



Delft University of Technology

Anno 2049: Uitdagingen voor de juritect

Ploeger, Hendrik

Publication date
2017

Citation (APA)

Ploeger, H. (2017). Anno 2049: Uitdagingen voor de juritect. The Future of Real Estate, Amsterdam, Netherlands.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Anno 2049

Uitdagingen voor de juritect



De toekomst

“One can look back a thousand years easier than forward fifty”

Edward Bellamy, Looking Backward
2000-1887



Actuele trends

- Smart cities
- Big & open data
- Internet of things
- Klimaat
- Bevolkingsgroei
- Nieuwe economische modellen
 - Circulaire economie
 - PostCapitalism



De opgave voor de juritect in 2049

Flexibiliteit

“Waarom zou een gebouw stoppen met reageren als het eenmaal is opgeleverd? Als de punten daarop zijn geprogrammeerd, dan is het relatief eenvoudig om interactie met gebruikers en de omgeving te bewerkstelligen, tot en met het bewegend aanpassen van het gebouw.”

www.hyperbody.nl



Programma

- Drijvend bouwen
- Circulaire economie



Drijvend bouwen



www.floodmap.net: +3 meter

Noodzaak tot aanpassing?





Uitdagingen

- Verplaatsbaarheid
- Relatie drijvende constructie en grond(eigendom)
- Beheer: collectieve delen?

Zoveel mogelijk gelijkstelling

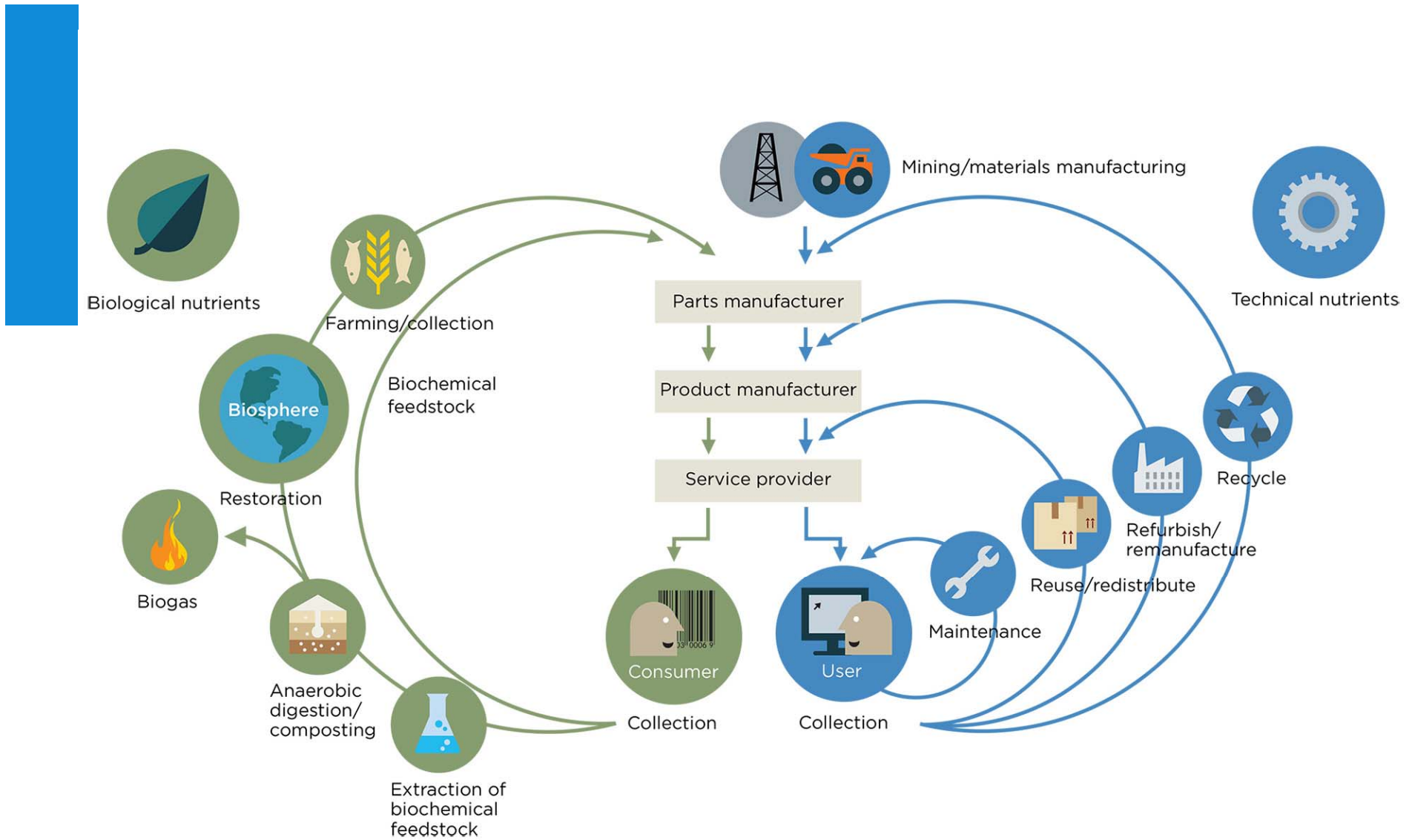
- Funderen grond = funderen water
- Registergoed
- Verkaveling platformen
- Maar: rechten op drijvende opstal los van de bodem beschouwen



Circulaire economie

‘Eigendom is diefstal’





<https://www.ellenmacarthurfoundation.org>

Het einde voor 2000 jaar eigendom?

- Gebruiker verkrijgt geen eigendom van een product, maar neemt een dienst af
 - “Lease economy” / “The end of ownership” (Judith Merkies, 2012)
- Operational lease

Uitgangspunten (1 / 3)

- Eigendom = zaak
- Onroerend
- Verticale natrekking



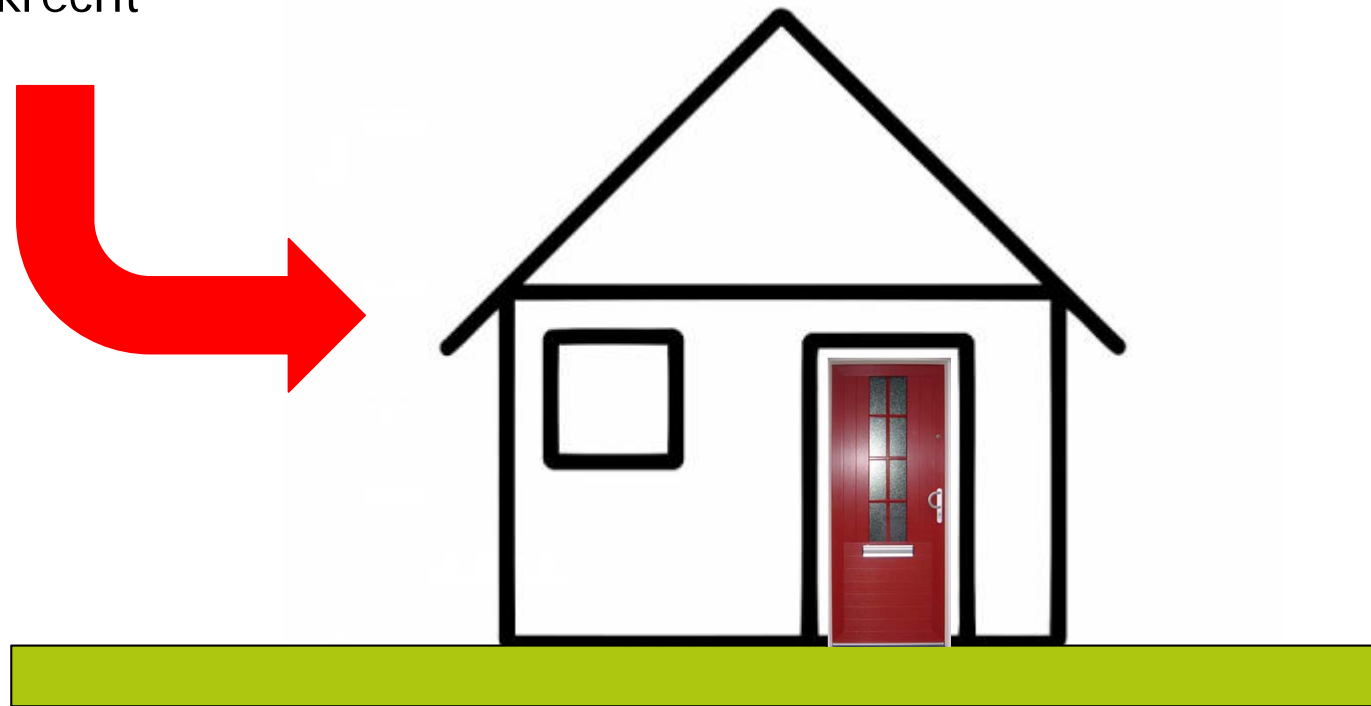
Uitgangspunten (2/3)

- Natrekking



Uitgangspunten (3/3)

- Hypotheekrecht





Natrekking: rechtvaardiging

- Rechtszekerheid
- Behoud van economische waarde van de eenheidszaak

Natrekking: doorbreking bij onroerende zaken

- “Voorzover de wet niet anders bepaalt”
- Opstalrecht: “ (...) gebouwen, *werken* of beplantingen in eigendom te hebben (...)”

Werk

- Geen nadere definitie in de wet
- Elke constructie met voldoende zelfstandigheid
 - Wegverharding
 - Leidingen
 - Machines
 - Zonnepanelen
 - Gevelsteen
- Invloed partijbedoelingen?



De verkeersopvatting

- Radio Holland, HR 16 maart 1979, NJ 1980, 600
- Voor varen noodzakelijke apparatuur geen bestanddeel



Terug naar de Romeinen

- 'Dominium dormiens'
- Instituten van Justinianus 2.1.29

Stelling 1

- Juridische afsplitsing van een te individualiseren onderdeel is mogelijk via het *opstalrecht*
 - Gevelelementen
 - Lift
 - Klimaatinstallatie

 - Bakstenen?
 - Betonijzer?
- Preadvies KNB: uitbreiding mogelijkheid tot afsplitsing bestanddelen (nadruk op registratie i.p.v. feitelijke individualisatie)



Stelling 2

- *Waardemotief* van het eenheidsbeginsel is *achterhaald* in het licht van de circulaire economie

Stelling 3

- Circulaire economie noopt tot *dematerialisering* van het juridisch *eigendomsbegrip*
 - Het gaat niet om het hoogste recht op een zaak, maar om aanspraken

Dank voor uw aandacht



Hendrik Ploeger

@HendrikPloeger

Prof in Land Law & Land Administration .
Urban Lawyer . Juritecture . 3D . 4D . 5D
. Open data. TU Delft . VU Amsterdam
A-LAB - kaderlid FNV