te publiceren in een afzonderlijk WPNR-themanummer. In dit themanummer, dat ergens medio 2019 zal verschijnen, zal onder andere ook een toelichting op de nieuwe splitsingsreglementen worden opgenomen.

Verzoek

Graag zouden wij uw organisatie willen vragen zich met name uit te laten over de wenselijkheid/noodzaak van een verbeterde regeling van onze appartementenwetgeving, hiervoor onder 7 genoemd. Wij ontvangen ook graag inhoudelijke opmerkingen/kritiek op wat wordt voorgesteld. Eventuele voorstellen tot verbetering zijn uiteraard ook welkom.

Deze brief met bijlagen wordt u zowel per reguliere post als per email toegezonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u ons uw reactie voor 1 april 2019 zou willen doen toekomen door toezending op mijn emailadres: l.c.a.verstappen@rug.nl.

Met vriendelijke groet,



Prof. mr. Leon Verstappen, mede namens de NRS en het WPNR