

**Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het wegnemen van belemmeringen bij de besluitvorming over het verduurzamen en onderhouden van gebouwen in beheer bij verenigingen van eigenaars (Wet versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars)**

**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 voorschriften neer te leggen in titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om belemmeringen weg te nemen bij de besluitvorming over het verduurzamen en onderhouden van gebouwen in beheer bij verenigingen van eigenaars alsmede om een regeling te treffen ten aanzien van het vestigen van een recht van opstal op of boven een onroerende zaak die in de splitsing is betrokken;

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

Artikel 117 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid wordt na 'erfdienstbaarheid' ingevoegd 'en een recht van opstal'.
2. Na het vierde lid worden een nieuw vijfde tot en met negende lid toegevoegd, luidende:
  5. Het recht van opstal kan worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen, voor zover niet anders in de akte van vestiging is bepaald, en voor zover de aard van het recht zich hier niet tegen verzet.
  6. Het vestigen van een recht van opstal vergt toestemming van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door het vestigen van het opstalrecht wordt verkort.
  7. Het vestigen van een recht van opstal vergt, voor zover het in de splitsing betrokken gebouwen, werken en beplantingen betreft, toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd en, indien een recht van opstal of erfpacht in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar.
  8. Indien één of meer appartementseigenaars of de in lid 6 of lid 7 genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren medewerking of toestemming te verlenen, dan kan deze worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend op verzoek van een of meer appartementseigenaars.
  9. De gezamenlijke appartementseigenaars en personen wier toestemming op grond van lid 6 of lid 7 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek, als bedoeld in lid 8, te worden gehoord.

B

Artikel 126, tweede lid, onderdeel a, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na 'onderhoudsplan' wordt ingevoegd ', waarin aandacht wordt besteed aan verduurzaming,'.
2. De zinsnede 'ten minste tien jaar' wordt vervangen door 'ten minste dertig jaar'.
3. Na 'geplande vernieuwingen' wordt ingevoegd 'en geplande maatregelen ter verduurzaming'.

C.

Artikel 127, eerste lid, komt te luiden:

1. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen. De tweede volzin geldt niet voor besluiten over onderhouds- en herstelwerkzaamheden, verduurzaming of de financiering daarvan. Deze worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

## **ARTIKEL II**

Aan artikel 172 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een lid toegevoegd, luidende:

10. Artikel 126, tweede lid, onderdeel a, van Boek 5, zoals gewijzigd door de Wet versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars, is uitsluitend van toepassing op een onderhoudsplan dat na inwerkingtreding van die wet is vastgesteld.

## **ARTIKEL III**

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek BES wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 117 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid wordt na 'erfdienstbaarheid' ingevoegd 'en een recht van opstal'.
2. Na het vierde lid worden een nieuw vijfde tot en met negende lid toegevoegd, luidende:
  5. Het recht van opstal kan worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen, voor zover niet anders in de akte van vestiging is bepaald, en voor zover de aard van het recht zich hier niet tegen verzet.
  6. Het vestigen van een recht van opstal vergt toestemming van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door het vestigen van het opstalrecht wordt verkort.
  7. Het vestigen van een recht van opstal vergt, voor zover het in de splitsing betrokken gebouwen, werken en beplantingen betreft, toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd en, indien een recht van opstal of erfpacht in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar.
  8. Indien één of meer appartementseigenaars of de in lid 6 of lid 7 genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren medewerking of toestemming te verlenen, dan kan deze worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend op verzoek van een of meer appartementseigenaars.
  9. De gezamenlijke appartementseigenaars en de personen wier toestemming op grond van lid 6 of lid 7 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek, als bedoeld in lid 8, te worden gehoord.

B.

Artikel 127, eerste lid, komt te luiden:

1. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen. De tweede volzin geldt niet voor besluiten over onderhouds- en herstelwerkzaamheden, verduurzaming of de financiering daarvan. Deze worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

#### **ARTIKEL IV**

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 V**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

De Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid,

Claudia van Bruggen