

**Wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging mogelijk te maken (Wet gebonden lidmaatschap beheersvereniging)**

**ONTWERP VOORSTEL VAN WET**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten: Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging mogelijk te maken; Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

**ARTIKEL I**

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 147 wordt een nieuwe titel ingevoegd, luidende:

Titel 10 Terreinbeheer

Artikel 148

1. Een eigenaar van een onroerende zaak, een appartementseigenaar, een erfpachter of een opstaller kan ten aanzien van het hem toekomende registergoed met een beheersvereniging een overeenkomst tot beheer aangaan waarbij:

- a. hij toetreedt en wordt aanvaard als lid van de beheersvereniging waardoor hij het medegebruik en –genot van voor gemeenschappelijk gebruik en genot bestemde grond met bijbehorende al of niet toekomstige bebouwing en infrastructuur verkrijgt, waarvan het beheer voor rekening van de vereniging zal worden gevoerd; en
- b. wordt bedongen dat de overeenkomst bindend zal zijn voor – en het onder a. bedoelde lidmaatschap zal overgaan op – de rechtverkrijgende van zijn registergoed of een gedeelte daarvan.

2. In deze titel wordt verstaan onder:

- beheersvereniging: een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid waarvan de naam aanvangt met het woord 'Beheersvereniging' en welke vereniging ten doel heeft het ten behoeve van en voor rekening van haar leden beheren van de van voor gemeenschappelijk gebruik en genot bestemde grond met bijbehorende al of niet toekomstige bebouwing en infrastructuur;
- gerechtigde: de eigenaar, appartementseigenaar, erfpachter of opstaller, bedoeld in het eerste lid, en zijn rechtverkrijgende;
- huishoudelijk reglement: het krachtens de statuten vastgestelde huishoudelijk reglement van de beheersvereniging;
- lidmaatschap: het kwalitatieve lidmaatschap van een gerechtigde van de beheersvereniging;
- overeenkomst: de in het eerste lid bedoelde overeenkomst;
- registergoed: het aan een gerechtigde toekomende registergoed ten aanzien waarvan de overeenkomst geldt;
- statuten: de statuten van de beheersvereniging;
- terrein: de voor gemeenschappelijk gebruik en genot bestemde grond met toebehoren, waaronder begrepen aanwezige of toekomstige bebouwing en infrastructuur, ten name van de beheersvereniging of een andere rechtspersoon dan wel ten name van een of meer gerechtigden;
- vergadering: de algemene vergadering van de beheersvereniging.

3. De overeenkomst kan tevens betrekking hebben op het beheer, het gebruik en de instandhouding van het aan een gerechtigde toekomende registergoed of een gedeelte daarvan.

4. Voor de werking van de overeenkomst en de overgang van de overeenkomst en het lidmaatschap op een rechtverkrijgende is vereist dat van de overeenkomst een notariële akte wordt opgemaakt, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. De gerechtigde moet in de akte terzake de inschrijving woonplaats kiezen binnen Nederland.
5. Op de overeenkomst en de gevolgen daarvan is het bepaalde in het derde lid van artikel 252 van Boek 6 van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 149

1. De gerechtigde die een overeenkomst is aangegaan is daardoor lid van de beheersvereniging en zijn lidmaatschap eindigt bij overdracht of toedeling aan een derde van het hem toekomende registergoed, in welk geval zijn rechtverkrijgende van rechtswege lid wordt in zijn plaats.
2. Indien een gerechtigde het hem toekomende registergoed verdeelt en de gedeelten onder bijzondere titel overdraagt of toedeelt aan verschillende personen, zal elke verkrijger gebonden zijn aan de overeenkomst en zal elke verkrijger lid worden van de beheersvereniging. Elke verkrijger zal bijdragen in de uit het lidmaatschap voortvloeiende schulden en stem uitbrengen in de vergadering naar rato van de oppervlakte van zijn gedeelte, voor zover de statuten niet anders bepalen.
3. Indien een registergoed toekomt aan twee of meer gerechtigden zullen zij jegens de vereniging hoofdelijk verbonden zijn voor de uit het lidmaatschap voortvloeiende schulden en zullen zij stem kunnen uitbrengen in de vergadering door middel van een daartoe uit hun midden schriftelijk aangewezen deelgenoot.
4. Indien een gerechtigde het hem toekomende registergoed splitst in appartementsrechten zullen de appartementseigenaren jegens de vereniging hoofdelijk verbonden zijn voor de uit het lidmaatschap voortvloeiende schulden, terwijl het stemrecht in de vergadering zal worden uitgeoefend door het bestuur van de door de splitsing ontstane vereniging van eigenaars.
5. Indien een gerechtigde op het hem toekomende registergoed een recht van erfpacht of opstal vestigt zal de beperkt gerechtigde gedurende de duur van diens recht in de

plaats treden van de gerechtigde, terwijl beiden hoofdelijk verbonden zullen zijn voor de uit het lidmaatschap voortvloeiende schulden.

6. Indien een gerechtigde op het hem toekomende registergoed een recht van vruchtgebruik vestigt zal de beperkt gerechtigde gedurende de duur van diens recht in de plaats treden van de gerechtigde, terwijl beiden hoofdelijk verbonden zullen zijn voor de uit het lidmaatschap voortvloeiende schulden.

#### Artikel 150

1. De gerechtigden zijn jegens elkaar en jegens de vereniging verplicht de vereniging in staat te stellen om de inrichting van het terrein tot stand te brengen en in stand te houden, inclusief onderhoud, vernieuwing en uitbreiding, in overeenstemming met de statuten, het huishoudelijk reglement en de door de vergadering genomen besluiten.

2. Indien het terrein bestaat uit een gemeenschap en alle deelgenoten een overeenkomst met de beheersvereniging zijn aangegaan zal het samenstel van de overeenkomsten gelden als een beheersregeling in de zin van het eerste lid van artikel 168 van Boek 3. In dat geval zal het bepaalde in de artikelen 169 tot en met 188 van Boek 3 geen toepassing vinden voor zover de statuten anders bepalen.

3. Indien op het terrein titel 5 van toepassing is zijn de artikelen 64, 66, 67 en 68 slechts van toepassing voor zover de statuten niet anders bepalen.

#### Artikel 151

1. De beheersvereniging wordt geregeerd door de titels 1 en 2 van Boek 2 met inachtneming van de in de onderhavige titel aangegeven afwijkingen.

2. De beheersvereniging draagt zorg voor het beheer van het terrein met inbegrip van onderhoud, vernieuwing en uitbreiding daarvan overeenkomstig de statuten, het huishoudelijk reglement en de door de vergadering genomen besluiten.

3. De beheersvereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.

4. Indien is overeengekomen dat de beheersvereniging tevens zal zorgdragen voor het beheer van het aan een gerechtigde toekomende registergoed of regels kan stellen

inzake het gebruik en de instandhouding daarvan, zal het daarover in de statuten en het huishoudelijk reglement bepaalde gelden.

5. Tenzij de statuten anders bepalen zullen degenen die hun gebruik ontleen aan een gerechtigde, mede gebonden zijn aan de regels vervat in de statuten en het huishoudelijk reglement en aan de door de vergadering genomen besluiten.

6. De beheersvereniging ziet toe op de naleving van de verplichtingen die voor haar leden en hun gebruikers voortvloeien uit de statuten, het huishoudelijk reglement en de door de vergadering genomen besluiten. Zij kan te dien einde tegen hen in rechte optreden.

7. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid van artikel 26 van Boek 2 kan de beheersvereniging worden opgericht bij eenzijdige rechtshandeling, terwijl in afwijking van de artikelen 35 en 36 van Boek 2 opzegging van of ontzetting uit het lidmaatschap niet mogelijk zal zijn, tenzij de statuten anders bepalen. De artikelen 18, 33, 34, eerste lid, en 39 van Boek 2 zijn niet van toepassing.

#### Artikel 152

1. Voor de schulden van de beheersvereniging zijn degenen die lid waren ten tijde van het ontstaan van de schuld met de beheersvereniging hoofdelijk verbonden, en wel, indien de prestatie deelbaar is, ieder voor een deel in de verhouding van hun in de statuten bepaalde draagplicht.

2. Ten aanzien van vorderingen van de beheersvereniging op een gerechtigde krachtens diens lidmaatschap is het voorrecht van het eerste lid van artikel 286 van Boek 3 van overeenkomstige toepassing op het aan die gerechtigde toekomende registergoed.

3. Bij overgang onder bijzondere titel of toedeling van het aan een gerechtigde toekomende registergoed, zal het bepaalde in artikel 122 van overeenkomstige toepassing zijn.

## Artikel 153

1. Het beheer van het terrein door de beheersvereniging ten behoeve van de gerechtigden eindigt wanneer elke overeenkomst is geëindigd of de beheersvereniging wordt ontbonden.
2. De gebondenheid aan de overeenkomst en het lidmaatschap van een appartementseigenaar, erfpachter of opstaller eindigt van rechtswege bij het einde van dat zakelijk recht, tenzij de beëindiging daarvan gepaard gaat met het ontstaan van een nieuw zodanig recht op dezelfde onroerende zaak ten behoeve van dezelfde gerechtigde. Indien dit laatste niet het geval is zal bij het einde van de rechten van erfpacht en opstal de grondeigenaar slechts gebonden zijn als hij heeft ingestemd met het aangaan van de overeenkomst.
3. Indien alle appartementseigenaren van een gesplitst registergoed een overeenkomst met de vereniging zijn aangegaan en daardoor lid van de vereniging zijn, zullen de overeenkomsten en de lidmaatschappen na opheffing van de splitsing blijven voortbestaan ten name van de deelgenoten. Op hen zal het bepaalde in het derde lid van artikel 149 van toepassing zijn.
4. De gebondenheid aan de overeenkomst en het lidmaatschap zullen voortduren na de dood van een natuurlijke persoon en het einde van een rechtspersoon, alsmede na faillissement van een gerechtigde of verlening van surseance van betaling aan hem dan wel het toepasselijk worden van een schuldsaneringsregeling op hem, tot het tijdstip dat de overeenkomst en het lidmaatschap zijn overgegaan op de volgende gerechtigde.

## **ARTIKEL II**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

## **ARTIKEL III**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet gebonden lidmaatschap beheersvereniging.

# **Wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging mogelijk te maken (Wet gebonden lidmaatschap beheersvereniging)**

## **ONTWERP MEMORIE VAN TOELICHTING**

### **I Algemeen**

#### **1. Inleiding<sup>1</sup>**

Dit wetsvoorstel strekt tot invoering van een titel inzake terreinbeheer (parkmanagement) in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) met als doel de koppeling tussen grondeigendom en het lidmaatschap van een beheersvereniging mogelijk te maken en daarmee de rechtspositie van grondeigenaren te verbeteren.

In de praktijk komt het steeds meer voor dat een voor de verkoop aan verschillende gebruikers bedoeld project niet alleen bestaat uit bebouwde of nog te bebouwen individuele kavels, maar tevens uit nabijgelegen gronden die voor gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren komen. Het beheer en het onderhoud komen dan meestal voor rekening van de eigenaren. Er is behoefte aan een onderlinge binding inclusief overleg en besluitvorming en een noodzakelijke sturing van de eigenaren, ter waarborging van de kwaliteit van de gemeenschappelijke gronden.<sup>2</sup>

Geconstateerd is dat aan alle rechtsvormen die gebruikt kunnen worden voor de juridische vormgeving van parkmanagement beperkingen en bezwaren kleven.

Grondgebonden lidmaatschap kan wel obligatoir worden geconstrueerd, maar deze

---

<sup>1</sup> Vermelde wetsartikelen zijn uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij anders aangegeven.

<sup>2</sup> A.A. van Velten, 'Pleidooi voor het grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging (I)', *WPNR* 2007/6700, p. 179-188. Zie ook L.C.A. Verstappen (ed.), Boek 5 BW van de toekomst, preadvies KNB (Den Haag 2016), hoofdstuk VIII.

toont enkele belangrijke beperkingen die de toekomstige exploitatie van een bedrijvenpark of woondomein in gevaar kunnen brengen doordat eigenaren geen lid (meer) zijn of niet meebetalen bij de benutting van de gezamenlijke voorzieningen. Dit wetsvoorstel voorziet in een oplossing voor beide problemen door het grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging mogelijk te maken.

In dit wetsvoorstel is aangesloten bij de bestaande regeling inzake kwalitatieve rechten uit artikel 251 van Boek 6 BW en kwalitatieve verplichtingen van artikel 252 van Boek 6 BW. Tevens komen daarin elementen voor die zijn ontleend aan de wettelijke bepalingen betreffende gemeenschap (de beheersovereenkomst van artikel 168 van Boek 3 BW) en appartementsrecht (de vereniging van eigenaars (hierna: VvE's) van artikel 124).

Hierbij wordt voorgesteld om de desbetreffende wetsartikelen – aangezien het kenmerkende aspect van de regeling is gelegen in een grondgebonden lidmaatschap dat ook bij contractuele mandeligheid kan worden toegepast – op te nemen als een nieuwe titel van Boek 5 BW, direct volgend op het verwante appartementsrecht. Dat daarbij getreden wordt buiten het opschrift van Boek 5 ('Zakelijke rechten') kan een bezwaar zijn, maar omdat het altijd om vastgoed gaat, zoals ook bij de VvE's, ligt het het meest voor de hand om de regeling in Boek 5 BW op te nemen.

## **2. Achtergrond**

De vraag of het aan een onroerende zaak verbonden lidmaatschap van een beheersvereniging mogelijk en wenselijk is, heeft zich eerst sinds kort voorgedaan in ons land. In *WPNR* 2006/6681 en 2007/6700-6701 werd aandacht besteed aan het eind vorige eeuw ontwikkelde instituut 'parkmanagement'. Parkmanagement betreft een vorm van terreinbeheer die wordt toegepast bij de exploitatie van verkavelde kantoren- en bedrijvencomplexen ('werklandschappen'), maar ook voor het beheer van particuliere recreatieparken en woondomeinen.

Geconstateerd werd dat in zulke gevallen voor de juridische vormgeving van parkmanagement diverse rechtsfiguren kunnen worden gebruikt – zoals appartementsrecht, coöperatie, erfpacht en contractuele mandeligheid – maar ook, dat



aan al deze rechtsvormen, die niet specifiek voor terreinbeheer zijn bedoeld, beperkingen en bezwaren kleven. Ook vanuit het notariaat is een aantal suggesties met deze strekking gedaan (door G. van Driel en G. Mulder).

De eenvoudigste en voor de betrokkenen meest heldere oplossing is gelegen in de overdracht aan elke koper in zo'n complex van de eigendom van zijn kavel, gecombineerd met diens dan aanvangende lidmaatschap van een beheersvereniging die voor exploitatie van de gemeenschappelijke (al dan niet mandelige) voorzieningen zorg zal dragen.

Elke eigenaar wordt dan bij de grondoverdracht van het door hem gekochte kavel krachtens een bepaling in zijn koop- (en aannemings)contract lid van die vereniging en gaat hierdoor bijdragen in de uit het beheer voortvloeiende kosten. Inspraak van de eigenaren in het door de vereniging gevoerde beheer en het te voeren beleid kan plaatsvinden in de jaarlijkse algemene vergadering van leden/eigenaren.

Een groot probleem is echter, dat de huidige wetgeving – buiten het appartementsrecht – niet toetstaat dat zo'n lidmaatschap op kwalitatieve wijze aan de eigendom van een kavel wordt verbonden. Immers, volgens de in Boek 2 vastgelegde regels inzake vrije uittreding is het lidmaatschap van een vereniging altijd opzegbaar. Eventuele kettingbedingen met boetebepalingen in de leveringsakten die verplichten tot oplegging van het lidmaatschap aan een opvolgend eigenaar, kunnen bovendien worden doorbroken bij verkoop van een kavel door een faillissementscurator of in het geval van executoriale verkoop door een beslaglegger of hypotheekhouder.

Kortom, de gewenste situatie van een grondgebonden lidmaatschap kan wel obligatoir worden geconstrueerd, maar deze toont enkele belangrijke manco's die de toekomstige exploitatie van een bedrijvenpark of woondomein in gevaar kunnen brengen doordat eigenaren om welke reden dan ook geen lid (meer) zijn en zich als 'free riders' gaan gedragen: zij benutten wel de gezamenlijke voorzieningen, maar betalen daar niet aan mee.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> HR 17 september 2007, RvdW 2007/748 (*Beach Park Texel/Driessen c.s.*) n.a.v. Hof Amsterdam 17 november 2005, NJ 2007/571.

Gezien de in korte tijd ontstane jurisprudentie heerst hier veel onzekerheid waar uitsluitend de wetgever een einde aan kan maken. Uit onder andere de nota *Kwaliteit wint terrein. Parkmanagement* (Den Haag 2002) blijkt dat het ministerie van Economische Zaken ook van mening is dat het op basis van bestaande rechtsfiguren nog niet goed mogelijk is om effectief vorm te geven aan parkmanagement.<sup>4</sup> Daarbij wordt verwezen naar parkmanagement als een middel om op een gestructureerde manier de kwaliteit van een bedrijventerrein op een hoog peil te brengen en houden. Parkmanagement kan echter alleen goed functioneren als daarvoor voldoende deelname is van betrokken partijen.<sup>5</sup> Een regeling voor verplicht lidmaatschap van een beheersvereniging beantwoordt aan deze behoefte.

Ook voor ons land is een sluitende wettelijke regeling inzake het beheer van voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gronden met bijbehorende infrastructuur wenselijk. Thans leidt het ontbreken in onze wetgeving van een titel inzake terreinbeheer (parkmanagement) tot veel onzekerheid voor alle betrokkenen en een onwenselijke belasting van de rechterlijke macht. De voorgestelde regeling wordt opgenomen als een extra titel van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij vooral aansluiting wordt gezocht bij de kwalitatieve rechten en verplichtingen die de wetgever in 1992 in Boek 6 heeft geïntroduceerd. Een regeling die zo flexibel dient te zijn dat hiermee de problematiek die is opgetreden bij de diverse in de praktijk voorkomende rechtsfiguren inzake eigendom en beheer kan worden opgelost.

### **3. Inhoud van het voorstel**

Uitgangspunt van de voorgestelde regeling is een overeenkomst die grondeigenaren krachtens een op zich genomen verplichting op vrijwillige basis aangaan met een eerder daartoe opgerichte beheersvereniging die de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde grond binnen een complex beheert ten behoeve van haar leden, de grondeigenaren.

Deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemde grond ('het terrein') kan zowel eigendom zijn van die beheersvereniging als van de gezamenlijke grondeigenaren, bijvoorbeeld in de vorm van contractuele mandeligheid. Eventueel kan het beheer zich

---

<sup>4</sup> Zie ook *TK 2007-2008 31 430*, nr. 3, p. 18.

<sup>5</sup> *TK 2007-2008 31 430*, nr. 3, p. 18.

ook uitstrekken tot de aan de leden/eigenaren toekomende privégronden met opstallen, bijvoorbeeld voor beveiliging of bemiddeling bij verhuur.

Onderdeel van de voorgestelde overeenkomst is het kwalitatieve lidmaatschap van de beheersvereniging van elke grondeigenaar of diens rechtsopvolger met alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen.

De inhoud van de statuten van de beheersvereniging wordt in dit voorstel overgelaten aan de oprichter(s) daarvan, waarbij echter wel enkele min of meer vanzelfsprekende beperkingen gelden. Zo zullen opzegging van of ontzetting uit het lidmaatschap in beginsel niet mogelijk moeten zijn, terwijl omzetting in een andere rechtspersoon of een toelatingsprocedure voor nieuwe leden (anders dan grondeigenaren) niet zal zijn toegestaan.

Bij overdracht door een lid/eigenaar van zijn privégrond zal de regeling van artikel 122 inzake overdracht van een appartementsrecht van toepassing moeten zijn, inclusief aansprakelijkheid van het/de nieuwe lid/eigenaar voor eventuele achterstand in betalingen. Voor die betalingen zal de beheersvereniging bovendien een voorrecht op het aan het uittredende lid toekomende registergoed moeten hebben.

Als de beheersvereniging het terrein op naam dient te krijgen, zal dit op grond van het tweede lid van artikel 44 van Boek 2 BW in de statuten moeten worden vermeld. Naar verwachting zal de overdracht aan de vereniging van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde grond in de meeste gevallen tegen een symbolische vergoeding plaatsvinden.

De parallel met een regeling inzake gemeenschap of een splitsing in appartementsrechten is onmiskenbaar, maar niettemin zijn er grote verschillen, al was het maar de omstandigheid dat in het kader van de voorgestelde regeling de leden onverminderd eigenaar (eventueel appartementseigenaar, erfpachter of opstaller) blijven van de bij hen in gebruik zijnde onroerende zaken; zij geven uitsluitend het beheer van het terrein uit handen. Er ontstaat dus in beginsel géén gemeenschap, zoals bij de splitsing in appartementsrechten wél het geval is: door zo'n splitsing wordt de eigendom (eventueel erfpacht of opstalrecht) omgezet in appartementsrechten en verdwijnt de individuele gerechtigdheid met betrekking tot het gehele complex.

Er zijn ook overeenkomsten. Zo kan ook de VvE door één persoon worden opgericht en is er in beide gevallen sprake van een kwalitatief lidmaatschap. Voorts is het aantal leden beperkt en wordt de regeling ook mogelijk gemaakt in verband met de toekomstige inrichting van de grond.

Of het beheer zich ook uitstrekt tot de voor privégebruik bestemde kavels of gebouwen – en zo ja, in welke mate – zal blijken uit de overeenkomsten en de statuten van de beheersvereniging die het volledige beheer over het grondgebied krijgt, maar niet over de privéopstallen, behoudens wellicht de beveiliging en het geven van aanwijzingen omtrent het uiterlijk aanzien van de gebouwen. Niet alleen de eigenaren, maar ook zij die een gebruiksrecht hebben, zoals huurders, zullen aan de regeling zijn gebonden.

Voor latere rechtshandelingen met betrekking tot de privé kavels, zoals splitsing in appartementsrechten of de vestiging van beperkte genotsrechten daarop, zijn aparte regelingen getroffen.

#### **4. Rechtsvergelijkende notities**

Het grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging is ontwikkeld in het Angelsaksische recht.

Het standaardarrest is het in de negentiende eeuw te Londen gewezen arrest inzake *Tulk v. Moxhay* betreffende de instandhouding van een gemeenschappelijke tuin, waarbij vorm werd gegeven aan grondgebonden *restrictive covenants*.<sup>6</sup>

Uiteindelijk leidde dit tot zogenaamde *community burdens* waardoor het gebruik van nieuw gebouwde woningen en de daarbij behorende gronden privaatrechtelijk kon worden gereguleerd. Deze Engelse ontwikkeling werd overgenomen in de Verenigde Staten bij de vormgeving door de rechter van gemeenschappelijke regelingen, inclusief beheersverenigingen, ten dienste van *Planned Unit Developments*, waarna in de *Restatement (third) of Property Servitudes 2000* een afzonderlijk onderdeel werd gewijd aan *Community Associations*. Deze regelingen staan bekend onder de verzamelnaam *Common Interest Communities*.

---

<sup>6</sup> *Tulk v. Moxhay* (1848) 2 Ph 774.

Op het Europese vasteland heeft Zweden in de jaren zeventig van de vorige eeuw de *samfällighetsförening* ('*joint property management association*') geïntroduceerd voor het beheer van voor gemeenschappelijk gebruik bestemde onroerende zaken die aan de leden tezamen toebehoren.

In andere Europese rechtsstelsels is nog geen ontwikkeling op het gebied van beheersverenigingen bekend, maar ook daar wordt in sommige gevallen de invoering van zo'n rechtsfiguur bepleit.

Met de invoering van het grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging zouden wij derhalve binnen de *civil law* rechtsstelsels vooroplopen bij de vormgeving van parkmanagement.

## **II Artikelsgewijze toelichting**

### Artikel I

#### *Artikel 148*

In dit artikel wordt de overeenkomst tot beheer geregeld. De overeenkomst tussen een gerechtigde en de beheersvereniging dient in een notariële akte te worden opgenomen, waarna een afschrift daarvan in de openbare registers moet worden ingeschreven ten laste van het desbetreffende privé-kavel; een regeling die parallel loopt met het ontstaan van de kwalitatieve verplichting.

Bij nieuwbouw zal de beheersvereniging in de beginfase meestal door de projectontwikkelaar worden opgericht. De overeenkomst en toetreding als lid van de beheersvereniging worden als onderdeel van de notariële leveringsakte opgenomen ter uitvoering van het daarover bepaalde in het koop- en aannemingscontract.

Indien de projectontwikkelaar reeds eigenaar is van de grond kan hij met de door hem opgerichte vereniging de overeenkomst van beheer aangaan. De regeling gaat dan op grond van dit artikel automatisch over op de kopers van de woningen.

Ook in bestaande situaties kan besloten worden tot het aangaan van een beheersovereenkomst; bijvoorbeeld door huiseigenaren die een stuk grond kunnen aankopen voor de realisatie van een voor gezamenlijk gebruik bestemd tennisterrein of door eigenaren van winkelruimten die van de gemeente een huurrecht van een nabij gelegen parkeerterrein krijgen aangeboden. In beide gevallen zal de eigendom, respectievelijk het huurrecht ten name van een hiertoe op te richten beheersvereniging kunnen worden gesteld, waarna de desbetreffende eigenaren met die vereniging overeenkomsten aangaan en waarbij zij – voor zover dit niet reeds bij de oprichting geschiedde – kwalitatief lid van die vereniging worden.

#### *Artikel 149*

Het lidmaatschap van de beheersvereniging wordt op kwalitatieve wijze aan de eigendom van een kavel verbonden. De kwalitatieve verplichting ontstaat door het opnemen van de overeenkomst tussen een gerechtigde en de beheersvereniging in een notariële akte en inschrijving in de openbare registers.

De grondeigenaar en diens rechtsopvolger zijn gebonden aan de rechten en verplichtingen die bij het lidmaatschap horen. Nadat een gerechtigde de overeenkomst tot beheer is aangegaan wordt het lidmaatschap van de vereniging op dezelfde wijze kwalitatief als het lidmaatschap van een VvE in de zin van artikel 125. Het lidmaatschap van een beheersvereniging kan niet worden opgezegd, waardoor de in de praktijk gesignaleerde problematiek van 'free riding' wordt voorkomen.

Het tweede lid regelt de rechtsgevolgen voor het kwalitatieve lidmaatschap na verdeling van een registergoed door een gerechtigde. Elke verkrijger van een deel van een registergoed waaraan een kwalitatief lidmaatschap van de beheersvereniging is verbonden wordt lid van de beheersvereniging en is gebonden aan de overeenkomst. Als volwaardig lid van de beheersvereniging draagt elke deelverkrijger bij aan de schulden die uit het lidmaatschap voortvloeien. De laatste volzin van het tweede lid is van regeland recht, waardoor er in de statuten van de beheersvereniging van deze bepaling kan worden afgeweken.

Het derde lid ziet op de hoofdelijke verbondenheid voor de schulden die uit het lidmaatschap voortvloeien indien een registergoed toekomt aan twee of meer gerechtigden. Dit wijkt af van de hoofdregel van artikel 6 van Boek 6 BW, die luidt dat schuldenaren van een deelbare prestatie aansprakelijk zijn voor gelijke delen. Het derde lid is afgeleid van het gelijkkluidende artikel 14 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Ook de laatste volzin van dit lid is in overeenstemming met artikel 48 Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006.

Het vierde lid regelt de situatie dat een gerechtigde overgaat tot splitsing van het hem toekomende registergoed in de zin van artikel 106. De appartementseigenaren zijn hoofdelijk verbonden voor de uit het lidmaatschap van de beheersvereniging voortvloeiende schulden, zoals dat ook wordt geregeld in het voorgestelde eerste lid van artikel 152. Het stemrecht in de vergadering van de beheersvereniging wordt uitgeoefend door het bestuur van de bij de splitsing opgerichte vereniging van eigenaars. Deze bepaling is ontleend aan het derde lid van artikel 127 inzake ondersplitsing van appartementsrechten, waar eenzelfde regeling is opgenomen voor de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten.

Het vijfde lid regelt de vestiging van een recht van erfpacht of opstal door de gerechtigde op zijn registergoed. De erfpachter of opstaller zal voor de duur van diens recht lid worden van de beheersvereniging als plaatsvervanger van de gerechtigde. Deze bepaling regelt voorts dat de schulden die voortvloeien uit het lidmaatschap van de beheersvereniging zowel verhaald kunnen worden op de gerechtigde van het registergoed, als de beperkte gerechtigde doormiddel van hoofdelijke verbondenheid van de schulden. Hiermee wordt de regeling van artikel 96 wat betreft erfpacht aangevuld. Artikel 96 bepaalt namelijk dat de erfpachter verplicht is tot het voldoen van de gewone en buitengewone lasten die op de zaak drukken, maar verbindt de eigenaar niet hoofdelijk voor deze financiële lasten. Door zowel de gerechtigde als beperkt gerechtigde hoofdelijk te verbinden aan de schulden van de beheersvereniging wordt de continuïteit van de vereniging sterker gewaarborgd.

Het zesde lid regelt de vestiging van een recht van vruchtgebruik door de gerechtigde op zijn toekomstige registergoed. De vruchtgebruiker treedt voor de duur van diens recht in de plaats van de gerechtigde, terwijl de schulden die voortvloeien uit het lidmaatschap van de beheersvereniging verhaald kunnen worden op zowel de beperkt gerechtigde als de gerechtigde zelf door middel van hoofdelijke verbondenheid voor de schulden.

De in het vijfde en zesde lid neergelegde hoofdelijke verbondenheid geldt niet indien de beperkt gerechtigde de overeenkomst tot beheer aangaat. Met dien verstande dat de bloot eigenaar in dat geval niet hoofdelijk verbonden zal zijn voor de uit het lidmaatschap voortvloeiende schulden.

#### *Artikel 150*

De leden van een beheersvereniging hebben ook jegens elkaar de verplichting de vereniging in staat te stellen om het beheer van het terrein te verzorgen. Dit zal vooral betreffen het betalen van de kosten die voortvloeien uit dit beheer overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst en de daarover in de statuten opgenomen verdeling daarvan door middel van (betaling van) contributies. Ook zullen zij zich moeten gedragen overeenkomstig de betreffende regeling. De omvang van een en ander dient te blijken uit de statuten, een eventueel huishoudelijk reglement en de besluiten van de algemene ledenvergadering.

Indien het terrein uit een gemeenschap bestaat en de deelgenoten een overeenkomst van beheer met de beheersvereniging zijn aangegaan, zullen deze overeenkomsten tezamen gelden als een beheersregeling in de zin van het eerste lid van artikel 168 van Boek 3 BW. Het eerste lid van artikel 168 van Boek 3 BW bepaalt namelijk dat deelgenoten het genot, het gebruik en het beheer van gemeenschappelijke goederen bij overeenkomst kunnen regelen. Als gevolg hiervan zal het bepaalde in de artikelen 169 tot en met 188 van Boek 3 geen toepassing vinden, tenzij de statuten anders bepalen.

Het derde lid regelt de situatie waarbij titel 5 inzake mandeligheid op het terrein van toepassing is. In de statuten van de vereniging kan worden bepaald dat artikelen 64, 66,



67 en 68 niet van toepassing zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt dat bij mandelig terrein titel 5 steeds van toepassing is.

### *Artikel 151*

De beheersvereniging is, evenals de VvE, een species van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid en daarop is onverkort Boek 2 van toepassing, behoudens een aantal nadrukkelijk uitgezonderde artikelen. Dit betreft de volgende artikelen uit Boek 2 BW: artikel 18 (omzetting), het tweede lid van artikel 26 (oprichting bij meezijdige rechtshandelingen), artikel 33 (toelating leden), artikel 34 (persoonlijk lidmaatschap), artikel 35 en artikel 36 (einde lidmaatschap) en artikel 39 (afgevaardigden). Enkele andere bepalingen zullen naar hun aard niet van toepassing zijn, zoals artikel 1 van Boek 2 BW (publiekrechtelijke rechtspersonen) en artikel 2 van Boek 2 BW (kerkgenootschappen).

Oprichting kan geschieden door één of meer grondeigenaren (eventueel ook appartementseigenaren, erfpachters of opstallers) en desgewenst ook andere personen die (nog) geen grond op naam hebben, bijvoorbeeld de projectontwikkelaar (niet zijnde grondeigenaar) of een gemeente, al of niet in het kader van publieke private samenwerking. Voor zo'n lidoprichter niet zijnde grondeigenaar zal overigens statutair wel de gewone regeling van Boek 2 voor beëindiging van het lidmaatschap moeten gelden.

Kortom, de beheersvereniging is een minder atypische vereniging met volledige rechtsbevoegdheid dan de VvE, maar niettemin zijn er enkele kenmerkende verschillen met de gewone vereniging van Boek 2.

De akte van oprichting van een beheersvereniging dient uiteraard aan dezelfde vereisten te voldoen als die welke gelden voor de oprichting van een vereniging met volledige bevoegdheid, dat wil zeggen dat de oprichting bij notariële akte dient te geschieden. Bovendien stelt de voorgestelde regeling expliciet of impliciet nog enkele extra vereisten:

- a. de naam dient aan te vangen met het woord 'Beheersvereniging', die daardoor een onderscheidend vermogen verkrijgt, zoals dit ook bij de VvE het geval is;
- b. het door de vereniging te beheren grondgebied dient te worden omschreven;
- c. er moet een regeling worden gegeven inzake de met de leden aangegane overeenkomsten en het beheer van het grondgebied, dan wel de wijze waarop de regeling zal worden vastgesteld;
- d. als het beheer mede op de privéterreinen/opstallen/bepantingen betrekking zal hebben dient dit te worden vermeld;
- e. de contributie en het stemrecht moeten worden geregeld;
- f. indien het terrein ten name van de vereniging dient te worden gesteld moet dit statutair mogelijk zijn.

#### *Artikel 152*

In het eerste lid worden degene die ten tijde van het ontstaan van de schuld lid waren van de beheersvereniging, samen met de beheersvereniging hoofdelijk verbonden voor de schulden van de beheersvereniging. De vereniging zal een gering vermogen hebben, waardoor de wet niet kan volstaan alleen de vereniging zelf aansprakelijk te stellen.<sup>7</sup> Deze regeling is in overeenstemming met het vijfde lid van artikel 113 met betrekking tot appartementsrechten. Om te voorkomen dat de eigenaars direct voor deze schulden worden aangesproken houdt de vereniging een reservefonds aan, hetgeen in het voorgestelde derde lid van artikel 151 van het wetsvoorstel is opgenomen.<sup>8</sup> Heeft de schuld betrekking op een deelbare prestatie dan zijn gerechtigde en de beheersvereniging ieder draagplichtig voor een deel in de verhouding die in de statuten is opgenomen.

Het tweede lid ziet op de situatie waarbij de beheersvereniging vorderingen heeft op een gerechtigde krachtens diens lidmaatschap. Op deze vordering is het voorrecht van het

---

<sup>7</sup> Asser/Bartels & Van Velten 2017/473.

<sup>8</sup> *GS Zakelijke rechten*, artikel 113 van Boek 5 BW, aant. 3.

eerste lid van artikel 286 van Boek 3 BW van overeenkomstige toepassing op het aan die gerechtigde toekomende registergoed. Deze regeling loopt eveneens parallel aan die van het appartementsrecht, dat is opgenomen ter zekerheid van de betaling van iedere eigenaar van zijn aandeel in de schulden en kosten aan de VvE. Daarnaast beoogt het de gezamenlijke gerechtigden en de vereniging te beschermen tegen insolventie van een van hen.<sup>9</sup>

Het derde lid geeft aan dat bij overgang onder bijzondere titel of toedeling van het aan een gerechtigde toekomende registergoed artikel 122 van overeenkomstige toepassing is. Artikel 122 bepaalt dat wanneer sprake is van overgang onder bijzondere titel of toedeling dit de verkregen rechten van de vorige gerechtigde omvatten.

Voorts bepaalt artikel 122 wie aansprakelijk is voor de schulden die aan het appartementsrecht zijn verbonden, maar op moment van overgang nog niet zijn betaald.<sup>10</sup> De verkrijger wordt naast de vorige gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk voor de bijdragen die in het lopende of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden. Dit is ter versterking van de positie van alle gerechtigden indien één van de eigenaars insolvent is.<sup>11</sup> Het vierde lid van artikel 122 bepaalt dat van de hoofdelijke aansprakelijkheid afgeweken kan worden in het splitsingsreglement. Net als in geval van overdracht van een appartementsrecht dient de notaris een bij de beheersvereniging afgegeven verklaring aan de akte te hechten waarin het bedrag is opgenomen waarvoor de verkrijger aansprakelijk is.

### *Artikel 153*

In dit artikel wordt het einde van het lidmaatschap van de beheersvereniging en daarbij de gebondenheid aan de overeenkomst geregeld. Indien de beheersvereniging wordt ontbonden of een overeenkomst eindigt, zal ook het beheer van het terrein door de beheersvereniging ten behoeve van de gerechtigden eindigen.

De beheersvereniging wordt ontbonden overeenkomstig artikel 19 van Boek 2 BW, nu de beheersvereniging krachtens het eerste lid van artikel 151 van het wetsvoorstel door titel 1 van Boek 2 wordt geregeerd. De overeenkomst zal eindigen bij overdracht of

---

<sup>9</sup> Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/469.

<sup>10</sup> Mertens, in: *GS Zakelijke rechten*, artikel 122 van Boek 5 BW, aant. 3.

<sup>11</sup> Broekhuijsen-Molenaar, T&C Burgerlijk Wetboek, artikel 122 van Boek 5 BW, aant. 1-2.

toedeling aan een derde van het aan een gerechtigde toekomende registergoed, in welk geval zijn rechtverkriggende van rechtswege lid wordt in zijn plaats.

De gebondenheid aan de overeenkomst en het lidmaatschap van een appartementseigenaar, erfpachter of opstaller zal van rechtswege eindigen bij einde van het zakelijke recht. Indien de beëindiging gepaard gaat met het ontstaan van een nieuw zakelijk recht op dezelfde onroerende zaak en ten behoeve van dezelfde gerechtigde eindigt de gebondenheid en het lidmaatschap niet.

De overeenkomsten en lidmaatschappen zullen na opheffing van de in splitsing betrokken registergoederen voort blijven bestaan ten name van de deelgenoten, indien de appartementseigenaren de overeenkomst met de vereniging zijn aangegaan. De deelgenoten zullen jegens de vereniging hoofdelijk verbonden zijn voor de uit het lidmaatschap voortvloeiende schulden, nu het derde lid van artikel 149 van het wetsvoorstel op hen van toepassing is.

Na de dood van een natuurlijk persoon of einde van een rechtspersoon, faillissement van een gerechtigde of verlening van surseance van betaling dan wel het toepasselijk verklaren van een schuldsanering, blijft het lidmaatschap en de gebondenheid aan de overeenkomst voortduren. Dit zal voortduren tot het tijdstip dat de overeenkomst en het lidmaatschap zijn overgegaan op de volgende gerechtigde.

#### Artikel II en III

Deze bepalingen bevatten de gebruikelijke bepalingen omtrent de citeertitel en de inwerkingtreding. Bij invoering zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten.