



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Alice in erfpachtland: over conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht

Es, P.C. van; Castermans, A.G.; Breedveld, C.G.; Sikkema, T.H.

Citation

Es, P. C. van. (2023). Alice in erfpachtland: over conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht. In A. G. Castermans, C. G. Breedveld, & T. H. Sikkema (Eds.), *Hulde aan Huijgen* (pp. 65-72). Deventer: Wolters Kluwer. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3728337>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3728337>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Alice in erfpachtland: over conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht

Peter van Es

1. Inleiding

Pim Huijgen heeft een bijzondere belangstelling voor het erfpachtrecht en met name ook voor de heden ten dage veel voorkomende conversie van erfpacht in vol eigendom. In de feestbundel voor Henk Snijders heeft hij een beeld geschetst van de opkomst en ondergang van de stedelijke erfpacht.¹ Hij zet uiteen dat het gebruik van gemeentelijke erfpacht op zijn retour is omdat (i) gemeenten – anders dan eind negentiende eeuw en begin twintigste eeuw toen de stedelijke erfpacht opkwam – thans voldoende publiekrechtelijke middelen ter beschikking staan om het grondgebruik en de kwaliteitseisen voor de bouw te reguleren en (ii) de politiek ingegeven gedachte dat de waardestijging van de grond in beginsel aan de gemeenschap ten goede dient te komen, niet meer de heersende is.

Conversie van erfpacht in vol eigendom vindt plaats doordat de gemeente de bloot eigendom van de grond verkoopt en levert aan de erfpachter. Het recht van erfpacht gaat dan door vermenging teniet (art. 3:81 lid 2, aanhef en onder e BW). Vermenging werkt volgens art. 3:81 lid 3 BW niet ten nadele van degenen die een beperkt recht hadden op het tenietgaande recht van erfpacht. Langs deze weg wordt dus (onder anderen) degene beschermd die een recht van hypotheek op het erfpachtrecht heeft: hij blijft bevoegd om het erfpachtrecht te executeren, dat bij die gelegenheid dan herleeft. Hoewel de constructie niet zonder problemen is (in het bijzonder omdat een erfpachtrecht waarbij de geëxecuteerde – en niet de gemeente – als erfverpachter optreedt een weinig aantrekkelijk verhaalsobject is), vallen deze problemen in het niet bij de moeilijkheden die zich voordoen wanneer men een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht² wil converteren in een in appartementsrechten gesplitst vol eigendomsrecht. Daarover gaat deze bijdrage.

¹ W. van Boom e.a. (red.), *Een kwart eeuw. Privaatrechtelijke opstellen aangeboden aan prof. mr. H.J. Snijders ter gelegenheid van zijn emeritaat* (Snijders-bundel), Deventer: Wolters Kluwer 2016, p. 223-230.

² Zie voor mogelijkheid om een recht van erfpacht in appartementsrechten te splitsen, art. 5:106 lid 1 BW.

2. De gangbare procedure bij conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht

Hieronder wordt zo beknopt mogelijk de gangbare procedure weergegeven die gehanteerd wordt om tot conversie te komen bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht. Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat ook een doorgewinterd jurist bij lezing hiervan een ogenblik met zijn wenkbrauwen zal fronsen. De beschrijving is ontleend aan Louwman (voormalig Hoofdbewaarder van het Kadaster).³ De eerste stap die gezet wordt is dat de gemeente het bloot eigendom splitst in appartementsrechten op een wijze die spiegelbeeldig is aan de splitsing van het erfpachtrecht. Wat betreft de aanwijzing van privé-gedeeltes kan verwezen worden naar de eerder ingeschreven tekening. Vervolgens worden de appartementseigenaars-erfpacht in de gelegenheid gesteld hun spiegelbeeldige appartementsrecht-bloot eigendom te verwerven. Zolang niet alle appartementseigenaars-erfpacht hiertoe zijn overgegaan, beschikken de appartementseigenaars die hun appartementsrecht-bloot eigendom wel hebben aangeschaft over twee appartementsrechten en zijn zij lid van twee Verenigingen van Eigenaars; de canon betalen zij aan zichzelf. De situatie wijzigt wanneer alle spiegelbeeldige appartementsrechten-bloot eigendom in handen zijn van de appartementseigenaars-erfpacht. Vanaf dat moment kunnen de appartementseigenaars-erfpacht het recht van erfpacht op voet van art. 5:87 lid 1 BW opzeggen, waarna de appartementsrechten-bloot eigendom uitgroeien tot appartementsrechten-vol eigendom. De erfpachtvoorwaarden staan opzegging door de erfpachter niet altijd toe. Dit betekent dat deze voorafgaand aan de conversie zullen moeten worden gewijzigd.⁴ Louwman doet de suggestie om aan de opzeggingsbevoegdheid de voorwaarde te verbinden dat 'elk appartementsrecht-bloot-eigendom en bijbehorend appartementsrecht-erfpacht aan dezelfde persoon/personen toebehoort en met dezelfde hypotheek is bezwaard'.

Welkom in de wondere wereld van het recht, zou ik onder verwijzing naar de titel van deze bijdrage willen zeggen.

3. Enige aandachtspunten

Later in deze bijdrage zal de vraag aan de orde komen of het allemaal niet wat eenvoudiger kan. Eerst wordt hieronder echter aandacht besteed aan een aantal vragen die de hierboven beschreven procedure oproept.

3 W. Louwman, 'Inschrijving en kadastrale registratie van afkoop van in appartementsrechten gesplitste erfpacht', *JBN* 2004/64. Vgl. ook A.A. van Velten, 'Rechtsvragenrubriek', *WPNR* 1995/6204.

4 Zie over de wijziging van erfpachtvoorwaarden (in die zin dat een opzeggingsbevoegdheid wordt toegekend), F.J. Vonck, 'Reactie op 'Erfpachtconversie bij appartementen en de rechtsgevolgen daarvan voor de betrokken lasten en beperkingen', van prof. mr. W.G. Huijgen in *WPNR* (2010) 6859', *WPNR* 2011/6874, p. 140-143.

a) Splitsing van bloot eigendom

Het in mijn ogen meest bevreemdende aspect van de constructie is gelegen in de splitsing in appartementsrechten van de bloot eigendom. Een appartementsrecht is volgens art. 5:106 lid 4 BW ‘een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw (...)’. Een eigendomsrecht dat belast is met het recht van erfpacht, bergt als regel *geen enkele gebruiksbevoegdheid* van de bloot eigenaar in zich, zodat een appartementsrecht-bloot eigendom zich moeilijk laat rijmen met de omschrijving van een appartementsrecht. Terzijde merk ik op dat Van Velten in Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/384 de mogelijkheid van splitsing van bloot eigendom in appartementsrechten uitdrukkelijk erkent.

b) Opzegging of vermenging?

Louwman gaat er, evenals Huijgen⁵, van uit dat er geen vermenging optreedt als alle appartementseigenaars-erfpacht hun appartementsrecht-bloot eigendom hebben verkregen. In de constructie van Louwman eindigt het erfpachtrecht zoals gezegd door opzegging door de erfpachters.⁶ Er zijn ook auteurs die hier anders over denken.⁷ Het aannemen van vermenging (met als gevolg dat het erfpachtrecht tenietgaat en de appartementsrechten-bloot eigendom aanwassen tot appartementsrechten-vol eigendom op het moment waarop de laatste appartementseigenaar-erfpachter zijn appartementsrecht-bloot eigendom verkrijgt) ligt voor de hand wanneer men het appartementsrecht primair ziet als een vorm van medegerechtigdheid in het gesplitste recht. Het aannemen van vermenging ligt minder voor de hand wanneer men de nadruk legt op het feit dat appartementsrechten eigensoortige rechten zijn waarin het gesplitste recht als het ware geheel is opgegaan.⁸ Hoewel mijn voorkeur uitgaat naar deze laatste benadering, is het – mede met het oog op het hierna onder c) en d)

5 Zie W.G. Huijgen, ‘Erfpachtconversie bij appartementen en de rechtsgevolgen daarvan voor de betrokken lasten en beperkingen’, *WPNR* 2010/6859, p. 740 en in het bijzonder ook zijn naschrift bij de reactie van V. Tweehuysen op dit artikel in *WPNR* 2011/6890, p. 494-496. Zie ook L.C.A. Verstappen, ‘Rechtsvragenrubriek’, *WPNR* 2012/6915, p. 69.

6 Huijgen gaat in *WPNR* 2010/6859 ook nog in op de mogelijkheid dat het erfpachtrecht eindigt door afstand. Afstand heeft in zoverre dezelfde gevolgen als vermenging dat zij beide vallen onder de regeling van art. 3:81 lid 3 BW.

7 Zie bijvoorbeeld Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/384; V. Tweehuysen, ‘In appartementsrechten gesplitst erfpacht’, *WPNR* 2011/6890, p. 487-490, F.J. Vonck, in: *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken* (preadvies VBR), Den Haag: IBR 2016, p. 81-86 (anders nog in *WPNR* 2011/6874, p. 140) en R.J. ter Rele, *Beperkte rechten op eigen goederen* (*Onderneming en recht* nr. 132) (diss. Nijmegen), Deventer: Wolters Kluwer 2022, p. 93.

8 Vgl. art. 5:117 lid 1 BW: ‘Een appartementsrecht kan als zelfstandig registergoed worden overgedragen (...)’. Deze bepaling zou niet nodig zijn als een appartementsrecht wordt gezien als een ‘gewoon’ aandeel in de eigendom (of het erfpachtrecht). Zie art. 3:96 BW.

te behandelen onderwerp – van belang te signaleren dat het niet is uitgesloten dat aangenomen moet worden dat vermenging plaatsvindt.

c) De consequentie van conversie voor de op de appartementsrecht-erfpacht gevestigde beperkte rechten, in het bijzonder het recht van hypotheek

Wanneer met toepassing van het systeem van Louwman de erfpacht eindigt door opzegging, genieten degenen die een beperkt recht op de appartementsrechten-erfpacht hebben (waaronder de hypotheekhouder) niet de bescherming van art. 3:81 lid 3 BW. De in dit artikel opgenomen regeling over de relatieve werking van het tenietgaan van beperkte rechten (in dit geval het recht van erfpacht) heeft alleen betrekking op vermening en afstand. In de parlementaire geschiedenis wordt erop gewezen dat wanneer op een beperkt recht een recht van hypotheek rust, een opzegging van het beperkte recht door de beperkt gerechtigde vernietigd kan worden op grond van art. 3:45 BW.⁹ Dit gevaar van vernietiging speelt niet zolang men er maar voor zorgt dat, voordat tot opzegging wordt overgegaan, de hypotheek zowel rust op het appartementsrecht-erfpacht als op het appartementsrecht-bloot eigendom. Het verlies van het hypotheekrecht op het appartementsrecht-erfpacht wordt na opzegging dan gecompenseerd door het hypotheekrecht op het appartementsrecht-bloot eigendom dat aangroeit tot appartementsrecht-vol eigendom. Zoals hiervoor aan de orde kwam is de opzeggingsbevoegdheid van de erfpachters in de constructie van Louwman gebonden aan de voorwaarde dat de spiegelbeeldige appartementsrechten met dezelfde hypotheeken zijn bezwaard.

Wanneer men ervan uitgaat dat het erfpachtrecht door vermenging tenietgaat op het moment waarop de laatste appartementseigenaar-erfpachter zijn appartementsrecht-bloot eigendom verkrijgt, dan speelt art. 3:81 lid 3 BW wel een rol. Het hypotheekrecht rust weliswaar op het 'eigensoortige' appartementsrecht-erfpacht (en niet op het aandeel in het recht van erfpacht), maar het tenietgaan van het appartementsrecht is op voet van art. 5:143 lid 1, aanhef en onder a BW een direct gevolg van het door vermenging tenietgaan van het erfpachtrecht zodat moet worden aangenomen dat de hypotheekhouder bescherming kan ontlenen aan art. 3:81 lid 3 BW.¹⁰ Het is echter niet geheel duidelijk hoe deze bescherming in dit geval vorm moet krijgen. Volgens Louwman zou toepassing van art. 3:81 lid 3 BW in dit geval betekenen dat degene die een recht van hypotheek had op het tenietgegane appartementsrecht-erfpacht, zich kan verhalen op een aandeel in het niet meer bestaande recht van erfpacht, en niet op het appartementsrecht-erfpacht.¹¹ Het is lastig om zich hierbij

⁹ *Parl. Gesch. BW Boek 3* 1981, p. 310.

¹⁰ Vgl. ook V. Tweehuysen, 'In appartementsrechten gesplitst erfpacht', *WPNR* 2011/6890, p. 490.

¹¹ W. Louwman, 'Inschrijving en kadastrale registratie van afkoop van in appartementsrechten gesplitste erfpacht', *JBN* 2004/64. Vgl. ook W.G. Huijgen, 'Erfpachtconversie bij appartementen en de rechtsgevolgen daarvan voor de betrokken lasten en beperkingen', *WPNR* 2010/6859, p. 743 noot 20 die niet schrijft over vermenging maar over afstand (waarop de regeling van art. 3:81 lid 3 BW ook van toepassing is).

iets voor te stellen: als de volle eigendom in appartementsrechten is gesplitst, kan daar onmogelijk een ten opzichte van de bank nog bestaand aandeel in de erfpacht worden uitgehaald.

Van Velten gaat ervan uit dat toepassing van art. 3:81 lid 3 BW betekent dat het appartementsrecht-erfpacht herleeft en de hypotheekhouder hierop zijn recht van parate executie kan uitoefenen.¹² Dit zou echter betekenen dat de conversie geheel wordt teruggedraaid en dat individuele appartementseigenaars wederom niet één maar twee appartementsrechten toekomen. Tweehuysen lijkt het mogelijk te achten dat het met een recht van hypotheek bezwaarde appartementsrecht-erfpacht executoriaal verkocht kan worden zonder dat de overige appartementsrechten-erfpacht herleven.¹³ Ik kan mij daar moeilijk iets bij voorstellen omdat het appartementsrecht-erfpacht alleen kan bestaan in relatie tot de overige appartementsrechten-erfpacht.¹⁴

Vastgesteld moet worden dat met het oog op de regeling van art. 3:81 lid 3 BW op zijn minst genomen het gevaar bestaat dat de gangbare constructie van de conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht, een wankel constructie zou kunnen blijken. Dit gevaar bestaat niet als op het moment dat vermenging (mogelijk) plaatsvindt, het appartementsrecht-erfpacht en het appartementsrecht-bloot eigendom *met dezelfde hypotheek zijn bezwaard*. Het is in mijn ogen de taak van de notaris om hiervoor te zorgen.

d) De notaris als hoeder van de rechtszekerheid

Hoewel het, zoals gezegd, niet zeker is of het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht door vermenging tenietgaat op het moment waarop de laatste appartementseigenaar-erfpachter zijn appartementsrecht-bloot eigendom verkrijgt, dient de notaris hier wel rekening mee te houden. Voorkomen moet worden dat er ook maar een kans bestaat dat het kaartenhuis door de werking van art. 3:81 lid 3 BW in elkaar stort. Dit risico kan, zoals al eerder aan de orde kwam, vermeden worden door te zorgen dat het appartementsrecht-erfpacht en het appartementsrecht-bloot eigendom met dezelfde hypotheek zijn bezwaard. Het moment bij uitstek waarop de notaris hierop kan toezien, is het moment waarop hij wordt gevraagd de levering te verzorgen van het appartementsrecht-bloot eigendom. Mocht de beoogde verkrijger weigeren om mee te werken aan de vestiging van de hypotheek, dan dient de

¹² Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/384.

¹³ V. Tweehuysen, 'In appartementsrechten gesplitst erfpacht', *WPNR* 2011/6890, p. 490-491.

¹⁴ Hierbij moet worden opgemerkt dat een appartementsrecht-erfpacht natuurlijk iets anders is dan een erfpacht op het appartementsrecht-vol eigendom.

notaris in mijn ogen zijn diensten te weigeren met een beroep op zijn rol als hoeder van de rechtszekerheid.¹⁵

4. Een (onvolwaardig) alternatief

Een alternatieve wijze om tot een met conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht vergelijkbaar resultaat te komen, bestaat hierin dat de erfverpachter de bloot eigendom levert aan de Vereniging van Eigenaars. De erfpacht blijft dan weliswaar bestaan maar de canon kan op nihil worden gesteld.¹⁶ Een nadeel van deze methode is dat alle appartementseigenaars bereid moeten zijn om hieraan (op hetzelfde moment) mee te werken.

5. Nadere analyse

Bij conversie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht in appartementsrechten-vol eigendom is het noodzakelijk om eerst de bloot eigendom in appartementsrechten te splitsen. Het zijn deze laatste appartementsrechten die uiteindelijk uitgroeien tot appartementsrechten-vol eigendom, met de hierboven beschreven gevolgen voor de hypotheek die gevestigd waren op de verdwijnende appartementsrechten-erfpacht. Men zou zich een moment kunnen afvragen waarom het voor conversie niet voldoende is dat alle appartementseigenaars-erfpacht hun aandeel in de ongesplitste bloot eigendom verkrijgen. Zoals hieronder zal worden uitgewerkt staan de wet en de juridische dogmatiek hieraan uitdrukkelijk in de weg. Toch is de gedachte niet zo gek en in ieder geval heel praktisch. Als een appartementsrecht-bloot eigendom – na het eindigen van het recht van erfpacht – kan uitgroeien tot een appartementsrecht vol eigendom, waarom kan een appartementsrecht-erfpacht – na verwerving van de aandelen in de ongesplitste bloot eigendom door de appartementseigenaren-erfpacht – dan niet aangroeien tot een appartementsrecht-vol eigendom? Een erfpachter heeft op grond van art. 5:89 lid 1 BW, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald, hetzelfde genot van de zaak als de eigenaar. Wanneer het erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst, ontlenen de appartementseigenaars-erfpacht het ‘genot’ dat zij hebben van de privé-gedeelten en de gemeenschappelijke delen aan het recht van erfpacht. Is het vervolgens dan niet denkbaar dat de appartementseigenaars-erfpacht na de verwerving van de aandelen in de ongesplitste bloot eigendom, het ‘genot’ ontlenen aan het volle eigendoms-

¹⁵ Vgl. HR 28 september 1990, ECLI:NL:PHR:1990:AC0095, NJ 1991/473, m.nt. E.A.A. Luijten (*Credit Lyonnais I*) waaruit volgt dat op de notaris een zwaarwegende zorgplicht rust ‘terzake van hetgeen nodig is voor het intreden van de rechtsgevolgen welke zijn beoogd met de in de akte opgenomen rechtshandelingen’.

¹⁶ Zie Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/384.

recht en dat zij appartementseigenaars-vol eigendom worden zonder dat een tweede splitsing hoeft plaats te vinden?¹⁷

Die vlieger gaat niet op. Het sommetje: erfpacht + bloot eigendom = vol eigendom, is namelijk in zoverre onjuist dat erfpacht niet kan uitgroeien tot vol eigendom. Erfpacht + bloot eigendom betekent het tenietgaan van de erfpacht (art. 3:81 lid 2, aanhef en onder e BW) en de aanwas van de bloot eigendom tot vol eigendom. Dit volgt uit de omschrijving van een beperkt recht in art. 3:8 BW, waar een beperkt recht wordt aangemerkt als een recht dat het moederrecht (in dit geval de eigendom) *bezwaart*. Wanneer het ‘bezwaar’ wegvalt door het tenietgaan van het beperkte recht (in dit geval het erfpachtrecht) en daarmee ook de door het beperkte recht uitgeoefende ‘druk’, herneemt het moederrecht, gelijk een ‘elastieken bal’, weer zijn oorspronkelijke vorm.¹⁸

Voor de hier aan de orde zijnde problematiek van conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht zou het overigens praktisch zijn als dit anders was en het erfpachtrecht wel zou kunnen uitgroeien tot vol eigendom. Nu er toch constant gesleuteld wordt aan de regels omtrent het appartementsrecht, lijkt het mij geen slecht idee om een bepaling op te nemen dat een appartementsrecht-erfpacht aanwast tot een appartementsrecht-vol eigendom wanneer de appartementseigenaren-erfpacht de met hun recht corresponderende aandelen in de ongesplitste bloot eigendom verkrijgen.

6. Tot slot

In het artikel van Pim Huijgen dat de aanleiding vormde voor het schrijven van deze bijdrage en in zijn naschrift bij de reactie van Tweehuysen,¹⁹ treft men verwoordingen aan die voor hem zeer kenmerkend zijn: ‘voor het notariaat geldt hier zonder meer de *safety first rule*’, ‘bij gebrek aan eenstemmigheid in literatuur en jurisprudentie [mag] de praktijk niet lichtvaardig een bepaald rechtsgevolg aannemen’ en, lest best, ‘ook hier geldt voor de rechtspraktijk: bij twijfel niet inhalen’.

¹⁷ Vgl. ook H.D. Ploeger & H. Bounjouh, *Erfpacht en opstal (Monografieën BW nr. B28)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019/40: ‘Allereerst zou de bloot eigendom geleverd kunnen worden aan de gemeenschap van eigenaars. In dit geval zou men op grond van art. 3:81 lid 2 kunnen aannemen dat de erfpacht tenietgaat door vermenging. Niet helder is of dan de appartementsplitsing in het vervolg betrekking zal hebben op de volle eigendom. Art. 5:143 stelt juist dat bij het einde van het erfpachtrecht de splitsing wordt opgeheven, tenzij een nieuw recht van erfpacht is gevestigd’.

¹⁸ Zie voor de herkomst van de metafoor van de elastieken bal, A.F. Mollema, *Het beperkte recht: een analyse van zijn theoretische constructie, zijn plaats in het systeem van het vermogensrecht en zijn mogelijke inhoud (Ars Notariatus nr. 161)* (diss. Leiden), Deventer: Wolters Kluwer 2013, p. 3 noot 11.

¹⁹ Zie WPNR 2010/6859 en WPNR 2011/6890.

Het belang van de rechtszekerheid prevaleert. Zoals hierboven in paragraaf 3 uiteengezet betekent rechtszekerheid bij de conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht in ieder geval dat de notaris ervoor moet zorgen dat bij de levering van een appartementsrecht-bloot eigendom aan de appartementseigenaar-erfpacht, hetzelfde recht van hypotheek wordt gevestigd op het appartementsrecht-bloot eigendom als gevestigd is op het appartementsrecht-erfpacht.²⁰ Dit geldt zowel wanneer men van mening is dat het erfpachtrecht eindigt door vermenging, als in het geval waarin men – zoals Huijgen – opteert voor opzegging of afstand van het erfpachtrecht.

Ook ten aanzien van andere ‘lasten en beperkingen’ dan het hypotheekrecht heeft de notaris een vergelijkbare zorgplicht.²¹ Een wetswijziging zoals voorgesteld in de vorige paragraaf zou hier overigens verlichting kunnen brengen. Wanneer men aanneemt dat een appartementsrecht-erfpacht kan uitgroeien tot een appartementsrecht-vol eigendom, dan zullen de op het appartementsrecht-erfpacht rustende lasten en beperkingen automatisch komen te rusten op het appartementsrecht-vol eigendom.

²⁰ Vgl. ook L.C.A. Verstappen, ‘Rechtsvragenrubriek’, *WPNR* 2012/6915, p. 69.

²¹ Zie daarover W.G. Huijgen, ‘Erfpachtconversie bij appartementen en de rechtsgevolgen daarvan voor de betrokken lasten en beperkingen’, *WPNR* 2010/6859.