

Damstê

ADVOCATEN | NOTARISSEN

Circulair bouwen met hout – Juridische uitdagingen?



Damstê

ADVOCATEN | NOTARISSEN

Even voorstellen



Mr. Bonny Heupers

- Advocaat sinds 2019
- Gespecialiseerd in de vastgoed- en bouwpraktijk - sectie Vastgoed & Overheid
- Een team van 10 advocaten en 6 juridisch medewerkers
- Grotius onroerend goed specialisatie (2022)

Oprecht het best

Inleiding circulair bouwen



De bestendige praktijk bij bouw van gebouwen:

- Gaat uit van een opdrachtgever en uitvoerder/leverancier;
- Opdrachtgever is doorgaans de grondeigenaar;
- Opdrachtgever wordt op verschillende momenten eigenaar van het ‘Werk’;
- Het gebouw heeft een bepaalde levensduur/tijd waarin het wordt afgeschreven;
- Daarna sloop of grootschalige renovatie, naar keuze eigenaar, met verlies van materialen en grondstoffen;
- Hergebruik van de grond voor realisatie van een ander Werk.

Circulair bouwen

- Circulair bouwen gaat uit van hergebruik van materialen/onderdelen, zo ook hout;
- Hout bij uitstek gereed om duurzaam in te zetten en her te gebruiken;
- Vraag is hoe we kunnen faciliteren dat het wordt hergebruikt en deze keuze niet volledig wordt overgelaten aan de pandeigenaar?

Van eigendom naar langdurig gebruik?

Een paar juridische begrippen

Eigendom → het meest omvattende recht dat men over een goed kan hebben

Natrekking → wat ‘bestendig’ met een onroerend goed is verbonden, wordt eigendom van de grondeigenaar (een soort magneet tussen grond en gebouw).

De wet zegt dus: ook wanneer het niet is betaald of wanneer het is geleverd onder eigendomsvoorbehoud wordt het eigendom van de grondeigenaar zodra het duurzaam met het Werk is verbonden;

Hoe om te gaan met een skeletbouwer of modulaire gevelbouwer die zijn houten onderdelen na afschrijving van het Werk terug wil halen om het her te gebruiken?

Waarom een contractuele afspraak onvoldoende zal zijn?

- Dwingend recht;
- Geen garanties dat eigenaar voor hele levensduur eigenaar blijft of ze worden nageleefd door hypotheekverstrekker.

Twée geopperde alternatieven:



1. **Opstalrechten** → doorbreekt de magneet, verschillende eigenaren grond en opstal. Vereiste is ‘voldoende individualiseerbaarheid’ naar juridische opvatting zal een skelet of gevel al snel een ‘bestanddeel’ van een gebouw zijn.
2. **Erfpachtrechten** → (veelgebruikt instrument door bijvoorbeeld gemeente Amsterdam) ontstaat een soort lease-constructie maar geen eigendom(!) Leverancier mag zich gedragen als ware hij eigenaar. Ook verschillende vraagstukken zoals problematiek hypotheek. Voldoende duidelijke omschrijving hoe ver het recht reikt, niet mogelijk bij alle bouwstoffen.

Bijzondere aandachtspunten bij circulaire inzet hout



Wettelijke eisen brandveiligheid en constructieve veiligheid: wijzigen bij hergebruik, nieuwe certificering nodig



Verzekering & aansprakelijkheid: wie draagt het risico voor verborgen gebreken in 'tweedehands hout'?



Onderhoudscontracten?



Garanties ten aanzien van levensduur en financiering?

Casus



Casus 1:

Een houten balk is eerst onderdeel van een brug, daarna van een woning, en later van een meubelstuk. Elke keer wordt het hout hergebruikt door een andere partij.

Wordt het eigendom van dat stuk hout telkens opnieuw bepaald, of ‘volgt’ het hout zijn eerste eigenaar?

Casus 2:

Een aannemer levert een circulaire houten gevel aan een gemeente voor een nieuw stadskantoor. In het contract staat dat de gevel na 25 jaar teruggaat naar de leverancier voor hergebruik. De gevel is vastgeschroefd aan de betonnen constructie.

Wie is eigenaar van de houten gevel en in welke situatie zou de afspraak haar nut in ieder geval verliezen?

Casus 3:

Een projectontwikkelaar bouwt een kantoorpaviljoen van hout op gehuurde grond. Het gebouw bestaat uit prefab houten modules, zodat het later kan worden gedemonteerd en elders opnieuw opgebouwd. Na 10 jaar wil de ontwikkelaar het paviljoen verplaatsen naar een andere locatie.

Mag de ontwikkelaar zijn houten gebouw zomaar meenemen, of is het gebouw inmiddels eigendom van de grondeigenaar geworden?

Damstê

ADVOCATEN | NOTARISSEN

Dank voor jullie aandacht.

Zijn er nog vragen?

Oprecht het best