

Bouwbesluitpercelen en appartementsrechten

Bouwrecht

Tekst mr. ing. Jacco Huijzer

In 2017 verscheen in het decembernummer van dit blad mijn artikel 'Splitsing van eigendom. Twee Bouwbesluitpercelen?' Daarin motiveerde ik dat splitsing van eigendom van een bouwwerk consequenties heeft voor de omvang van het Bouwbesluitperceel. Dat artikel verdient nog een vervolg, met daarbij aandacht voor de vraag wat er geldt als er appartementsrechten worden gevestigd met een Vereniging van Eigenaars.



Een veel voorkomende situatie is dat aaneengeschakelde bedrijfsunits kortere of langere tijd na de bouw in appartementsrechten worden gesplitst die afzonderlijk worden verkocht. Daarbij kan ook een kadastrale splitsing plaatsvinden, maar dat hoeft niet. Er wordt een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht, waar alle appartementseigenaren lid van zijn. Is er met een dergelijke juridische splitsing en overdracht ook sprake van splitsing van de Bouwbesluitpercelen? Ik motiveer hierna dat dit niet het geval is.

Het betreft hier een bestaand bouwwerk. Het vestigen en overdragen van appartementsrechten is geen 'bouwen van een bouwwerk'. De nieuwbouwvoorschriften en de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 zijn daarom niet relevant; die gelden volgens artikel 1b, eerste lid, van de Woningwet alleen bij bouwactiviteiten. Een bestaand bouwwerk moet volgens artikel 1b, tweede lid, van de Woningwet voldoen aan de voorschriften van Bouwbesluit 2012 niveau bestaande bouw. Artikel 2.89, derde lid, van Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een bestaand brandcompartiment zich niet mag uitstrekken over meerdere percelen. Indien er afzonderlijke Bouwbesluitpercelen ontstaan, moeten er ook afzonderlijke brandcompartimenten worden gerealiseerd. Dat is in bestaande bedrijfsunits doorgaans niet eenvoudig. Niet zelden is er één doorlopende, niet brandwerende staalconstructie aanwezig. Brand in één van de units betekent dan dat de hele staalconstructie kan bezwijken, inclusief de unitscheidende wanden. Het achteraf maken van afzonderlijke brandcompartimenten is complex en zeer kostbaar. Het belang van het wel of niet ontstaan van meerdere Bouwbesluitpercelen is daarom groot.

Wat is een Bouwbesluitperceel?

Wat een Bouwbesluitperceel is, is in het artikel uit 2017 uiteengezet. Kort samengevat: in de toelichting van het Bouwbesluit wordt nadrukkelijk een relatie gelegd met het begrip 'eigenaar'. Het gaat er om de (toekomstige) eigenaar van het naastgelegen perceel te ontzien. Via het begrip 'perceel' raakt het publiekrecht dus het privaatrecht. Eigendom is immers een privaatrechtelijke kwalificatie, die aangeduid wordt als het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (artikel 5:1 BW). Een (toekomstige) eigenaar van een naastgelegen perceel mag geen beperking ondervinden in bouw- of gebruiksmogelijkheden als

gevolg van het bouwwerk van een andere eigenaar, voor zover het gaat om brandcompartimentering, brandoverslag, ventilatie en daglicht.

In beginsel valt de omvang van het Bouwbesluitperceel daarom samen met het eigendom. Uit de relatie die de toelichting van het Bouwbesluit legt met het begrip 'eigendom' volgt dat eigendomsplitsing gevolgen heeft voor de omvang van het Bouwbesluitperceel: bij splitsing ontstaan in beginsel twee Bouwbesluitpercelen. In het artikel in 2017 heb ik gemotiveerd dat er van dit uitgangspunt bij notariële akte afgeweken kan worden.

Vestiging en overdracht appartementsrechten

Het vestigen en overdragen van appartementsrechten is iets anders dan het overdragen van het eigendom. Een appartementsrecht is een aandeel in het eigendom¹ en het exclusieve recht of de bevoegdheid tot privégebruik van een bepaald deel van een appartementencomplex (artikel 5:106 lid 4 BW). Het eigendom van het bouwwerk berust niet bij elke appartementseigenaar afzonderlijk, maar bij allen gezamenlijk. Om het wat paradoxaal uit te drukken: er is één eigenaar, namelijk alle appartementseigenaars bij elkaar. Een splitsing van een bouwwerk in appartementsrechten wordt gevestigd in een splitsingsakte, die wordt opgesteld door een notaris en ingeschreven bij het Kadaster. In de splitsingsakte staat onder andere welke appartementsrechten er zijn, waar die zich bevinden, en wat de rechten en plichten van partijen zijn. In de splitsingsakte wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht. Bij een splitsingsakte hoort een splitsingstekening.

Bouwbesluit 2012 legt zoals hiervoor toegelicht met het begrip 'perceel' slechts de relatie met 'eigenaar'. Een appartementseigenaar is echter geen 'eigenaar', maar een rechthebbende van een appartementsrecht (artikel 5:106 lid 5 BW). Dat is geen semantische kwestie, maar een wezenlijk verschil. Een individuele appartementseigenaar is alleen rechthebbende van het gebruik van het privédeel. Alles wat aangewezen is als 'gezamenlijk' mag niet door een individuele appartementseigenaar worden veranderd. Juist de onderdelen die er voor zouden zorgen dat er afzonderlijke brandcompartimenten zouden ontstaan (draagconstructie en de unitscheidende wanden) zijn in de splitsingsakte doorgaans aangemerkt als gemeenschappelijke delen. Het bouwwerk, de scheiding tussen de units, is (net als bij huur) dus geen zaak die de individuele gebruiker kan regelen. Een individuele apparte-

mentseigenaar heeft een aandeel in het eigendom naar rato van de grootte van 'zijn' unit, maar is dus geen eigenaar van zijn unit. Hierover kunnen slechts de gezamenlijke eigenaars beschikken. Het is voor een appartementseigenaar volgens de splitsingsakte doorgaans verboden om zonder toestemming van de VvE-vergadering veranderingen aan te brengen in gemeenschappelijke gedeelten en zaken, ook als deze zich in de privégedeelten bevinden. Hierin verschilt een appartementsrecht dus fundamenteel van een eigendomsrecht.

De opstalverzekering voor het hele bouwwerk wordt doorgaans afgesloten door de gezamenlijke eigenaars. De individuele appartementseigenaar heeft dus anders dan een eigenaar geen keuze in de dekking van de opstalverzekering. Het verschil tussen een eigendomsrecht en een appartementsrecht komt ook tot uiting in de regeling dat een appartementseigenaar het gebruik van een privégedeelte kan worden ontzegd door de VvE-vergadering als deze bijvoorbeeld de bepalingen van het reglement of de besluiten van de VvE-vergadering niet nakomt.

Appartementsrecht versus eigendomsrecht

Uit voorgaande voorbeelden volgt dat een appartementsrecht veel minder 'sterk' is dan een eigendomsrecht. Alle gebouwkosten moeten de appartementseigenaars gezamenlijk met elkaar regelen. Zij zijn van elkaar afhankelijk en hebben in die zin dus een nauwe relatie met elkaar. Die relatie is bij individuele eigenaars niet aanwezig. Bij splitsing van eigendom hebben de verschillende eigenaars in beginsel geen relatie met elkaar. Er ontstaan zelfs twee bouwwerken, omdat de functionele samenhang tussen de bouwkundige entiteit ontbreekt. Juist omdat de eigenaars geen enkele relatie met elkaar hebben, treft het Bouwbesluit voor die situatie een regeling. Ze hoeven op die manier ook niets met elkaar te regelen. Bij appartementsrechten is die relatie al in de rechtsfiguur 'geweven'. Het Bouwbesluit beoogt te voorkomen dat door de aanwezigheid van bouwwerk aan burgers ongelijke (bouw)mogelijkheden worden geboden; om dat te bereiken wordt het begrip 'perceel' gehanteerd. Van zo'n situatie is bij appartementsrechten helemaal geen sprake: de (on)mogelijkheden die de verschillende appartementseigenaars ten opzichte van elkaar hebben zitten immers in het gebouw dat zij gezamenlijk in eigendom hebben. De onderlinge relatie is vastgelegd in de splitsingsakte.



Westgevel, Nieuw



Westgevel, Bestaand

Afbeelding uit het artikel 'Splitsing van eigendom: twee Bouwbesluitpercelen?', in *Bouwbesluit in de Praktijk* nummer 12, 2017. De eigenaar van een bedrijfsgebouw besluit zijn perceel kadastraal te splitsen en de twee helften afzonderlijk te verkopen.

Een appartementsrecht kan net als een eigendomsrecht worden overgedragen (artikel 5:117 lid 1 BW). Toekomstige appartementseigenaars behoeven echter geen andere bescherming dan huidige, nu de rechten en plichten expliciet beschreven staan in de splitsingsakte en de reglementen en de toekomstige appartementseigenaars eenzelfde aandeel in de eigendom hebben als de huidige appartementseigenaars.

Kadastrale percelen

Het vestigen van appartementsrechten kan samengaan met kadastrale splitsing. Dat hoeft echter niet. In de splitsingsakte worden de verschillende units dan aangeduid met een complexaanduiding. Voor ons vraagstuk maakt het echter niet uit of een perceel nu wel of niet kadastraal gesplitst wordt. Er is geen relatie tussen een kadastraal perceel en een perceel als bedoeld in artikel 2.89, derde lid, van Bouwbesluit 2012. Een kadastraal perceel is volgens artikel 1, eerste lid, van de Kadasterwet een 'kadastraal geïdentificeerd en met kadastrale grenzen begrensde deel van het Ne-

derlands grondgebied'. Elk deel van het Nederlands grondgebied dat een perceel vormt heeft een kadastrale aanduiding als uniek kenmerk. Het doel van het Kadaster en de kadastrale perceelaanduiding is dat het openbaar register voor elke onroerende zaak specifiek kan worden geraadpleegd ten aanzien van de rechtstoestand en van de rechten waaraan die zaken zijn onderworpen. Een kadastraal perceel dient daarmee een heel ander doel dan een Bouwbesluitperceel. Een kadastraal perceel kan samenvallen met het Bouwbesluitperceel, maar dat hoeft niet; een eigenaar kan bijvoorbeeld meerdere kadastrale percelen bezitten.

De relatie tussen een kadastraal perceel en een Bouwbesluitperceel is hooguit dat deze 'toevallig' samenvallen, omdat ze betrekking hebben op een bepaalde eigendomssituatie. Het Bouwbesluitperceel is dan identiek aan het kadastrale perceel. Het gemeenschappelijke dat beide perceelaanduidingen dan hebben is de eigendomssituatie. Dit hoeft echter niet gelijk te zijn; er kan daarom geen relatie worden gelegd tussen het begrip 'perceel' in

Bouwbesluit 2012 en hetzelfde begrip in de Kadasterwet. Voor ons vraagstuk is het wel of niet gesplitst zijn in kadastrale percelen daarom niet relevant.

Tot slot

Het vestigen en overdragen van appartementsrechten van bedrijfsunits in een bouwwerk leidt er niet toe dat er ineens sprake is van meerdere Bouwbesluitpercelen. Het hele bouwwerk mag daarom één brandcompartiment zijn en blijven. Uiteraard is het wel zinvol om de appartementseigenaars er op te wijzen dat zij 'last' kunnen hebben van een brand in de naastgelegen unit. Dat is echter geen aspect dat meespeelt bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van één of meerdere Bouwbesluitpercelen. Bij verhuur speelt dit aspect overigens ook.

Ten overvloede wijs ik nog op het volgende (juridisch verder niet relevante) aspect. De discussie over de omvang van het perceel bij vestiging en overdracht van appartementsrechten lijkt zich in de praktijk alleen voor te doen bij industriegebouwen. Bij woongebouwen is splitsing in appartementsrechten echter nog veel gebruikelijker, terwijl de discussie zich daar niet voordoet. Wie van mening is dat bij vestiging en overdracht van appartementsrechten bij industriegebouwen meerdere Bouwbesluitpercelen ontstaan, moet consequent zijn: dan ook bij woongebouwen.

Principieel is er immers geen verschil. De consequenties zouden echter groot zijn, bijvoorbeeld voor brandoverslag tussen woningen: die moet over de perceelsgrens immers volgens artikel 2.84, achtste lid, van het Bouwbesluit 2012 spiegelsymmetrisch worden beschouwd. Voor twee boven elkaar op andere percelen gelegen woningen zou dat een ongebruikelijke beoordeling tot gevolg hebben, met veel brandwerende voorzieningen. Voor daglichtberekeningen zouden de consequenties ook groot zijn, omdat het balkon van de bovengelegen woning dan volgens artikel 3.11, derde lid, van Bouwbesluit 2012 niet als belemmering meegenomen zou mogen worden. Als het voor woongebouwen echter geen discussie is, hoeft dat voor industriegebouwen ook niet het geval te zijn.

1. Een opstalrecht en een erfpachtrecht kunnen overigens na toestemming van de grondeigenaar ook in appartementsrechten worden gesplitst. Het gaat in deze situatie om een eigendomsrecht.

Informatie over de auteur

Mr. ing. J.C. (Jacco) Huijzer is senior specialist bouwregelgeving/juridisch adviseur bij Nieman Raadgevende Ingenieurs.

