



**Mr. Ewald
L.J. van Hal**
Directeur vereniging
Koninklijke Neder-
landse Bouwkera-
mie, namens NVTB

Reageer op de
column via mail of
[www.Twitter.com/
cobouwNL](https://www.Twitter.com/cobouwNL)

Vervangende nieuwbouw

TNO onderzocht voor NVTB de bijdrage van vervangende nieuwbouw aan realisatie van de Nederlandse energie-doelstellingen. Geconcludeerd wordt dat met volledige vervanging de doelstellingen van het Energieakkoord beter behaald worden. Vervangende nieuwbouw sluit meer aan bij de moderne wensen van mensen, is effectiever en duurzamer dan labelrenovatie en is minstens zo kostenefficiënt en snel: woningen worden tussen één week en zes weken vervangen. TNO adviseert de overheid om labelrenovatie én duurzame, vervangende nieuwbouw op voet van gelijkheid te behandelen.

Onbelicht blijft de juridische status van vervangende nieuwbouw. Daarover wil ik in deze column wel iets kwijt.

Juridisch uitgangspunt is: goed teniet, recht teniet. Bij vervangende nieuwbouw is dat vrij letterlijk: een woning wordt gesloopt en een vervangend exemplaar wordt gebouwd (of innovatiever: neergezet). De oorspronkelijke rechten gaan teniet en nieuwe moeten worden gevestigd. Kan dat anders? Ja, de klassieke rechtsfiguur van zaaksvervang-ing biedt mogelijkheden: binnen dezelfde rechtsverhouding wordt de ene zaak vervangen door een andere.

Momenteel regelt de wet dat bij onder andere vruchtgebruik, pand en hypotheek (denk aan het verzekerings-geld na brand).

Gezien de maatschappelijke betekenis van huisvesting en de veelheid aan betrokken belangen, van grondeigenaar (natrekking) en bank (financier) tot verzekeraar (risicodragers) en gebruiker (soms tevens eigenaar), is het wenselijk, en zelfs ook een kans, om vervangende nieuwbouw als toelaatbare vorm van zaaksvervang-ing te beschouwen. De vervangende woning neemt dan binnen dezelfde rechtsverhouding de plaats in van de gesloopte woning. Dat dit mogelijk is, blijkt uit het allerwegens als consistent beoordeelde proefschrift van prof. Hanneke Spath: “De bestaande toepassingen van zaaksvervang-ing vormen geen gesloten, niet voor uitbreiding vatbare groep”.

De wetgever heeft willen waken voor waardevermindering na zaaksvervang-ing. Een pand- of hypotheekrecht geeft daarom van rechtswege een pandrecht op alle vervangende vorderingen, inclusief die uit waardevermindering. En dat is ook juridisch nu zo kansrijk aan vervangende nieuwbouw: het eindresultaat geeft waardevermeerdering! Wat een mooie innovatie!