

Circulair bouwen: knelpunten en oplossingen in het goederenrecht

Van eigendom naar *product-as-a-service*

E.C.A. Vermeulen

Eerste druk

Ars Aequi Libri 2020

ISBN 978-94-9319-915-6

NUR 822

© 2020, Ars Aequi Libri, Nijmegen.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Ars Aequi Juridische uitgeverij.

Voorzover het maken van reprografische veelevoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 j° het Besluit van 27 november 2002, *Stb.* 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp).

Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de Stichting PRO (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp) te wenden. Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave ten behoeve van commerciële doeleinden dient men zich tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteur(s), redacteur(en) en uitgever(s) deswege geen aansprakelijkheid.

Omslagontwerp: Janine van Winden

Voorwoord

Circulair bouwen is een breed en actueel onderwerp wat gezien moet worden vanuit verschillende rechtsgebieden. Het gesloten systeem van het goederenrecht stelt (privaatrechtelijke) grenzen aan de mogelijkheden van circulair bouwen waarbij gebruik wordt gemaakt van het *product-as-a-service*-model. Dit cahier behandelt de (on)mogelijkheden die het huidige goederen- en faillissementsrecht bieden om circulair bouwen te faciliteren. Dit cahier is ontstaan uit een bewerking van mijn afstudeerscriptie: 'Naar een circulaire bouwsector: van aspiraties naar juridische realiteit. De juridische (on)mogelijkheden in het omgevingsrecht en het goederenrecht'.

Eva Vermeulen

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Inhoudsopgave	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Juridische problematiek	12
1.3 Vraagstelling	13
Hoofdstuk 2 Circulair bouwen en het <i>product-as-a-service</i>-model: een definitie ..	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Definitie circulaire economie	15
2.2.1 Lineaire economie versus circulaire economie	15
2.2.2 De circulaire economie	16
2.3 Circulair bouwen en <i>product-as-a-service</i>	19
2.3.1 Lineair versus circulair bouwen	19
2.3.2 Wat is circulair bouwen?	20
2.3.3 Definitie circulair bouwen	22
Hoofdstuk 3 Circulair bouwen en het goederenrecht: knelpunten en mogelijkheden	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Het eenheidsbeginsel en circulair bouwen	24
3.3 Bestanddeelvorming en natrekking	25
3.3.1 Inleiding	25
3.3.2 Bestanddeelvorming: art. 5:3 jo. 3:4 BW	26
3.3.3 Natrekking door de grond: art. 3:3 jo. 5:20 BW	28
3.3.4 De eigendomsvraag bij circulair bouwen	30
3.4 Eigendom van het circulaire onderdeel na afscheiding	33
3.4.1 Inleiding	33
3.4.2 Afscheiding/splitsing van een bestanddeel	34
3.4.3 De juridische gevolgen van afscheiding van een bestanddeel	35
3.5 Circulaire mogelijkheden in het goederenrecht?	38
3.5.1 Inleiding	38
3.5.2 De eenvoudige gemeenschap	38
3.5.3 Het erfpachtrecht	40
3.5.3.1 Inleiding	40
3.5.3.2 Recht van erfpacht: genot beperken tot een bestanddeel?	40
3.5.3.3 De eerste circulaire gevel?	41
3.5.3.4 Wegneemrecht voor de erfpachter bij een verplicht gebouwd werk ..	42
3.5.4 Het opstalrecht	44
3.5.4.1 Inleiding	44
3.5.4.2 Opstalrecht ten behoeve van bestanddeel?	45
3.5.4.3 Wegneemrecht bij het recht van opstal	49

3.5.4.4	Opstalrecht ten behoeve van circulair onderdeel	50
3.5.5	De kwalitatieve verplichting	51
3.5.6	Afscheiding van een circulair bestanddeel op basis van een wegneemrecht	53
3.6	Tussenconclusie	56
Hoofdstuk 4 Circulair bouwen en de financierings- en faillissementsproblematiek		
4.1	De financieringsproblematiek	59
4.1.1	Inleiding	59
4.1.2	Vestigen van een zekerheidsrecht bij circulair bouwen	60
4.1.3	Afscheiding van een bestanddeel van een met hypotheekrecht bezwaarde onroerende zaak	60
4.1.4	Uitwinnen van een hypotheekrecht op een onroerende zaak met een circulair onderdeel als bestanddeel	62
4.2	Faillissementskwesties en circulair bouwen	64
4.2.1	Inleiding	64
4.2.2	Faillissement van de grondeigenaar	64
4.2.2.1	Executie van het hypotheekrecht bij faillissement van de grondeigenaar	64
4.2.2.2	Faillissement van de grondeigenaar, zonder executie van hypotheekrecht	65
4.2.3	Faillissement van de circulaire leverancier	69
4.2.3.1	Gevolgen van faillissement	69
4.2.3.	Overkoepelende problematiek	70
4.3	Tussenconclusie	70
Hoofdstuk 5 Circulair bouwen: aanpassingen in het goederenrecht noodzakelijk?		
5.1	Inleiding	73
5.2	Voorwaarden voor een geschikte circulaire oplossing	74
5.3	Aanpassing van bestanddeelvormings- en natrekkingsregels	75
5.3.1	Inleiding	75
5.3.2	Bestanddeelvorming voorkomen	75
5.3.2.1	Voorkomen van materiële verbondenheid: demontabel bouwen	75
5.3.2.2	Voorkomen van bestanddeelvorming op grond van de verkeersopvatting; in zwang raken van bepaalde overeenkomsten	76
5.3.3	Aanpassing natrekkingsregels	78
5.3.4	Geschikte oplossing?	80
5.4	Ingeschreven eigendomsvoorbehoud naar voorbeeld van Belgisch recht en Frans recht	82
5.4.1	Inleiding	82
5.4.2	Het ingeschreven eigendomsvoorbehoud in België en Frankrijk	82
5.4.3	Het ingeschreven eigendomsvoorbehoud naar Nederlands recht	84
5.4.3.1	De beperking van art. 3:92 lid 2 BW	84
5.4.3.2	Het fiduciaverbod	85
5.4.4	Geschikte rechtsfiguur?	85
5.5	Het verruimde opstalrecht	86
5.5.1	Inleiding	86
5.5.2	Verruimd opstalrecht naar Nederlands recht	87

5.5.3	Geschikte rechtsfiguur?	88
5.6	Een geschikte circulaire oplossing in het goederenrecht: ingeschreven eigendomsvoorbehoud of opstalrecht met verruimde toepassing?	90
5.7	Een blik op een circulaire toekomst	92
5.7.1	Inleiding	92
5.7.2	Driedimensionaal eigendom	92
5.7.3	Het 3D-kadaster: 3D-weergave registreren ten behoeve van rechtszekerheid	93
5.8	Tussenconclusie	94
Hoofdstuk 6 Conclusie		97
Literatuur- en bronnenlijst		101