

INGEZONDEN: *Appartementsrecht als wapen tegen verrommeling*

# Gronduitgifte anders

Henk Verschoor, Jacques van Dinteren, Evert Wendelaar Bonga

De verrommeling van bedrijventerreinen is in korte tijd een beleidsthema geworden met een hoge prioriteit. De herstructureringsopgave is zeer fors. Maar hoe voorkom je dezelfde problemen op terreinen die nog moeten worden aangelegd? Het gaat er naar onze mening onder meer om nieuwe bedrijventerreinen zodanig uit te geven dat de stijging van de vastgoedwaarde en het beheer in de uitgiftemethodiek verankerd zijn. Wij denken dat vooral de uitgifte van bedrijfskavels onder het appartementsrecht goede mogelijkheden biedt.

Een goed beheer van de buitenruimte is een zaak van de ondernemers. Sterker nog: een belang van de ondernemers, want de kwaliteit van die buitenruimte bepaalt voor een belangrijk deel de waarde van hun vastgoed. Dat pleit voor een mode waarbij in eerste instantie de bedrijven zelf de verantwoordelijkheid hebben over de buitenruimte met betrokkenheid van de lokale overheid. Dat vraagt om een organisatie van het bedrijfsleven, en wel een dusdanige aanpak dat geen enkele ondernemer zich daaraan kan onttrekken. Hier komt dan het toepassen van het appartementsrecht in beeld. Sinds 1 mei 2005 is het namelijk mogelijk om naast gebouwen ook onbebouwde grond in appartementsrechten te splitsen (art. 5:106 lid 2 BW).

## Splitsing geeft helderheid

In juridische taal: de splitsing in appartementsrechten is de rechtsfiguur om onder andere de eigendom van een gebouw of stuk grond om te vormen tot medege-rechtigdheid. Anders geformuleerd: de ondernemers worden gemeenschappelijk eigenaar van het gehele bedrijventerrein, terwijl iedere afzonderlijke ondernemer een exclusief recht heeft op gebruik van 'zijn' gedeelte van het bedrijventerrein waarop zijn bedrijfsgebouw staat.

Kortom: iedere ondernemer bezit zijn 'eigen' stuk grond en is tevens mede-eigenaar/medeverantwoordelijk voor het bedrijventerrein als geheel.

Door een dergelijke splitsing wordt het makkelijker om heldere en voor een ieder bindende afspraken te maken over zaken als gebruik, onderhoud en beheer. Elk bedrijf draagt naar verhouding van het eigendom bij aan (de kosten van) het onderhoud van de totale collectieve ruimte. Omdat deze afspraken juridisch worden vastgelegd, heeft een nieuwe ondernemer – dus koper van appartementsrechten – zich te houden aan de afspraken die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement. Omdat wettelijk bepaald is dat de eigenaren van een appartementsrecht van rechtswege lid zijn, is een ondernemer bij aankoop van een appartementsrecht automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Zo ontstaat maximale grip op de buitenruimte tot aan de gevels van de gebouwen.

In de concrete uitwerking zal per situatie moeten worden bekeken wat de rol is van de gemeente en hoe wordt omgegaan met de noodzakelijke ruimte voor parkeren. De lokale overheid is in het begin van de ontwikkeling als het ware de totale VvE. Met de verkoop van terrein neemt dat aandeel af. De gemeente kan uiteindelijk uit de VvE verdwijnen, maar kan er ook voor kiezen een deel van de ruimte in eigendom te houden. De gemeente blijft daarmee lid van de VvE en houdt de mogelijkheid invloed uit te oefenen. Tevens kan zij daarmee haar verantwoordelijkheid nemen voor het onderhoud en beheer van de openbare voorzieningen.

## Voor- en nadelen

Voor nieuwe terreinen heeft uitgifte onder appartementsrecht een flink aantal voordelen. Allereerst is het de enige

rechtsfiguur die een combinatie kent van een goederenrechtelijke binding en een verplichte overlegstructuur. De appartementseigenaren zijn verplicht lid van de VvE. De VvE kan toezicht houden en nakoming van verplichtingen vorderen. Doordat er eisen kunnen worden gesteld aan de gemeenschappelijke en de privégedeelten wordt de kwaliteit en uniformiteit van het terrein gewaarborgd. Niet alleen ten aanzien van de inrichting en het beheer van de buitenruimte, maar ook ten aanzien van het onderhoud van de bestaande gebouwen. Bovendien kunnen eisen worden gesteld aan de architectonische kwaliteit van de te realiseren gebouwen. Via de exploitatiebegroting kunnen zelfs middelen gereserveerd worden voor het vervangen van gebouwen, als blijkt dat deze na beëindiging van het appartementsrecht niet meer geschikt zijn voor de markt.

Niet alleen het terreinbeheer kan dus door uitgifte van bedrijfskavels onder appartementsrecht perfect worden geregeld, ook de ontwikkeling van de vastgoedwaarde van de gebouwen kan hiermee een positieve impuls krijgen. En dat is een voordeel waaraan het op de meeste bedrijventerreinen ontbreekt. Positief is zeker ook dat een betere, meer samenhangende uitstraling van het terrein kan worden bereikt doordat het als één geheel wordt beheerd. Bovendien zal dit leiden tot schaalvoordelen in de onderhoudskosten.

Een nadeel is wellicht dat uitgifte onder appartementsrecht flexibiliteit mist. Bij het opstellen van de splitsingsakte dient de ligging van de gemeenschappelijke en de privé gedeelten immers al vast te staan. Met andere woorden: dan zou van uitbreidingsruimte op termijn geen sprake kunnen zijn. Het is de vraag of dit bezwaarlijk is. Beargumenteed zou kunnen worden dat in de huidige economie de bedrijfsgebouwen veel gemakkelijker uitwisselbaar zijn en verhuizen voor een groot deel van de bedrijven dus eenvoudiger is. Maar afgezien daarvan kan dit veronderstelde gebrek aan flexibiliteit worden ondergaan door uitgifte van (in RO-termen) een 'bouwblok' in plaats van footprints. Binnen de gestelde voorwaarden is de eigenaar van het appartementsrecht vrij om binnen zo'n bouwblok naar eigen inzicht en behoefte te bouwen.

De notariële splitsingsakte en de koopovereenkomst, waarbij het gedeelte van het bedrijventerrein wordt verkocht, kunnen zodanig worden geredigeerd dat de signaleerde problematiek grotendeels wordt opgelost.

Uitgifte onder appartementsrecht is voor ondernemers op het eerste oog wellicht ook onaantrekkelijk omdat zij de voorkeur geven aan eigendomsrecht in plaats van gebruiksrecht. Als we zien hoe de vastgoedwaarde van tal van gebouwen op bestaande terreinen zich heeft ontwikkeld, mag bij die voorkeur een groot vraagteken worden geplaatst. Toepassing van het appartementsrecht op bedrijventerreinen zal positieve effecten hebben op de vastgoedwaarde van de gebouwen en de grond. Niet in de laatste plaats omdat de waardeontwikkeling door de splitsing niet meer een uitsluitend individueel belang is, maar een gemeenschappelijk belang is geworden.

### Bestaande terreinen

Biedt uitgifte onder appartementsrecht tevens perspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen? Op bestaande terreinen is sprake van versnipperd eigendom van kavels en panden. In die situatie kun je niets met het appartementsrecht. Alleen als er sprake is van een zware revitalisering waarbij gronden en panden worden opgekocht, kunnen de nieuwe kavels onder appartementsrecht uitgegeven worden. In alle andere gevallen zullen we het (voorlopig) met de BIZ moeten doen.

Daarnaast kan het de moeite waard zijn om nog eens verder te onderzoeken hoe sale & lease back-constructies kunnen werken op een verouderd bedrijventerrein. Een dergelijke constructie biedt bedrijven nog voor een aantal jaren een perspectief op de bestaande locatie, zorgt voor liquiditeit en geeft een belegger of een consortium van beleggers op termijn een interessante herontwikkelingsmogelijkheid. Daarbij zullen die vastgoedpartijen wel direct de vraag stellen waar de waardetoevoeging zit. En dan komt behoud van de bestaande functie niet snel in beeld. Misschien moeten we ook maar eens ophouden met te proberen elk verouderd bedrijventerrein te revitaliseren. Sommige terreinen zijn echt beter af met actieve euthanasie.

### Quickscan

*Op nieuwe terreinen kan verrommeling aangepakt worden met appartementsrecht. De grondeigenaren zijn in deze constructie gemeenschappelijk eigenaar, maar hebben ieder ook het exclusief recht op het gebruik van hun kavel. Vanwege de gemeenschappelijke belangen gelden er voor ieder bindende afspraken over gebruik, onderhoud en beheer.*

### >> Over de auteurs

- > Prof. dr. Jacques van Dinteren, productmanager UrbanSolutions bij Royal Haskoning, bijzonder hoogleraar Economische Geografie en Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen
- > Drs. Henk Verschoor, zelfstandig adviseur duurzaam: economische ontwikkeling
- > Mr. Evert Wendelaar Bonga, notaris te Genep