

# **Onderzoeksrapport**

## **Hoe functioneert mandeligheid in de Gemeente Almere?**

Student: Stephanie Elfert  
Studentnummer: 1555566  
Stagebegeleider: Talien van der Dussen  
Praktijkbegeleider: Daniëlle van Norel

**Gemeente Almere**



## **Inhoudsopgave**

Voorwoord	p.3
Inleiding	p.4
Hoofdstuk 1: Theoretisch kader van mandeligheid	
1.1 Mandeligheid	p.5
1.2 Vereniging van Eigenaren of beheersvereniging	p.7
1.2.1 Vereniging van Eigenaren	p.7
1.2.2 beheersvereniging	p.8
1.3 Voor- en nadelen van mandeligheid	p.8
Hoofdstuk 2: Praktijksituatie van mandeligheid	
2.1 Mandeligheid contractueel	p.10
2.2 Gemeente Almere	p.17
2.3 Andere gemeenten	p.23
2.4 Jurisprudentie	p.26
Hoofdstuk 3: Alternatieven voor mandeligheid	p.34
Samenvatting	p.37
Conclusie	p.39
Bronvermelding	p.40

## **Voorwoord**

Vorig jaar hebben twee studenten, werkzaam bij het Atelier Stedelijke Vernieuwing, een kleinschalig onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van mandeligheid in Almere. Hierbij hebben zij vijf mandeligheden geanalyseerd. Het College van Burgemeester en Wethouders wilde dat er een grootschalig onderzoek zou plaats vinden om het functioneren van alle mandeligheden in Almere in kaart te brengen. Deze opdracht is mijn stageopdracht geworden. Ik ben een derdejaars HBO-rechten student. Met veel plezier heb ik mij geworpen op de juridische constructie die mandeligheid heet. Ik vond het zeer interessant en leerzaam om dit onderzoek te verrichten. Dit had ik echter niet gekund zonder de hulp van de juristen van de afdeling Grondzaken van de dienst Stedelijke Ontwikkeling. Ik wil hen graag bedanken voor de hulp bij de totstandkoming van dit rapport. Daarnaast wil ik alle betrokkenen en de bewoners bedanken voor hun reactie op de enquête.

Verder hoop ik dat door middel van dit onderzoeksrapport de Gemeente Almere een beter inzicht krijgt in het functioneren van de bestaande mandeligheden.

Stephanie Elfert

## **Inleiding**

In dit onderzoeksrapport zal de volgende hoofdvraag beantwoordt worden aan de hand van een aantal deelvragen.

## **Hoofdvraag**

Moet de gemeente Almere op lange termijn door gaan met het uitgeven van mandelige gebieden, en zo ja onder welke voorwaarden, of is er een beter alternatief met hetzelfde resultaat?

## **Deelvragen**

- Hoe ziet de rechtsfiguur mandeligheid er uit?
- Hoe wordt mandeligheid contractueel door de gemeente geregeld?
- Hoe functioneert mandeligheid in de praktijk?
- Hoe heeft de rechter geoordeeld over geschillen omtrent mandeligheid?
- (Hoe) gebruiken andere gemeente de rechtsfiguur mandeligheid?
- Zijn er andere opties mogelijk in plaats van mandeligheid en leveren zij het zelfde resultaat?

## Hoofdstuk 1. Theoretisch kader van mandeligheid

In dit hoofdstuk zal ik het theoretische kader beschrijven om zo de eerste deelvraag te beantwoorden. Hoe ziet de rechtsfiguur mandeligheid er uit?

### 1.1 Mandeligheid

Mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom van een onroerende zaak. In de wet wordt dat geregeld in titel 5 van boek 6 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Een voorbeeld van mandelig eigendom is een hek, muur, heg of pad.

Mandeligheid kan op twee manieren ontstaan, namelijk krachtens overeenkomst en krachtens wet.<sup>1</sup>

#### Mandeligheid krachtens overeenkomst

In de wet wordt mandeligheid op grond van een overeenkomst omschreven in artikel 5:60 BW namelijk: *'Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers'*.

Als mandeligheden ontstaan krachtens overeenkomst dan is artikel 5:60 BW van toepassing. De overeenkomst van bestemming tot gemeenschappelijk nut moet gesloten worden bij een tussen de eigenaars opgemaakte notariële akte en deze moet worden ingeschreven in de openbare registers. Van deze vorm maken gemeenten gebruik. Zij geven grond uit in mandeligheid door middel van een overeenkomst en de notariële akte wordt in geschreven in het openbaar register.

De erven behoeven in geval van mandeligheid krachtens overeenkomst niet naburig of aangrenzend te zijn, zoals bij mandeligheid krachtens wet wel het geval is.

Mandeligheid krachtens overeenkomst eindigt door de in artikel 5:61 BW omschreven wijzen:

- De gemeenschap eindigt;
- De bestemming van de zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven wordt opgeheven bij een tussen de mede-eigenaars opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;
- Het nut van de zaak voor elk van erven is geëindigd. Deze wijze van beëindiging kan in de openbare registers worden ingeschreven.

Dit is geen limitatieve opsomming, er zijn ook andere oorzaken van beëindiging mogelijk.

Als de bestemming van de zaak tot gemeenschappelijk nut van erven wordt opgeheven door middel van een notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers, blijft de gemeenschap zoals bepaald in boek 3 titel 7 BW van toepassing. Mandeligheid is immers een afhankelijk recht, nu de mandeligheid is beëindigd door middel van een overeenkomst blijft er een gemeenschap zoals bedoeld in boek 3 titel 7 BW over. Dit houdt in dat iedere deelgenoot verdeling kan vorderen en dat iedere deelgenoot zijn onverdeeld aandeel kan vervreemden.<sup>2</sup>

#### Mandeligheid krachtens wet

In de wet wordt mandeligheid op grond van de wet omschreven in artikel 5:62 BW als: *'Een vrijstaande scheidsmuur, een hek of een heg is gemeenschappelijk eigendom, indien de grens van twee erven die aan verschillende eigenaars toebehoren, er in lengterichting onderdoor loopt. De scheidsmuur die twee*

---

<sup>1</sup> Wibbens-de Jong, A.C. (2006) *Monografieën BW. Mandeligheden en erfdiensbaarheden*. Deventer: Kluwer, p. 6.

<sup>2</sup> J.R. Gräler, *mandeligheid*, Amsterdam: Kluwer. p. 85.

*gebouwen of werken, welke aan verschillende eigenaars toebehoren, gemeen hebben, is eveneens gemeenschappelijk eigendom en mandelig’.*

Mandeligheid krachtens wet doet zich slechts voor in de gevallen die zijn omschreven in artikel 5:62 BW. Deze vorm van mandeligheid eindigt wanneer de scheidsmuur, het hek of de heg niet meer voldoen aan de kenmerken van artikel 5:62 BW. Een muur die slechts aan één kant onderdeel is van een gebouw of werk en aan de andere kant grenst aan onbebouwde grond, is niet mandelig.

De wettelijke mandeligheid ontstaat van rechtswege indien vaststaat dat de grens tussen de erven in de lengterichting onder de muur, het hek of de heg doorloopt. Het maakt niet uit wie de afscheiding heeft laten zetten, of op wiens kosten dit is gebeurd. De erven moeten in dit geval wel aangrenzend of naburig zijn.

Als mandelig bestaat zowel op grond van een overeenkomst als bij wet, dan zijn de regels van zowel de contractuele als wettelijke mandeligheid van toepassing. Bij onverenigbaarheid hebben de regels over de wettelijke mandeligheid voorrang.<sup>3</sup>

### **De overdracht van mandelig aandeel**

Bij de wettelijke mandeligheid is het niet mogelijk om het aandeel van mandeligheid over te dragen aan de andere deelgenoot (ex artikel 5:66 lid 3 BW). Mandeligheid is een afhankelijk recht (zoals bedoeld in artikel 3:7 BW): het is voor de mede-eigenaren verbonden aan de eigendom van hun erven. De beschikking over het erf brengt ook de beschikking mee over het mandelig aandeel. Het is niet mogelijk om los van het erf over het mandelig aandeel in de mandelige zaak te beschikken.

Artikel 5:66 lid 1 BW vormt een uitzondering op dit beginsel. In dit artikel staat dat een mede-eigenaar van een mandelige zaak zijn aandeel in die zaak ook afzonderlijk van zijn erf kan overdragen aan de overige mede-eigenaren.<sup>4</sup> Volgens artikel 5:66 lid 2 BW is een *vordering* tot verdeling van een mandelige zaak uitgesloten. Dit is een uitzondering op de bepaling in artikel 3:178 BW waarin staat dat elke deelgenoot ten alle tijden verdeling van het gemeenschappelijk eigendom kan *vorderen*.

### **Onderhoud**

Het onderhoud van de mandeligheid is geregeld in artikel 3:170 BW. Hierin staat dat handelingen die dienen voor het gewoon onderhoud of tot het behoud van het gemeenschappelijk goed en de handelingen die in het algemeen geen uitstel kunnen krijgen, door alle deelgenoten indien nodig zelfstandig kunnen worden verricht. De kosten kunnen verhaald worden op alle mede-eigenaren. Uit de praktijk blijkt dat het moeilijk is om de kosten te verhalen. De incassokosten zijn meestal duurder dan het bedrag dat verhaald wordt. Iedere deelgenoot is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te sluiten. Voor het beheer geldt ook dat de deelgenoten dit samen doen tenzij een regeling anders bepaald. De mandelige zaak moet op kosten van alle deelgenoten moet worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

### **Afwijkende regeling**

In artikel 3:168 BW staat dat gebruik en beheer van gemeenschappelijke goederen geregeld kunnen worden in een overeenkomst. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden in een reglement ten behoeve van mandeligheid. Verder is het zo dat, tenzij in een regeling iets anders bepaald, alle deelgenoten bevoegd zijn tot gebruik van het gemeenschappelijke goed, mits dit gebruik met het recht van de overige deelgenoten verenigbaar is.

---

<sup>3</sup> J.H. Nieuwenhuis e.a, *Tekst en Commentaar vermogensrecht*, Amsterdam: Kluwer. p. 436

<sup>4</sup> J.H. Nieuwenhuis e.a, *Tekst en Commentaar vermogensrecht*, Amsterdam: Kluwer. p. 435.

In artikel 5:69 BW wordt aangegeven dat de artikelen 5:64, 65, 66 lid 2, 67 en 68 geen toepassing vinden voor zover volgens artikel 3:168 BW een getroffen regeling anders bepaald. Enkele artikelen inzake mandeligheid zijn derhalve van 'regelend recht'. De zaken met betrekking tot het beheer en onderhoud vallen onder het regelend recht en daardoor kan het een en ander vrijelijk in overeenkomst geregeld worden. De inhoud van de overeenkomst kan afwijken van het bepaalde in bovenstaande artikelen. De getroffen regeling is bindend voor de opvolgers in het aandeel van de mandelige zaak. Voornoemde overeenkomst of regeling is vormvrij en kan bijvoorbeeld worden vormgegeven in een VvE of Beheersvereniging.

## **1.2 Vereniging van Eigenaren (hierna:VvE) of een Beheersvereniging**

Bewoners moeten samen hun gemeenschappelijk eigendom onderhouden, reinigen en indien nodig vernieuwen. De bewoners moeten dit samen regelen.

### **1.2.1 Vereniging van Eigenaren**

In een reguliere situatie bij appartementsrechten heeft de VvE de verantwoordelijkheid voor het gebouw én de gemeenschappelijke ruimte.<sup>5</sup> Als een woongebouw (bijvoorbeeld een appartementencomplex) door middel van een splitsingakte wordt gesplitst in appartementen, wordt er automatisch een VvE opgericht. De eigenaren van de appartementen zijn van rechtswege lid van die vereniging. Het voordeel van een VvE is dat het wettelijk uitgebreid geregeld wordt. De artikelen 106 t/m 147 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing.

Een appartementsrecht is een aandeel in een onroerende zaak met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte, doorgaans de woonruimte. Het gebouw zelf is eigendom van de gemeenschap van appartementseigenaren die zich verenigen in de vereniging van eigenaren. De rechten en plichten van de appartementseigenaren staan onder meer in de splitsingsakte en het reglement voor de VvE. Soms is dit reglement aangevuld met een huishoudelijk reglement.<sup>6</sup>

Bij een VvE is er wettelijk het een en ander geregeld. Het grote voordeel van een VvE is het verplichte lidmaatschap van de vereniging van eigenaars. In artikel 5:125 lid 2 BW is bepaald dat de eigenaar van een appartementsrecht van rechtswege lid wordt van de vereniging van eigenaars; het betreft een kwalitatief lidmaatschap dat van rechtswege wordt beëindigd als het appartementsrecht wordt vervreemd. Daarnaast maken alle appartementseigenaren deel uit van een gemeenschap van eigenaren. Er bestaan zuiver juridisch gezien dus twee 'samenwerkingsverbanden'; een verenigingsrechtelijk en een goederenrechtelijk samenwerkingsverband. De appartementseigenaren zijn aldus gebonden aan de regeling voor het gemeenschappelijk gebruik van de onroerende zaak.

Een VvE is volgens artikel 5:124 BW een rechtspersoon. Dit is een juridische constructie waardoor een organisatie of vereniging kan op treden als een handelingsbekwaam persoon met dezelfde rechten en plichten als een natuurlijk persoon. Een rechtspersoon kan bezittingen en schulden hebben, contracten afsluiten en ook rechtszaken voeren. Rechtspersoonlijkheid wordt geregeld in boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. In art 2:3 BW staat dat verenigingen rechtspersoonlijkheid bezitten. In titel 2 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn nadere bepalingen over de vereniging geregeld. *'Een vereniging is een rechtspersoon met leden die is gericht op een bepaald doel, anders dan dat is omschreven in artikel 53 lid 1 of 2'*. Een vereniging kan opgericht worden door middel van een notariële akte. Maar de vereniging (algemene vergadering) kan ook besluiten de statuten te doen opnemen in een notariële akte. Ook moeten de bestuurders van de vereniging zich inschrijven in het handelsregister en een authentiek afschrift van de akte bevattende en de statuten bij het kantoor van het registeren neerleggen.

---

<sup>5</sup> Broek, C. van den, (2008). Appartement en VvE. Amersfoort: vereniging eigen huis.

<sup>6</sup> C. Malipaard, Appartementsrecht <[www.gmw.nl/particulier/appartementsrecht.html](http://www.gmw.nl/particulier/appartementsrecht.html)> geraadpleegd op 2 juni 2011

Het lidmaatschap van een vereniging is persoonlijk, tenzij de statuten anders bepalen. Het bestuur wordt uit de leden benoemd (tenzij de statuten anders bepalen). De benoeming geschiedt door de algemene ledenvergadering. Alle leden hebben in principe toegang tot de algemene ledenvergadering en hebben daar één stem. Het bestuur brengt op de algemene ledenvergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, (eventueel is verlening mogelijk) een jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid.

### **1.2.2 Beheersvereniging**

De beheersvereniging is een ander figuur. Toch worden wel vaak de bepalingen van het appartementsrecht gebruikt. Voor de wet en de notaris is er geen sprake van een 'echte' VvE. Het lidmaatschap van een beheersvereniging is dan ook niet verplicht.

### **1.3 De voor- en nadelen van mandeligheid voor gemeenten**

Diverse schrijvers hebben zich gebogen over de voor- en nadelen van mandeligheid. Peter Swolfs heeft op de website Allemaal Politiek dit overzichtelijk in kaart gebracht.<sup>7</sup> Ik zal ze hieronder op een rijtje zetten.

#### **De voordelen:**

- Geen onderhoudskosten voor de gemeente;
- Geen verlies van inkomsten;
- Meer sociale cohesie en verantwoordelijkheidszin bij de eigenaar/bewoners;
- Uitstraling naar derden, vorm van PR cq etalage, zo van zie "hoe wij leuke dingen doen voor onze (toekomstige) inwoners".

#### **De nadelen:**

- Geen.

### **Voor- en nadelen van mandeligheid voor de projectontwikkelaar**

#### **Voordelen:**

- Creëren van aantrekkelijke woonomgeving voor toekomstige bewoners zodat woningen sneller en tegen aantrekkelijke prijzen kunnen worden verkocht;
- De kostprijs voor mandelige zaken kan worden omgeslagen naar de woningen terwijl er geen kwalitatieve eisen aan de mandelige zaken vanuit de koper geredeneerd nog gesteld kunnen worden;
- In juridische zin nagenoeg geen enkele verantwoordelijkheid in de wijze waarop de mandelige zaken tot stand zijn gekomen en hun effect hebben in de praktijk;
- Indien dit in de notariële akte niet nauwkeurig is omschreven, waarvan de 'inhoud' bij aanvang van het project door de projectontwikkelaar bij de notaris is gedictieerd behoeven opleveringsmoment en aan wie niet te worden aangegeven. In de wetgeving ontbreekt het dwingend moment, waardoor ook hier er geen enkele verantwoordelijkheid is van de projectontwikkelaar in deze. Terwijl dit bijvoorbeeld voor andere rechtspersonen, zoals een VvE, wel expliciet is geregeld.

#### **Nadelen:**

- Geen.

---

<sup>7</sup> Peter Swolfs, Allemaal politiek: mandeligheid, <[www.allemaalpolitiek.nl/profiles/blogs/mandeligheid-1](http://www.allemaalpolitiek.nl/profiles/blogs/mandeligheid-1)> 7 december 2010

## Voor- en nadelen van mandeligheid voor de eigenaren/bewoners

### Voordelen

- Regie over de eigen directe leefomgeving;
- Welzijn wordt gestimuleerd door bevordering van de sociale cohesie;
- ‘Het heeft wel wat’ (ijdelheid/adelheid) zo’n privé ‘enclave’ binnen een grotere openbare omgeving.

### Nadelen

- Indien de deelgenoten niets ondernemen qua beheer en onderhoud dan kan, op basis van het aansprakelijkheidsprincipe en een kettingbeding, het financiële risico enorm zijn;
- Om financiële risico’s te vermijden moeten de eigenaren/bewoners (zijnde actieve deelgenoten) allerlei activiteiten ontplooiën en handelingen uitvoeren;
- Contributie innen is moeilijk<sup>8</sup>;
- Burenruzies.<sup>9</sup>

### Beantwoording eerste deelvraag: Hoe ziet de rechtsfiguur mandeligheid er uit?

Mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom van een onroerende zaak. Mandeligheid kan op twee manieren ontstaan, namelijk krachtens overeenkomst en krachtens wet. Als mandeligheid ontstaat krachtens overeenkomst dan kan er van alles mandelig zijn. De wet stelt namelijk geen eisen aan de contractuele mandeligheid. Enkele voorbeelden:

- gemeenschappelijk binnenterrein;
- achterpad;
- groenstroken;
- vijver;
- steigers.

Mandeligheid krachtens de wet ontstaat van rechtswege. Hierbij is vereist dat de erven naburig of aangrenzend zijn. Enkele voorbeelden:

- een hek als erfafscheiding tussen twee erven;
- een gedeelde muur tussen twee gebouwen;
- een gedeelde schoorsteen van twee woningen.

Over het gebruik en onderhoud van de mandeligheid worden nadere regels gesteld in het Burgerlijk Wetboek. Voor het beheer van het mandelig gebied wordt veelal aangeraden om een vereniging op te richten. Bij mandeligheid is het echter niet verplicht om een vereniging op te richten.

Handelingen voor het gewoon onderhoud of tot het behoud van het gemeenschappelijk goed en de handelingen die geen uitstel te kunnen leiden, kunnen door alle mede-eigenaren indien nodig zelfstandig worden verricht. De kosten kunnen verhaald worden op alle mede-eigenaren. Echt blijkt uit de praktijk, dat het moeilijk is om de kosten daadwerkelijk te verhalen. Meestal zijn de incassokosten hoger dan het bedrag dat verhaald wordt.

De mandelige zaak moet op kosten van alle deelgenoten moet worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

---

<sup>8</sup> Uitslag enquête.

<sup>9</sup> Idem.

## Hoofdstuk 2: De praktijksituatie van mandeligheid

### 2.1 De gemeente Almere

In deze paragraaf ga ik kijken hoe mandeligheid is opgenomen in koopovereenkomst/akte van levering tussen de ontwikkelaars en de gemeente Almere. Aan de hand daarvan kan ik deelvraag twee beantwoorden: Hoe wordt mandeligheid contractueel door de gemeente geregeld?

Uit een lijst van alle mandeligheden in de gemeente ALmere, heb ik willekeurig een viertal mandeligheden uitgekozen. Ik heb er vier uitgekozen om zo een goed beeld te krijgen hoe mandeligheid contractueel geregeld wordt. Het is niet representatief voor geheel Almere maar dit is ook niet als zodanig bedoeld. Van deze vier straten zijn de kadastrale gegevens opgevraagd bij het kadaster.

#### De vier straten

Bergeendlaan (Vogelhorst)  
Hennahof (Regenboogbuurt)  
Antillenweg (Eilandenbuurt)  
Hendrik Werkmanstraat (Tussen de Vaarten)

#### Bergeendlaan

Bij de Bergeendlaan zijn stroken rond om de woningen mandelig. In de akte van levering tot tussen de gemeente en de ontwikkelaar staat de volgende bepaling opgenomen:

#### **‘H. Mandeligheid Hout- en Boswallen**

Terzake de met streeparcering op voormelde situatie tekening II aangegeven strokengrond, deelsluitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere sectie A nummer 189, 190, 191, 192, 193 en 193, welke zullen worden benut voor het maken van hout- en boswallen, wordt te dezen verwezen naar de akte van levering tot eigendomsoverdracht op negen en twintig mei negentienhonderd vijf en negentig voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven register Hypotheken 4 deel 620 nummer 23 van de openbare registers voor registergoederen te Lelystad op één en dertig mei daarna, mede in verband met een akte van rectificatie op negentien maart negentienhonderd zes en negentig voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 759 nummer 11 van voormelde openbare registers te Lelystad op één en twintig maart daarna. Blijkens eerstgemelde akte zullen de met streeparcering en de letters A tot en met F op voormelde situatietekening II aangegeven stroken grond, welke deel uit maken van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere sectie A nummers 189, 190, 191, 192, 193 en 194, worden benut voor het maken van hout- en boswallen, alsmede de zorg voor het onderhoud en de instandhouding van de hout- en boswallen, wordt verwezen naar de akte van houdende vaststelling van een beheersregeling zoals bedoeld in artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek, op zeven en twintig maart voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 762 nummer 23 voormelde openbare registers te Lelystad op acht en twintig maart daarna’.

In de akte van levering tussen ontwikkelaar en de eindgebruikers deel 620 nummer 23 wordt dit verder uitgelegd.

‘.. zullen worden benut voor het maken van hout- en boswallen en worden bestemd tot het gemeenschappelijke nut (zoals bedoeld in artikel 5:60 BW) van de eigenaren van de bouwkavels, deelsluitmakend van voormelde kadastrale percelen (189 tot en met 194) in de fasen van C en D van ‘Villapark Almeerderhout’. Terzake het gebruik van bedoelde hout- en boswallen zal ondermeer gelden:

- a. dat het talud aan de binnenzijde van de tuin van een woning-eigenaar, niet voor andere mede-eigenaren toegankelijk is;

- b. dat 'het dak' niet voor andere mede-eigenaren dan degene(n) wiens tuin daaraan grenst toegankelijk is;
- c. dat eerst na afloop van de hierna sub e vermelden onderhoudsperiode van vijf jaar in het talud uitsluitend bloemen, heesters, bomen mogen worden geplant en/of gras (zoden) gezaaid/gelegen onder voorwaarden dat deze de structuur van het hout- en boswallen niet aantast of ondermijdt;
- d. dat de door/vanwege de vennootschap op de hout- en boswallen aan te brengen/aangebrachte groen structuur onderhouden en in stand gehouden moet worden;
- e. dat het beheer en de zorg voor het onderhoud en de instandhouding van de hout- en boswallen, wordt opgedragen aan een bestuur dat door de gezamenlijke eigenaren wordt benoemd (en ontslagen); hierbij kan bepaald worden dat het bestuur al dan niet uit mede-eigenaren moet zijn samengesteld. De eerste vijf jaar na het inboeten van de aanplant op de hout- en boswallen, zal de gemeente voor haar rekening zorgdragen voor het beheer en onderhoud;
- f. dat aan het sub e. bedoelde bestuur wordt opgedragen het opstellen van een jaarlijkse begroting van kosten en het vaststellen/de inning van ieders daarop gebaseerde bijdrageplicht. Gedurende de sub e. bedoelde onderhoudsperiode van vijf jaar zal de woningeigenaar geen bijdrage voor onderhoud en beheer van de hout- en boswallen verschuldigd zijn.

Overigens zijn de wettelijke bepalingen van titel 5 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek te dezen van toepassing, met dien verstande dat de verplichting bedoelt als in art 5:66 lid 2 BW wordt uitgesloten'.

### **Mijn conclusie**

In de twee aktes van levering van de Bergeendlaan, is de mandeligheid naar mijn mening goed en uitgebreid geregeld door de gemeente Almere. Mijn enige opmerking is dat volgens sub c. alleen in de onderhoudsperiode van vijf jaar er bloemen, heesters, bomen mogen worden geplant en/of gras (zoden) gezaaid/gelegen. Wat ik daar uit op maak is dat na vijf jaar en dus geen groenvoorziening geplant hoeft te worden. Als de eigenaren ieder een stuk van de hout- boswallen bij hun tuin betrekken dan is het gemeenschappelijk nut weg. Bij het wegvallen van het gemeenschappelijk nut eindigt de mandeligheid volgens artikel 5:61 BW. Is dat de bedoeling van de gemeente?

### **Hennahof**

Bij de Hennahof is er een akte van vestiging mandeligheid. Het pad aan de voorzijde van de woningen is mandelig eigendom. Uit de akte van vestiging mandeligheid zal ik de belangrijkste bepaling citeren.

#### “De mandelige gebieden en hun aandeel.

2. Zes stroken grond, aangeduid met de letters A tot en met F;

- dat de sub 2 vermelde zaken bestemd zijn om gemeenschappelijk nut te dienen voor eigenaren van vorenbedoelde tweeënzeventig woningen, op de wijze en voor de gedeelten als hierna omschreven;
- dat de in sub 2 vermelde zaken gemeenschappelijk eigendom zullen worden van de eigenaren van:
  - voor wat betreft de strook grond aangeduid met de letter A, de bouwnummers 1 tot en met 17, ieder voor een/zeventiende gedeelte;
  - voor wat betreft de strook grond aangeduid met de letter B, de bouwnummers 18 tot en met 35, ieder voor een/achttiende gedeelte;
  - voor wat betreft de strook grond aangeduid met de letter C, de bouwnummers 36 tot en met 51, ieder voor een/zestiende gedeelte;
  - voor wat betreft de strook grond aangeduid met de letter D, de bouwnummers 52 tot en met 66, ieder voor een/vijftiende gedeelte;
  - voor wat betreft de strook grond aangeduid met de letter E, de bouwnummers 67 tot en met 69, ieder voor een/derde gedeelte;
  - voor wat betreft de strook grond aangeduid met de letter F, de bouwnummers 70 tot en met 72, ieder voor een/derde gedeelte.

#### Artikel 2

- a. Iedere mede-eigenaar heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaken, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken;
- b. De sub 2 bedoelde stroken grond zijn bestemd om te komen van en te gaan naar de openbare weg alsmede om daarop groenvoorzieningen aan te brengen ter 'stofferij' van de tussen de woningen en de openbare weg gelegen stukken grond;
- c. Onder mede-eigenaar wordt verstaan voor de toepassing van artikel 2.a. ten deze mede verstaan diens huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.

#### Artikel 3

- a. Ieder der mede-eigenaren is, onverminderd het hierna sub b bepaalde, voor een gelijk gedeelte verplicht mede te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke zaken.
- b. Indien de mandelige zaken hersteld of vernieuwd dienen te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die mandelige zaken, zullen kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor de rekening van die mede-eigenaren aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

#### Artikel 4

- a. Handelingen met betrekking tot de mandelige zaken moeten geschieden door de mede-eigenaren tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 5 bepaalde, één of meer hunner kunnen machtigen om deze handelingen binnen grenzen van de volmacht uit te voeren.
- b. Daden van beheer waaronder worden verstaan, alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaken, kunnen door ieder der mede-eigenaren zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.
- c. Handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der mede-eigenaren zonnodig zelfstandig worden verrichten en zijn dan ook voor de gezamenlijke rekening.
- d. Alle overige handelingen, die niet vallen onder sub b en c bepaalde, kunnen slechts door alle eigenaren of hun gemachtigde tezamen worden verricht.

#### Artikel 5

- a. Jaarlijks in een van de eerste vier maanden van het kalender jaar zal een vergadering van mede-eigenaren worden gehouden.
- b. Door deze vergadering zullen een of meer mede-eigenaren worden gemachtigd om namens de mede-eigenaren het beheer te voeren over de mandelige zaken.
- c. De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de mede-eigenaren in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.
- d. De gemachtigde(n) als bedoeld in lid b zijn verplicht de volgende vergadering bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste tien dagen.
- e. De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente Almere.
- f. Indien de gemachtigde(n) niet tot het bijeenroepen van de vergadering overgaat(n) is iedere mede-eigenaar bevoegd tot bijeenroeping over te gaan.
- g. Besluiten in de vergadering worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen. Iedere mede-eigenaar heeft een stem. Heeft een mede-eigenaar meer dan een aandeel dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen heeft. Indien bij verkiezing tussen personen niet iemand de volstreekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben. De vergadering kiest zelf haar voorzitter.
- h. Geldige besluiten kunnen uitsluitend genomen worden in een vergadering waarin tenminste een/tweede van het aan tal mede-eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd is.
- i. Ect.

## Artikel 6

- a. Het is ieder van de mede-eigenaren verboden aan de gemeenschappelijke zaken wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de vergadering van mede-eigenaren, als bedoeld in artikel 5.
- b. Iedere mede-eigenaren is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de mandelige zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn privé terrein te verlenen.”

## Mijn conclusie

Vergeleken de bepalingen die bij de Bergeendlaan gebruikt werden in de akte van levering tot eigendomsoverdracht, is het bij het Hennahof anders geregeld. Er is een aparte akte voor de mandeligheid gepasseerd, waarin veel zaken zeer uitgebreid zijn geregeld. Bij het Hennahof wordt veel beschreven wat ook terug te vinden is in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. In de akte van mandeligheid wordt bepaald dat er een vereniging opgericht moet zijn, dat ze moeten vergaderen in de eerste vier maanden van het kalenderjaar. Dit vind ik persoonlijk handig. Er staat namelijk precies in wat er verwacht wordt en wanneer. Wat ook anders is ten opzichte van de Bergeendstraat is dat er in de akte van mandeligheid bij het Hennahof staat hoeveelste aandeel in mandeligheid de bewoners hebben.

## Antillenweg

De woningen aan de Antillenweg grenzen aan het water. Hier is het mandelig gebied het water. Ik zal de belangrijkste bepalingen uit de akte benoemen.

“De tot het verkochte behorende strook water en de daaraan grenzende strook water, met arcering aangegeven op voormelde tekening, eigendom van de gemeente en eveneens deel uitmakend van voorgemeld kadastraal perceel 2968 wordt hierbij bestemd tot een mandeligheid, als bedoeld in artikel 60 boek 5 Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van welke mandeligheid zullen gelden de volgende bepalingen:

1. De koper is, tezamen met de overige eigenaren van de mandelige zaak, verplicht bovenbedoelde strook water te onderhouden, waaronder begrepen: het schoonhouden van afval en het op een diepte houden van de vaargeul van een meter twintig centimeter, ofwel een diepte van zeven meter beneden Nieuw Amsterdam Peil. Het onderhoud dient, voor zoveel mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
2. De kosten van onderhoud van bovenbedoeld strook water als hiervoor bedoeld, zijn voor rekening van de mandelige eigenaren, ieder voor een evenredig gedeelte.
3. Het onderhoud van mandelige zaak zal namens de eigenaren van de mandelige zaak geschieden door een (op te richten) vereniging van eigenaars van de mandelige zaak. Koper is –ongeacht of koper zelf lid is van bedoelde vereniging- verplicht de bijdrage, die in de vergadering van eigenaars wordt vastgesteld voor het onderhoud (en eventueel overige bedragen in verband met reservering groot onderhoud), binnen veertien dagen na een daartoe gedaan verzoek aan de vereniging te voldoen.
4. Het is de eigenaar van een aan de mandelige zaak grenzende kavel niet toegestaan om in de mandelige strook water steigers (of andere bouwwerken) aan te leggen, met uitzondering van die steigers, aangelegd overeenkomstig het (de) bouwplan(nen), waarvoor door de gemeente Almere een bouwvergunning is afgegeven. De koper is verplicht de aan te leggen/aangelegde steiger in stand te houden en op zijn kosten in een goede staat te houden en te onderhouden.
5. Het is de eigenaar van een kavel, grenzende aan de mandelige zaak, toegestaan in een strook water, ter breedte van maximaal twee meter vijftig centimeter, gelegen direct voor zijn kavel vaartuigen aan te leggen, waarbij te allen tijde een vrije vaargeul dient te blijven bestaan met een breedte van minimaal vijf meter.

6. Op deze mandeligheid is verder van toepassing het bepaalde in de artikelen 60 (ontstaan), 61 (eindigen), 63 (niet-afschieding), 64 (toegang), 65 (onderhoud), en 66 (overdracht) van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
7. Boven en behalve het hiervoor bepaalde is de koper tevens verplicht tot naleving van alle verplichtingen, voor hem voortvloeiende uit de van toepassing zijnde keur van het Waterschap Zuiderzeeland.
8. Ten laste van de tot mandelige zaak bestemde strook water en ten nutte van het daaraan grenzende openbaar gebied, eveneens uitmakende gedeelten van voormeld kadastraal perceel, wordt bij deze gevestigd en geleverd de erfdienstbaarheid, inhoudende het recht van de eigenaar van de heersend erf om het lijdend erf te (doen) betreden, indien dit voor de uitvoering van inspecties en onderhoudswerkzaamheden op het heersend erf noodzakelijke is.”

### **Mijn conclusie:**

In deze akte van levering is mandeligheid minder uitgebreid omschreven. In plaats dat er specifieke artikelen uit het Burgerlijk Wetboek worden uitgeschreven zoals bij Hennahof (bijvoorbeeld) artikel 4, wat overeenkomt met artikel 3:170 en 5:65 Burgerlijk Wetboek, wordt er bij de Antillaneweg gekozen voor het verwijzen naar de artikelen. *Wat is handiger?* Ook hier vind ik dat al het nodige geregeld is en voor de duidelijkheid nog even verwezen wordt naar de wet. Tot nu toe gaat mijn voorkeur uit naar deze manier van vermelding van mandeligheid. Het is duidelijk en overzichtelijk. Wat ook naar voren komt in deze akte van levering is dat er gestuurd wordt op het oprichten van een vereniging.

### **Hendrik Werkmanstraat**

Ook van deze straat heb ik de akte van levering bestudeerd. In deze akte staat niet heel veel over mandeligheid, namelijk maar één artikel.

### **“Mandeligheid achterpad**

De verschenen personen, handelend als gemeld, in aanmerking genomen: dat het bij deze akte verkochte deel uitmaakt van een bouwplan, ondermeer bestaande uit een bouwblok, waarop geprojecteerd de kavels 401 tot en met 424, 426, 427 en 429 tot en met 449; dat de woningen zodanig zijn gesitueerd, dat er achterpad ontstaat, welk achterpad met arcering is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte tekening;

Dat de daken van de op de kavels 401 en 449 geprojecteerde bergingen boven bedoeld achterpad dient tot gemeenschappelijk gebruik van de eigenaren/bewoners van bovenbedoelde kavels 401 tot en met 424, 426, 427 en 429 tot en met 449;

Verklaren bovenbedoeld achterpad, waarvan het bij deze sub B verkochte deel uitmaakt, te bestemmen tot een mandeligheid als bedoeld in artikel 60 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van welke mandeligheid zullen gelden de volgende bepalingen:

1. Het achterpad zal door verkoper overeenkomstig de verkoopbrochure ingericht met bestrating, beplating, overkapping en hekwerken.
2. De koper is, tezamen met de overige eigenaren van de mandelige zaak, verplicht bovenbedoeld achterpad, met de daarin aangebrachte bestrating, overkapping en hekwerken, alsmede de beplanting, in goede staat te houden, te onderhouden en zo nodig de beplanting te vervangen. Het onderhoud dient, voor zoveel mogelijk, op milieuvriendelijke wijze geschieden.
3. De kosten van onderhoud van bovenbedoeld achterpad, alsmede de kosten van onderhoud en eventuele vervanging van de daarin aangebrachte beplanting, de aangebrachte overkapping en hekwerken is voor rekening van de mandelige eigenaren, ieder voor een evenredig gedeelte.
4. Het onderhoud van mandelige zaak zal namens de eigenaren van de mandelige zaak geschieden door de (op te richten) vereniging van eigenaars van de mandelige zaak. Koper is –ongeacht of koper zelf lid is van bedoelde vereniging- verplicht de in de vergadering van eigenaars vastgestelde bijdrage voor het onderhoud (en eventuele overige bijdragen in verband met

reservering groot onderhoud) binnen veertien dagen na een daartoe gedaan verzoek aan de vereniging te voldoen.

5. Op deze mandeligheid is verder van toepassing het bepaalde in artikelen 60 (ontstaan), 61 (eindiging), 63 (niet-afschieding), 64 (toegang), 65 (onderhoud) en 66 (overdracht) van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Mijn conclusie**

Het is kort en krachtig. In het artikel wordt verwezen naar de artikelen van het Burgerlijk Wetboek, dit scheelt een hoop tekst. Er staat precies in wat er verwacht kan worden van de eigenaars van de mandelige zaak. Wanneer ze moeten betalen en hoe het geregeld is met het onderhoud. Echter het onderhoud is ook geregeld in artikel 65 BW waarnaar verwezen wordt, *kan dit dan niet nog korter?* En in deze akte wordt niet vermeld welk aandeel ieder heeft in de mandeligheid. Ook in deze akte van levering wordt er expliciet aangestuurd op de oprichting van een vereniging.

### **Beantwoording deelvraag twee** Hoe wordt mandeligheid contractueel door de gemeente geregeld?

Ik heb in totaal nu drie akten van levering gezien en één akte van vestiging van mandeligheid. De akte vestiging van mandeligheid is veel uitgebreider dan de akte van levering. Globaal staat er in alle akten het volgende: het begint met een opsomming van de kavels die een aandeel in mandeligheid krijgen. Dan wordt er beschreven wat er mandelig is bijvoorbeeld, het achterpad, water, boswallen enz. Meestal wordt er dan nog even verwezen naar mandeligheid artikel 60 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Daaronder volgen de bepalingen met betrekking tot de mandeligheid. Dit zijn bepalingen die gaan over het onderhoud, herstel en eventuele vernieuwing van de mandelige zaak, de kosten, de vereniging van eigenaren of beheersvereniging en de rechten en plichten van de (mede) eigenaars. Meestal wordt er afgesloten met nog een verwijzing naar de overige artikelen die van toepassing worden verklaard op het mandelig aandeel.

Verder is de conclusie dat de vestiging van mandeligheid in Almere niet eenduidig geregeld is. De gemeente heeft aan de ontwikkelende partijen geen tekstmodel verplicht gesteld bij de vestiging van mandeligheid. Daardoor hebben verschillende partijen in samenspraak met verschillende notarissen andere bepalingen inzake mandeligheid opgenomen.

## 2.2 Gemeente Almere

Het onderzoek is grootschalig uitgezet om er achter te komen hoe bestaande mandeligheden functioneren in de praktijk van Almere. Er zijn in totaal 2000 brieven verstuurd. Op de enquête hebben in totaal 334 bewoners gereageerd. Omgerekend is dat 16,2 %.

De statistieken:

De mandelige gebieden

- 23,95 % heeft een binnenterrein 80 bewoners
- 23,65 % heeft een groenstro(o)k(en) 79 bewoners
- 16,97 % heeft een achterpad 56 bewoners
- 11,11 % heeft een waterpartij(en) 37 bewoners
- 6,4 % heeft een (toegangs)weg 21 bewoners
- 6,4 % heeft een boswal/houtwal 21 bewoners
- 6,17 % overige 20 bewoners
- 5,8 % heeft een met parkeerplaatsen 20 bewoners
- 0,3 % onbekend 1 bewoner

Wanneer zijn de bewoners op de hoogte gebracht:

- 63,3 % tijdens de verkoop 211 bewoners
- 15,4 % tijdens ondertekening van de koopovereenkomst 52 bewoners
- 8 % tijdens passeren van de akte van levering 27 bewoners
- 5,9 % heeft het gelezen in de verkoopbrochure 21 bewoners
- 2,5 % weet het niet meer 8 bewoners
- 0,9 % tijdens de oplevering 3 bewoners

Is er een VvE of een beheersvereniging:

- 60,8 % Ja 206 bewoners
- 27,2 % Nee 88 bewoners
- 12 % Onbekend 41 bewoners

Zijn er afspraken gemaakt:

- 54 % Nee 177 bewoners
- 39,8 % Ja 138 bewoners
- 4,3 % Weet het niet 14 bewoners
- 1,8 % Niet ingevuld 6 bewoners

Heeft mandeligheid voordelen?

- 46,6 % geen voordelen 154 bewoners
- 41,6 % wel voordelen 142 bewoners
- 11,7 % onbekend 39 bewoners

60,8 % van alle gereageerde hebben een of meerdere nadelen genoemd.

204 bewoners

In de enquête kwamen de volgende vragen aanbod:

- Is er sprake is van een vereniging?
- Om welk mandelig gebied gaat het?
- Op welke wijze bent u er op gewezen zijn dat u eigenaar zou worden van een aandeel in mandeligheid?

- Heeft u afspraken gemaakt met de overige eigenaren van het mandelige gebied?
- Kunt u een of meer zaken noemen die u als voordeel van de mandeligheid ervaart?
- Wanneer er iets niet goed gaat rondom uw mandelig aandeel / de mandeligheid, kunt u uitleggen wat er precies niet goed gaat?
- Wilt u de enquête toelichten in een gesprek?
- Wilt u op de hoogte blijven van het onderzoek en het eventuele vervolg dat de gemeente hieraan zal geven?

In aansluiting op de enquête hebben nog aanvullende gesprekken plaatsgevonden waarbij mandelige eigenaren het een en ander konden toelichten.

### **Schriftelijke enquête**

Wat als eerste opviel uit de reacties van de bewoners, is dat de helft van de bewoners heeft aangegeven helemaal geen voordeel te kunnen benoemen aan hun aandeel in mandeligheid. Daarnaast kunnen de meeste meer nadelen dan voordelen benoemen. Ik zal een aantal voorbeelden beschrijven:

#### **Albaststraat**

In de Albaststraat bestaat de mandeligheid uit een boomgaard/binnentuin. Deze wordt echter ook door vreemden gebruikt en dit wordt ervaren als overlast.

#### **Bert Haanstrahof**

In de Bert Haanstrahof ligt een mandelige vijver. De bewoners van de naastgelegen straat (Ed van de Elskenhof) hebben net als de bewoners van de Bert Haanstrahof een onverdeeld aandeel in deze mandelige vijver. De vijver bevindt zich in het midden van de Bert Haanstrahof. Dit zorgt voor onbegrip bij de bewoners van de Ed van de Elskenhof, want zij moeten meebetalen aan een gemeenschappelijke vijver, die niet in de buurt van hun huis ligt. Ook is het zo dat er geen vereniging is en er ook geen onderhoud wordt gepleegd aan de vijver. De vijver is vrij groot: 50m bij 25m en 1,5 m diep.

#### **Hennahof**

Wat ook lastig blijkt te zijn is het innen van de contributie voor de VvE's. Diverse bewoners hebben aangegeven dat zij elke keer weer een strijd hebben met mede-eigenaren over innen van de bijdragen. In het Hennahof is er een conflict door het innen. Vroegere bewoners van een woning in het Hennahof hebben de woning onderverhuurd en zijn verhuist naar het buitenland. Er is nu al een aantal jaar niets betaald aan contributie. De vraag is nu of het zinvol is om een procedure te starten.

Ook is er nog iets anders gaande in het Hennahof. Er is een fietsbrug die mandelig is. Er is al tijdje geen onderhoud gepleegd en de bewoners willen nu de fietsbrug opknappen met behulp van mozaïek. Er is over gestemd tijdens de bewonersvergadering en iedereen stemde voor behalve één bewoonster. Nu is het plan alsnog afgeblazen. Een van de bewoners voelt zich geterroriseerd.

#### **Rodinweg/Piranesistraat**

In de Rodinweg/Piranesistraat is er een vereniging van eigenaren met ongeveer 100 leden. Hierbij zijn ook veel huurwoningen van Ymere. Ymere zit ook in het bestuur van de vereniging. Enige tijd geleden heeft het bestuur van de vereniging besloten om het beheer aan alle bewoners voor zich over te laten. Het gevolg hiervan was dat er bewoners waren die zich niet met het onderhoud van de groenstrook bemoeide. Zo ontstond er een slordig straatbeeld waarin de helft netjes onderhouden was en de andere helft niet gedaan werd. Inmiddels heeft de vereniging een hovenier in dienst genomen om het straatbeeld weer goed te krijgen maar dit zorgt wel weer voor extra kosten.

Verder zien veel bewoners liever dat de mandeligheid wordt opgeheven en dat zij dan een extra stuk grond in eigendom hebben. Sommige bewoners hebben al onderzoek gedaan of dit mogelijk is. Dit is juridisch wel mogelijk, maar in hun ogen is het feitelijk vaak onmogelijk. Het kost geld en tijd en er is unanimititeit vereist. Hierdoor gegeven veel bewoners het op.

Wat ook vaak naar voren kwam is dat de bewoners van de mandeligheid en het een verkapte vorm van belasting vinden. Ook opmerkingen als 'de gemeente heeft het enige voordeel bij mandeligheid' en 'ik betaal wel maar ik zie er niets van terug' kwamen veel voor.

Hierboven in hoofdstuk 2 paragraaf 2.2 heb ik maar 4 straten behandeld om het overzichtelijk te houden. De uitslag van de gehele enquête is te vinden in de bijlage.

### **Bewonersgesprekken**

We hebben de bewoners die hun enquête antwoorden wilden toelichten daartoe de mogelijkheid geboden in een aanvullend gesprek.

Uit de gesprekken zijn een aantal problemen naar voren gekomen, deze zal ik hieronder beschrijven. Voor uitgebreide informatie zie de bijlage.

### **Albrecht Durerweg**

In deze straat is het mandelig gebied de weg tussen de woningen in en een achterpad. Een van de bewoners voelt zich er ingeluisd door de ontwikkelaar. Deze had tijdens het verkooptraject niets verteld over mandeligheid. De bewoner kwam er pas achter bij het tekenen van de koopovereenkomst.

Er zijn verschillende verenigingen. De laatste twee blokken zitten bijvoorbeeld samen in een vereniging. Bij deze vereniging hoort een eigen reglement waar ook een boeteclausule is opgenomen. Volgens een van de bewoners werkt deze clausule ten voordele van de overige bewoners. Als deze bewoner besluit iets aan te passen of te verwijderen van de mandelige rekjes aan de voorzijde van zijn woning dan is hij 1000 euro boete verschuldigd.

Ook hier is het moeilijk om de contributie te innen. Er staan geen sancties op het niet betalen van de contributie van de vereniging, dus zij kunnen weinig doen. Ze spreken de wanbetalers er wel op aan, maar buiten het veroorzaken van irritatie gebeurt er niets. De jaarlijkse contributie bedraagt tussen de 60 en 100 euro per jaar.

De bewoners komen veel problemen tegen met onder andere verzakkingen van het achterpad, auto's die op de oprit voor het mandelig gebied parkeren en veel onderhoudskosten.

Een ander probleem is dat als de gemeente de openbare wegen gaat ophogen hun mandelige straat aanzienlijk lager ligt dan de openbare wegen.

### **Bert Haanstrahof en Ed van de Elskenhof**

Zoals hierboven ook al genoemd vormt de mandelige vijver in de Bert Haanstrahof een probleem. De vijver wordt niet onderhouden en ziet er niet meer schoon uit. De bewoners van de zes woningen die er om heen wonen, beschouwen de vijver als hun eigendom. Er is geen vereniging meer en sommige eigenaren van een mandelig aandeel betalen niet meer. De Ed van de Elskenhof ligt nabij de Bert Haanstrahof. Hier tussen zit nog een openbare weg. De bewoners van de Ed van de Elskenhof hebben ook een mandelig aandeel in bovenstaande vijver. Men voelt zich absoluut niet betrokken bij het mandelig gebied.

### **Chagallweg**

In deze straat zijn zowel particulieren als ondernemers gevestigd. Het mandelig gebied bestaat uit de weg, lantaarnpalen en de berm met beplanting. Er is hier een vereniging die redelijk actief is, maar niet alles verloopt op rolletjes. Het grootste probleem is dat bewoners/ondernemers geen zin of danwel tijd hebben om in het bestuur van de vereniging te zitten.

### **Haviklaan**

In de Haviklaan, Smientlaan, Buizerdlaan (en andere lanen in Almere-Hout) bestaat het mandelig gebied uit de houtwallen die achterlangs en zijdelings de woningen lopen. Het is de bedoeling van de gemeente geweest om een groene erfafscheiding te creëren. De bewoners uit de bovengenoemde lanen die op gesprek zijn geweest waren het over een aantal dingen eens. Er is geen vereniging en er wordt niet gecommuniceerd over het onderhoud. Alle bewoners onderhouden het deel van de mandeligheid dat achter hun woning is gelegen. Het veel voorkomende probleem hier is dat er bewoners zijn die de houtwal verwijderen en het stuk grond bij hun tuin trekken. Dit is vervelend voor de burens, omdat de houtwal smaller wordt. Het aanspreken van de bewoners door bewoners op hun mandelige verplichting ligt gevoelig bij de mensen. Vaak zijn ze bang voor de reactie van hun burens of weten al uit ervaring dat hij of zij zich er niets van aantrekt.

### **Piranesistraat**

In deze straat is er een mandelige groenstrook aan de voorzijde van de woningen. Er zijn ongeveer 100 woningen die allemaal een onverdeeld aandeel hebben in de mandeligheid. Ook zijn er huurwoningen van Ymere die een aandeel hebben. Ymere zit in het bestuur van de vereniging. De groenstroken moeten in standgehouden worden. Nu is het zo dat sommige bewoners hun haag aan de voorkant hebben weggehaald. De vereniging verzorgde eerst het onderhoud. Later is er in de ledenvergadering besloten dat de bewoners zelf het onderhoud doen. Een nieuwe bewoner had deze vergadering niet bijgewoond en ook geen notulen gekregen. Hij betaalde dus niet aan de VvE want die onderhielt de groenstroken niet. Ook had de notaris niet de VvE geïnformeerd van de nieuwe bewoner dus hij ontving rekeningen van de vorige bewoners. Ook zijn er blokhagen aan het begin van de straat mooi volgroeid en aan het einde van de straat niet.

In dit gesprek werd er wederom aangegeven dat het moeilijk is om de contributie te innen. Er zijn altijd mensen die niet de contributie betalen. Een andere bewoner is van mening dat de gemeente de burgers opzadelt met het beheer dat eigenlijk door de gemeente moet worden gedaan.

Daarnaast merkte iemand op dat niemand echt tevreden is over de vereniging. Maar de meeste bewoners komen ook niet naar de vergadering omdat zij toch het idee hebben dat zij niets te kunnen veranderen.

### **Puerto Ricostraat**

Het mandelige gebied bestaat uit de weg die tussen de woningen loopt. Doordat deze weg eigen terrein is denken de bewoners met een hogere snelheid te kunnen rijden terwijl er ook kinderen spelen. Er is vervolgens een paaltje geplaatst. Nu worden er echter auto's voor het paaltje geparkeerd. Er is zelfs een stel verhuisd door erge ruzie.

Wat er wel goed gaat is de administratie. Er is bijvoorbeeld een spaarpotje gemaakt voor als er later onderhoud gepleegd moet worden. Jaarlijks wordt er een overzicht naar de 8 bewoners gestuurd met de kosten en baten. Ook doen zij met z'n alle 2 keer per jaar een soort tuinonderhoud. Alle het onkruid weghalen en de weg weer netjes maken. Maar als er bijvoorbeeld een put verstopt zit, dan kijkt men elkaar aan. Geen van allen zou het vrijwillig regelen.

### **Genoemde oplossingen tijdens de bewonersgesprekken.**

Tijdens de bewoners gesprekken op 23, 24 en 31 mei 2011 hebben wij gevraagd aan de bewoners of zij al een oplossing in gedachten hadden. Hieronder zijn de genoemde oplossingen schematisch weergegeven.

#### **De mogelijke oplossingen die aanbod kwamen tijdens het gesprek met bewoners van de Bert Haanstrahof en Ed v/d Elskenhof:**

- De vijver dempen en de zes bewoners om de vijver een extra stuk tuin geven. De tuin van de vijverbewoners is namelijk aanzienlijk kleiner dan de tuin van de overige bewoners.
- Het onderhoud wordt gedaan door de gemeente en alle bewoners betalen de gemeente een vast bedrag per maand of jaarlijks. Dit verschilt niet met de betalingsplicht die zij nu ook al hebben. De vijver wordt op die manier mooi onderhouden en alle bewoners hebben er baat bij.
- Ook willen ze het liefst van het mandelig gebied af. Een mogelijk idee hierbij is terugkoop van de mandelige vijver door de gemeente.

#### **De mogelijke oplossingen die aanbod kwamen tijdens het gesprek met bewoners van de Haviklaan (en overige lanen in Almere Hout):**

- Een van de bewoners vertelde dat de houtwal in fase niet als mandeligheid verkocht is. Ik heb de betrokken ambtenaar van Almere Hout gesproken. Deze vertelde mij dat fase één als eerste werd verkocht. Mandeligheid was toen nog een relatief onbekend terrein. Pas bij de ontwikkeling van fase twee werd er gebruik gemaakt van mandeligheid.
- Een mogelijke oplossing is afschaffing van de mandeligheid. De houtwal wordt in eigendom uitgegeven en er komt kettingbeding met een instandhoudingsplicht om de houtwal te behouden.

#### **De mogelijke oplossingen die aanbod kwamen tijdens het gesprek met bewoners van de Chagallweg:**

- Afspraken maken met de gemeente over het strooien van zout in de winter en snoeiwerk van de groenstroken. De bewoners doen het momenteel zelf maar vinden het veel werk. Hun idee is daarom een prijsafpraak te maken met de gemeente, zodat de gemeente de volgende keren hun groenstroken en weg meenemen als er gesnoeid of gestrooid moet worden. De gemeente snoeit en strooit er immers wel omheen.
- Betere voorlichting vooraf aan kopers van een mandelig gebied.

#### **De mogelijke oplossingen die aanbod kwamen tijdens het gesprek met bewoners van de Rodinweg en Piranesistraat:**

- Terugkopen door de gemeente.
- Of de mandeligheid afschaffen en de groenstrook in eigendom uitgeven. Vervolgens een kettingbeding opnemen, waarin staat dat de groenstrook behouden moet blijven.
- Een VvE van 100 leden is te groot. Betere voorlichting vooraf over mandeligheid, VvE en dergelijke had waarschijnlijk geholpen.

#### **De mogelijke oplossingen die aanbod kwamen tijdens het gesprek met bewoners van de Albrecht Durerweg:**

- Het oprichten van een goede bewonerscommissie had waarschijnlijk een hoop ellende gescheeld.
- Betere informatie vooraf.
- Duidelijke afspraken met de gemeente maken over het ophogen van de straten. Als de gemeente de straat ophoogt dan blijft de mandelige tussenweg lager dan de gemeentelijke weg. De bewoners zaten te denken aan een tegemoetkoming van de gemeente. De bewoners zouden graag een onderlinge afspraak willen maken of financiële bijdrage willen ontvangen.

De mogelijke oplossingen die aanbod kwamen tijdens het gesprek met bewoners van de **Puerto Ricostraat**:

- De bewoners zouden het fijn vinden als de gemeente een rol speelt bij de administratie (bestuurshulp).
- Het liefst willen de bewoners er af. Ze willen dat de gemeente het mandelig gebied terug koopt voor bijvoorbeeld een symbolisch bedrag.

### **Almere Poort**

Naast voornoemde enquêtes en gesprekken, heb ik Almere Poort en de Noorderplassen nader beschouwd met de Dienst Stadsbeheer.

Ter plaatse is met hem bekeken hoe een aantal mandelige gebieden functioneren.

Allereerst hebben we het Grootzeil in Noorderplassen West bezocht. Hier ligt een mandelig gebied als een soort binnenterrein, die door middel van slagbomen is afgezet. Er is duidelijk te zien dat het privé terrein is. In de akte van levering staat dat de bewoners verplicht zijn om één parkeerplaats te realiseren welke toegankelijk is vanaf de openbare weg. Op het binnenterrein zijn parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze liggen in de (voor/achter)tuin van de bewoners. Er valt dus te discussiëren over de vraag of deze toegankelijk zijn van de openbare weg gezien het binnenterrein is afgezet met een slagboom. Ook heeft niet elke bewoner een parkeerplaats gerealiseerd. Er is zelfs een bewoner die een zwembad heeft gemaakt in plaats van een parkeerplaats.

Sommige bewoners hebben de parkeerplaatsen afgesloten met een dicht hekwerk. Of ze hebben de parkeerplaats verder niet meer onderhouden. Als gevolg hiervan parkeren de meeste mensen waarschijnlijk uit gemakzucht voor het huis op de openbare parkeerplekken. Hierdoor is er geen ruimte voor de mensen die hier tegenover wonen om te parkeren en zij parkeren dan weer op de stoep. Wat tot het gevolg leidt dat het in het weekend erg druk en smal is in de straat. Bewoners hebben dan ook geklaagd dat de politie moet gaan met beginnen met beboeten van de ‘fout’ geparkeerde auto’s, want de brandweer komt er niet meer langs als alle auto’s in de straat staan. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties.

Als bewoners iets willen gaan doen tegen de niet gerealiseerde parkeerplaatsen dan zullen ze via de beheersvereniging, de eigenaren moet aanschrijven. Dit gebeurt vaak niet. Het duurt lang en er wordt waarschijnlijk geen gehoor aan gegeven. Wat de gemeente zou kunnen doen is logischer kijken naar de verkaveling van de mandelige gebieden. Misschien dat het anders gerealiseerd had kunnen worden. Zodat de parkeerplaatsen niet in het binnenterrein gevestigd waren.

Hierna zijn we naar Almere Poort geweest naar het Nederlandhof in Europakwartier. Dit is een ingewikkeld verhaal. Het mandelig gebied is omringd door twee scholen, een kinderdagverblijf en sociale huurwoningen. Het mandelig gebied bestaat uit een tuimelspeelplaats, stukje grond en de weg die er langsloopt. Er is echter geen hekwerk geplaatst, ook is het niet op een andere manieren afgescheiden van de weg. Het is gewoon openbaar terrein. Hoe moeten de bewoners weten en snappen dat dat mandelig is en dat zij daar voor betalen? Als er op de tekening gekeken wordt is ook te zien dat het een rare constructie is. Het mandelig gebied is er als het ware tussen gepropt in een drie hoek vorm. *Een vraag die bij mij op komt is wie is er aansprakelijk als er iets gebeurt op bijvoorbeeld het tuimelspeelplaats? Velen zullen niet weten dat dit mandelig terrein is. Zullen zij dan wel voor de kosten opdraaien?*

Vlak bij bovenstaande straat is ook een andere school gevestigd. Rondom de school is het binnenterrein van omliggende woningen/appartementen. Het schoolplein (omheint met hekken) is dan ook gevestigd op het gemeenschappelijk binnenterrein. Onder het schoolplein is er een parkeergarage. Dit binnenterrein is afgeschermd door middel van een slagboom. Hier is sprake van een vereniging. Op zich is het hier goed

geregeld. Het zag er netjes uit en op basis van de wet is er veel geregeld rondom een VvE. Het enige wat niet klopt aan dit plaatje is dat op een stukje grond een vrij grote elektriciteitskast staat van de NUON. Er lopen dus kabel en leiding onder het gemeenschappelijke binnenterrein. Ook missen er een aantal tegels naast dit elektriciteitskastje. Er ligt als ware dus een soort gat met zand.

Als laatste zijn wij naar de Diadeemstraat geweest in de Sieradenbuurt in Almere Buiten. Hier bevindt zich ca. één km lange strook groen uitgegeven in mandeligheid. Voor elk huis ligt een strookje groen met telkens drie bomen, stuk straat en dan weer op nieuw groen. Vele bewoners hebben het niet onderhouden of gewoon weg gehaald. Andere hebben besloten er maar andere planten bij te planten.

**Beantwoording deelvraag:** hoe functioneert mandeligheid in de praktijk?

Uit de veelvuldige reacties van de bewoners kan ik concluderen dat mandeligheid niet vlekkeloos functioneert. Meer dan 60% van de gereageerde bewoners heeft aangegeven meerdere nadelen te kunnen benoemen. De bewoners lopen tegen veel problemen op, onder andere het niet kunnen innen van contributie van de vereniging, moeizame besluitvorming, weinig informatie voorafgaande aan de koop en burenruzies. Ook snappen de bewoners niet altijd waarom de gemeente heeft gekozen om een bepaald gebied in mandeligheid uit te geven. Zij vinden een mandelige groenstrook niet zinvol, maar daarentegen vinden zij een mandelige binnentuin wel nuttig. Een van de argumenten van de gemeente om grond uit te geven in mandeligheid was: het bevordert de sociale cohesie. De bewoners zijn het daar vaak niet mee eens. Onenigheid komt vaak voor. Zie de bijlage voor voorbeelden.

### **2.3 Andere gemeenten**

Om er achter te komen of en zo ja wanneer andere gemeenten gebruik maken van mandeligheid heb ik zeven gemeenten benaderd via de e-mail. Ik heb een enquête verstuurd naar Alkmaar, Amsterdam, Apeldoorn, Culemborg, Ermelo, Nijmegen en Utrecht. Ik ben tot deze lijst gemeenten gekomen door middel van wilkeur. Gezien het aantal gemeenten, is het een steekproef geweest die niet beoogd representatie te zijn. Ik heb op de websites van deze gemeenten bekeken of zij gebruik maken van mandeligheid. Niet alle bij alle gemeenten kon ik vinden of zij gebruik maken van mandeligheid. Daarom heb gekozen voor diegene die wel gebruik maken van mandeligheid en bij degene waarover ik twijfelde, heb ik ook aangeschreven.

Ermelo en Alkmaar maken geen gebruik van mandeligheid. Nijmegen en Utrecht hebben niet gereageerd op mijn enquête.

#### **Gemeente Amsterdam**

De gemeente Amsterdam gaf aan liever telefonisch te spreken over mandeligheid. Er werd mij verteld dat er in de gemeente Amsterdam wel gebruik wordt gemaakt van gronduitgifte in mandeligheid, maar dat het niet vaak voorkomt. Amsterdam maakt veel gebruik van erfpacht. Dit heeft voordelen voor de gemeente, omdat er gericht projectmatig privaatrechterlijk gronduitgifte geregeld kan worden. Ook is er een financieel voordeel voor de gemeente. Amsterdam geeft erfpacht uit voor vijftig jaar. Bewoners hebben de mogelijkheid om deze af te kopen. Na het verstrijken van het termijn van vijftig jaar komt de gemeente kijken hoe de grond er bij ligt. Meestal vindt er een waardestijging plaats en kan de gemeente de prijs verhogen.

Om kopers te helpen adviseert de gemeente Amsterdam kopers die voor het eerst te maken krijgen met erfpacht om een Amsterdamse notaris te kiezen.

#### **Gemeente Culemborg**

In Culemborg wordt grond in mandeligheid uitgegeven in de woonwijk Lanxmeer. Er worden hier woningen verkocht met eigen grond en daarnaast met een aandeel in mandeligheid. Meestal ziet dit er uit als groen of een gezamenlijke binnentuin. Ter verduidelijking heeft de gemeente Culemborg mij een brochure op gestuurd over Lanxmeer. In de brochure staat het volgende: 'De juridisch eigendom over de afzonderlijke binnenhoven en de overige gemeenschappelijk te beherende zaken (voor ieder hof afzonderlijk) berust bij de eigenaren van de omliggende woningen gezamenlijk. Deze zijn onderworpen aan de regels van de mandeligheid, een zakenrechtelijke uitwerking van gemeenschappelijk eigendom. Op grond van de mandeligheid gelden er algemene regels voor beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke eigendom. Indien de betrokkenen daarvoor kiezen kunnen deze regels eventueel worden aangevuld door middel van een reglement. Om rechtshandelingen namens de aangesloten eigenaren te kunnen verrichten en als vertegenwoordiging naar derden te kunnen opreden, kan bovendien nog door de eigenaren worden besloten tot oprichting van een vereniging (van eigenaren). Aangetekend moet worden dat noch het opstellen van een reglement, noch het oprichten (of lid worden) van een dergelijke vereniging kan worden opgelegd'.

Als positieve ervaringen gaven zij aan dat de gezamenlijke tuinen goed worden onderhouden door de bewoners samen. Dit geeft goede saamhorigheid in de buurt. Qua problemen constateren zij dat sommige stukken lastig toe te delen zijn aan een specifiek perceel. Toch delen ze de stukken gewoon toe ook al zijn sommige plekken soms niet altijd even logisch. Zelf heeft Culemborg nog nooit onderzoek gedaan naar het functioneren van mandeligheden. Een goed alternatief voor mandeligheid vinden zij het beheer van het groen door de gemeente. Dan gebeurt het namelijk wel goed, het resulteert alleen wel in hogere onderhoudskosten voor de gemeente.

## **Gemeente Apeldoorn**

De gemeente Apeldoorn maakt soms gebruik van mandeligheid in het kader van uitgifte van bouwgrond. Als voorbeeld geven zij een gemeenschappelijk parkeerterrein bij een medisch centrum, dat door de mede-eigenaren gezamenlijk wordt aangelegd en in stand gehouden en dat in hun totale parkeerbehoefte voorziet.

Ook geven zij tuinen uit voor gemeenschappelijk gebruik in de vorm van een mandeligheid in de uitgifte-overeenkomst. Mocht de toekomstige bewoners die opzet niet zien zitten (in meerderheid) dan kan in overleg met de ontwikkelaar van zo'n constructie worden afgezien.

Als laatste voorbeeld geven zij aan dat ze een gemeenschappelijke beukenhaag rond een complex van in totaal 51 woningen hebben uitgegeven. Hiervoor is gekozen om tot een eenduidige erfafscheiding van de individuele kavels naar de openbare ruimten te komen en in het belang van de allure en uitstraling van het wooncomplex. In dit project verzorgt de gemeente de eerste aanleg van de beukenhaag en zorgt zij gedurende vijf jaar voor het onderhoud. Daarna gaat de verplichting over op de vereniging van mede-eigenaren. De onderlinge begrenzingen tussen de kavels zijn niet via contractuele mandeligheid geregeld. De eigenaren hebben onderling de vrijheid om samen voor hen passende erfafscheiding te maken of om hier juist van af te zien.

De gemeente Apeldoorn vindt dat er via mandeligheid creatieve oplossingen gevonden worden voor de gezamenlijke belangen van de bewoners/eigenaren. Problemen ontstaan bij gebrek aan draagvlak voor de idee van iets dat gemeenschappelijk is en waaraan iedereen dus ook moet meebetalen. Bijvoorbeeld een gemeenschappelijke binnentuin. Dit had ook gemeentelijk eigendom kunnen zijn, dan hadden de bewoners er geen kosten aan gehad. Een grotere gezamenlijke binnenruimte – als een soort groen hart binnen een wooncomplex - is om die reden een keer niet tot stand gekomen.

Als duidelijk is dat draagvlak voor de gemeenschappelijkheid ten tijde van de planopzet al ontbreekt, wordt soms daarvan afgezien. Zo heeft de gemeente Apeldoorn een keer geprobeerd om vijftien bewoners/ eigenaren in een nieuwbouwwijk te verplichten hun tuinen te voorzien van een beukenhaag als afscheiding. Dat is mislukt. Veel eigenaren gingen op eigen initiatief al bij eerste bewoning over tot het plaatsen van een schutting of een andere afscheiding. De gemeente heeft toen eieren voor haar geld gekozen en alle bewoners ontslagen van de verplichting tot aanleg en instandhouding van de beukenhaag rond hun perceel.

De gemeente Apeldoorn heeft nog nooit eerder onderzoek gedaan naar mandeligheid behalve naar de praktijkgevallen.

Als alternatief voor mandeligheid geeft de gemeente Apeldoorn een voorbeeld uit een ander project. In een stedelijk woonproject, bestaande uit 27 stadswoningen met een complexe bebouwing en een half ondergrondse parkeergarage en ook nog openbare parkeerplaatsen voor bezoekers en omwonenden, is er voor gekozen om de toekomstige openbare ruimtes binnen het complex deel te laten uitmaken van de appartementensplitsing. Alle openbare ruimten zijn in één appartementsrecht samengebracht. De gemeente blijft in die opzet dus eigenaar van de openbare ruimte die door de bewoners gezamenlijk wordt gebruikt als verblijfsruimte en als toegang naar de parkeeraccommodaties. De financiële bijdrage van de gemeente in de VvE blijft dan beperkt tot de kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Als mede-eigenaar zijn de kosten voor de gemeente gedeeld door alle eigenaren in plaats alleen de gemeente.

Er bestonden vroeger ook centrale antenne-inrichtingen in sommige wijken in de stad.

Alle bewoners die daarop hun cai kabels hadden aangesloten moesten contractueel meebetalen aan de instandhouding van deze cai mast. De gronduitgifte contracten van de gemeente bevatten daartoe kettingbedingen/ gedoogplichten e.d. Nu dat signaal tegenwoordig via de kabel gaat verdwijnt dit fenomeen.

**Beantwoording deelvraag:** In hoeverre gebruiken andere gemeenten de rechtsfiguur mandeligheid?

Helaas heb ik geen eenduidig overzicht van welke gemeenten gebruikmaken van mandeligheid. 7 gemeenten zijn aangeschreven maar van 3 gemeenten heb ik een inhoudelijke reacties terug gehad. De gemeente Amsterdam maakt bijna geen gebruik van mandeligheid. Zij maken meer gebruik van erfpacht.

De gemeente Culemborg maakt wel gebruik van mandeligheid, maar niet in de mate waarin de gemeente Almere dit doet. Zij hebben een woonwijk Lanxmeer gerealiseerd met daarin mandelige groenstroken en binnenterreinen. De gemeente Culemborg noemt als positieve ervaring dat de gemeenschappelijke tuinen goed worden onderhouden door de bewoners samen. Het bevordert de saamhorigheid in de wijk. Qua problemen gaven zijn aan dat sommige stukken lastig toe te delen zijn aan een specifiek perceel.

De gemeente Apeldoorn maakt soms gebruik van mandeligheid. Zij hebben als voorbeeld aangegeven een parkeerterrein en beukenhaag voor 51 woningen in mandeligheid te hebben uitgegeven. Zij vinden dat via mandeligheid er creatieve oplossingen gevonden worden voor de gezamenlijke belangen van de bewoners/eigenaren. Problemen ontstaan bij gebrek aan draagvlak voor het idee dat iets gemeenschappelijk is terwijl het ook openbaar gebied in eigendom van de gemeente had kunnen zijn. De gemeente Ermelo en de gemeente Alkmaar hebben aangegeven geen gebruik te maken van mandeligheid.

## **2.4 Jurisprudentie**

In deze paragraaf zal ik een aantal vonnissen en arresten bespreken, die verband houden met de figuur 'mandeligheid'. Ik zal hierbij onderscheid maken tussen contractuele en wettelijke mandeligheid. De deelvraag 'hoe heeft de rechter geoordeeld over geschillen omtrent mandeligheid?' zal ik beantwoorden in de conclusies van de vonnissen/arresten.

### **Vonnis 1**

**Sector kanton Rechtbank Haarlem**

**Datum uitspraak 11 februari 2004**

**Vindplaats: rechtspraak.nl LJN: AO7599**

**Wettelijke mandeligheid**

### **Samenvatting**

Halverwege het dak van de woning van de eiser en gedaagde bevindt zich ter hoogte van de scheidingsmuur tussen de woningen een schoorsteen met een rookgasafvoer en een ventilatiekanaal. Gedaagde heeft een aannemer opdracht gegeven tot het slopen en opnieuw in metselen van de gedeelde schoorsteen. Eiser weigert ook na aanmaningen de helft van het factuurbedrag te betalen. De rechter beschouwt de schoorsteen als een wezenlijk onderdeel van de scheidingsmuur, welke als gemeenschappelijk eigendom en mandelig dient te worden aangemerkt. Het is een feit van algemene bekendheid dat het metselwerk van een schoorsteen meer heeft te leiden van temperatuurwisselingen welke door het stoken van een open haard worden veroorzaakt dan van het enkele gebruik als ventilatiekanaal. Naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid dienen daarom de kosten van het herstel van de schoorsteen voor 75% te worden gedragen door gedaagde. In hoofdsom wordt 25% van het factuurbedrag toegewezen, verhoogd met buitengerechtigde incassokosten.

### **Vordering en standpunten van eiser**

Eiser vordert onder meer nietigverklaring van het verstekvonnis en afwijzing van de oorspronkelijke vordering. Eiser betwist dat de schoorsteen tussen zijn woning en die van gedaagde mandelig is. De schoorsteen maakt geen deel uit van de woning van eiser. Hij voert ter adstructie aan dat de door gedaagde overlegde tekening een onjuist beeld geeft van de werkelijke situatie, omdat de schoorsteen van gedaagde teveel boven het dak van de woning van eiser is getekend. De schoorsteen wordt bovendien alleen door gedaagde gebruikt, zodat zij als eigenares moet worden aangemerkt. Eiser heeft zelf een schoorsteen, gelegen aan de andere kant van zijn woning. Het ventilatie kanaal dat op de voorgenoemde tekening staat aangegeven, wordt door eiser vanuit het toilet in zijn woning gebruikt. Eiser beroept zich ter zake op een recht van erfdiensbaarheid, welk recht hij heeft verkregen bij akte dan wel door verjaring.

### **Verweer door gedaagde**

De door gedaagde bij inleidende dagvaarding overlegde tekening is de originele bouwtekening. Deze geeft wel degelijk een juiste voorstelling van zaken aan. Dit is onderbouwd aan de hand van foto's. De door de eiser overlegde tekening van de architect is niet duidelijk. Er kan niet uit worden afgeleid dat de schoorsteen niet boven de woning van opposant gelegen is. Uit die tekening blijkt dat de schoorsteen zich bevindt boven de spouwmuur tussen de woningen. De spouwmuur behoort tot beide woningen en is derhalve mandelig. Door natrekking is ook de schoorsteen bestanddeel van de woning van eiser, zodat hij de helft van kosten van het onderhoud dient bij te dragen. Ook betwist gedaagde zijn stelling over erfdiensbaarheid gezien hij geen akte heeft overlegt waaruit dat blijkt.

### **De beoordeling**

In de door eiser in het geding gebrachte tekening is de schoorsteen gesitueerd boven het gedeelte van de scheidingsmuur waarin zich, ter linkerzijde van de perceelgrens, een spouwmuur bevindt. Volgens de tekening bestrijkt de schoorsteen de totale breedte van de spouwmuur en het daarnaast gelegen gedeelte van de scheidingsmuur aan de zijde van de woning van de gedaagde. Eisers stelling, dat de

schoorsteenniet boven zijn woning gelegen is, kan geen stand houden, nu deze stelling niet door de bouwtekening wordt ondersteund en eiser geen andere feiten en omstandigheden heeft aangevoerd, waaruit dit kan worden afgeleid. Nu de schoorsteen ingevolge artikel 3:4 BW een wezenlijk onderdeel van de scheidsmuur vormt, dient hij, evenals de scheidingsmuur, als gemeenschappelijk eigendom en mandelig te worden aangemerkt, althans voor zover de eigendom ervan tot nut van beide percelen strekt. Dit laatste is naar het oordeel van de rechter op grond van de stellingen van partijen genoegzaam gebleken. Het door eiser gevoerde verweer dat hij de schoorsteen niet gebruikt, omdat hij voor de ventilatie van het toilet slechts gebruik maakt van de spouwmuur en niet van het ventilatiekanaal, wordt verworpen, omdat het in tegenspraak is met hetgeen eiser in de inleidende dagvaarding heeft gesteld. De stelling van eiser, dat de slechte staat waarin de schoorsteen verkeerde, zijn oorsprong vindt in het langdurig stoken van de open haard door gedaagde, wordt door gedaagde betwist. Op de eiser berust in beginsel de bewijslast van zijn stelling. De kantonrechter ziet geen aanleiding eiser met het bewijs te belasten en wel om de volgende redenen. Ingevolge artikel 5:65 BW moeten mandelige zaken op kosten van alle mede-eigenaren worden onderhouden en, zondig, vernieuwd. Op grond van artikel 3:166 lid 2 BW zijn de aandelen van deelgenoten in een gemeenschappelijk goed (in beginsel) gelijk. Zij zullen derhalve op grond van artikel 3:172 BW voor gelijke delen in de kosten moeten bijdragen. Artikel 3:166 lid 3 bepaalt echter, dat de rechtsbetrekking tussen de deelgenoten worden beheerst door de eisen van redelijkheid en billijkheid. Als een feit van algemene bekendheid kan worden aangemerkt dat het metselwerk van een schoorsteen meer te lijden heeft van de temperatuurwisselingen welke door het stoken van een open haard wordt veroorzaakt dan van het enkel gebruik van een ventilatiekanaal. Hierdoor is de rechter van oordeel, dat de kosten van het herstel van de schoorsteen door gedaagde en eiser op basis van redelijkheid en billijkheid respectievelijk voor 75% en 25% dienen te worden gedragen.

### **Conclusie**

Het opvallende in dit vonnis is dat het bij de verdeling van de kosten voor het onderhoud van de schoorsteen er gekeken wordt naar de eisen van redelijkheid en billijkheid. Het is dus niet zo dat iedere deelgenoot automatisch verplicht is de helft te betalen op grond van artikel 3:172 BW.

## **Vonnis 2**

**Sector kanton Rechtbank Haarlem**

**Datum uitspraak 12 augustus 2009**

**Vindplaats: rechtspraak.nl LJN: BJ5748**

**Wettelijke mandeligheid**

### **Het geschil**

Eisers vorderen om bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad gedaagde te veroordelen tot het verwijderen en verwijderd houden van alle zaken en beplantingen tegen de muur van de patio, langs de erfgrens aan de voorzijde van de woningen en aan en op de schutting in achtertuin en voor herstel van muur en schutting zorg te dragen, met veroordeling van gedaagde in de kosten van geding.

Partijen zijn eigenaar en bewoner van aan elkaar grenzende patiobungalows. Eisers hebben de eigendom van zijn woning verworven op 16 september 1975. Gedaagde woonde toen al in haar woning. Een patiobungalow is een gelijkvloerse woning met buitenruimte die wordt begrensd door twee muren van de eigen bungalow en één muur van de aangrenzende woning. Aan één zijde is de patio voorzien van een doorzichtig muur, bestaande uit opengewerkte betonnen elementen, die oorspronkelijk grensde aan een gemeenschappelijke tuin. Deze tuin is verdeeld onder de verschillende eigenaren, zodat aan de patio grenzende tuin privé-eigendom is van de eigenaar van de aangrenzende patiobungalow (de buitentuin). Gedaagde heeft ter vervanging van een oudere poort, een metalen poort aangebracht in de opengewerkte muur van de patio om zo de binnentuin te kunnen bereiken. Deze poort is op vier plaatsen met bouten bevestigd in de muur tussen de patiotuin en de woning van de eisers. Ik zal het geschil omtrent de mandelige patiomuur bespreken, de rest laat ik buiten beschouwing.

### **Standpunt eisers**

De muur tussen de patio en de woning van eisers is niet mandelig maar volledig eigendom van eisers. De muur is een bestanddeel van hun woning. Eisers hebben daarom het recht en zij hebben ook belang bij het verbieden van het aanbrengen van een poort en het verbieden van het aanbrengen van beplanting tegen deze muur.

### **Standpunt gedaagde**

De patiomuur is mandelig en gedaagde heeft het recht daarin de bevestigingsbouten voor de poort te bevestigen en er beplanting tegen aan te laten groeien

### **De beoordeling van de patiomuur**

De betreffende muur is de buitenmuur van de woning van eisers en tegelijk de muur van de patiotuin van gedaagde. Deze muur vormt een voortzetting van de scheidsmuur tussen de beide woningen. Mandeligheid van een muur ontstaat door een rechtshandeling (5:60 BW) of op grond van de wet (5:62 BW). In de zaak is niet gesteld en ook niet anderszins gebleken dat partijen zijn overeengekomen dat de patiomuur als mandelig moet worden aangemerkt, zodat de rechtbank aanneemt dat zulks niet het geval is. Op grond van de wet is sprake van mandeligheid wanneer sprake is van een vrijstaande muur boven de erfgrens, dan wel van een gemene muur tussen twee gebouwen die aan verschillende eigenaren toebehoren. Van een vrijstaande muur is geen sprake. Ook van een gemene muur tussen twee gebouwen is niet zondermeer sprake. De patiobungalows van partijen zijn tegen elkaar aangebouwd en de muur tussen beide bungalows, voor zover de gebouwen aan elkaar grenzen, moet daarom als mandelig worden aangemerkt. De patiomuur is slechts aan één zijde bebouwd en dat betekent dat deze muur niet mandelig is. De aard van het gebouw maakt dit niet anders. De architect heeft beoogd de patiotuin als een extra kamer bij de bungalow te betrekken. Door de insluiting van deze tuin door drie muren en een opengewerkte muur ontstaat weliswaar een beschutte sfeer, die sterk is gericht op de rest van de bungalow, maar het is, naar oordeel van de rechtbank, niet juist te stellen dat de patiotuin daarmee een onderdeel is geworden van de gebouwde bungalow. De patiotuin is en blijft onbebouwd terrein, zodat er

sprake is van een muur die slechts aan één zijde is bebouwd. Op grond van de wet kan de patiomuur niet mandelig zijn. Door (horizontale) natrekking is de patiomuur privé-eigendom van eisers, nu contractueel niets anders is bepaald.

De privé-eigendom van de patiomuur brengt evenwel niet met zich mee dat gedaagde geen enkel gebruik mag maken van deze muur. Gedaagde gebruikt de patiomuur voor de bevestiging van de poort, voor het ophangen van bescheiden voorwerpen en zij heeft er beplanting tegen gezet. Eisers hebben het recht en belang bij een onbeperkt gebruik van hun eigendom, maar zij dienen inbreuken op dit eigendomsrecht toe te staan voor zover zij daardoor geen schade lijden, niet in hun gebruiksmogelijkheden van het eigendomsrecht worden beperkt en geen hinder ondervinden van de inbreuk. Door de speciale bouwwijze van de patiobungalows hebben eisers geen zicht op de buitenkant van de patiomuur en kan hij deze muur niet bereiken zonder toestemming van gedaagde. Het is naar oordeel van de rechtbank, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet ongebruikelijk dat de aan een tuin grenzende zijmuur van een ander perceel door de eigenaar van die tuin wordt gebruikt om er beplanting tegen te zetten en er bescheiden voorwerpen aan op te hangen, zolang daardoor geen hinder of schade voor de eigenaar van de muur ontstaat. De gedaagde heeft voorwerpen bevestigd en planten bevestigd aan deze muur, dit bezorgd de eiser geen hinder of schade. De gaatjes kunnen op eenvoudige wijze worden dichtgemaakt, wanneer de voorwerpen weer worden verwijderd. Eisers worden door dit gebruik van de muur op geen enkele wijzen in hun belang geschaad. Eveneens is er niet gebleken dat eisers hinder ondervinden van de poort. Eisers hebben geconstateerd dat de poort was aangebracht en aan hun muur werd bevestigd toen zij in september 2006 werkzaamheden lieten uitvoeren aan hun dak. De poort is aangebracht in 1990. De eisers hebben dus al 16 jaar niet gemerkt dat er een poort was. In deze omstandigheden is het volstrekt onaannemelijk dat bij het openen en sluiten van de poort eisers hinder ondervinden. De vorderingen van zowel eisers als gedaagde die betrekking hebben op de patiomuur worden afgewezen.

### **Conclusie**

Op grond van de wet kan de patiomuur niet mandelig zijn. Door (horizontale) natrekking is de patiomuur privé-eigendom van eisers. Privé-eigendom van een muur brengt niet met zich mee dat alleen de eigenaar gebruik mag maken van de muur. Volgens de rechtbank, is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet ongebruikelijk dat de aan een tuin grenzende zijmuur van een ander perceel door de eigenaar van die tuin wordt gebruikt om er beplanting tegen te zetten en er bescheiden voorwerpen aan op te hangen, zolang daardoor geen hinder of schade voor de eigenaar van de muur ontstaat.

### **Vonnis 3**

**Rechtbank Dordrecht enkelvoudige handelskamer**

**Datum uitspraak 7 april 2010**

**RVR 2010/79**

#### **Het geschil**

Eiser is sinds 1998 eigenaar van een woning te Dordrecht. Dubbelveste is sinds 20 mei 2005 eigenaar van het naastgelegen perceel. Op dit perceel stond een pand, dat eind 2008 in opdracht van Dubbelveste is gesloopt ten einde nieuwbouw te kunnen realiseren. Bij vonnis in kort geding van 21 juli 2008 is een vordering van eiser tegen Dubbelveste om de werkzaamheden met betrekking tot het pand te staken behalve 'voor zover vereist voor onderhoud en herstel van de mandelige muur tussen de panden aan (..) en 80 op gezamenlijke kosten' afgewezen.

#### **De vordering conventie**

Eiser vordert uitvoerbaar bij voorraad Dubbelveste te veroordelen tot betaling aan eiser van nader te bepalen bedragen als bijdrage in de kosten die zullen zijn gemoeid met het funderingsherstel van het pand van eiser alsmede overige schadevergoeding, nader op te maken bij staat dan wel te begroten door de rechtbank in goede justitie te bepalen en onder zodanige nadere voorwaarden als door de rechtbank in goede justitie te bepalen, en met veroordeling van Dubbelveste in de proceskosten.

#### **Standpunt eiser**

De fundering was, en is, niet deugdelijk en dient hersteld te worden. De fundering was (al) mandelig en is dat ook na de sloop van het pand aan (..) gebleven. Vanwege de mandeligheid dient Dubbelveste voor de helft in de kosten van herstel van het mandelige onderdeel van de fundering bij te dragen. De sloop van het pand op het perceel maakt dat niet anders. Eiser had reeds voor de sloop een vordering op Dubbelveste uit hoofde van de – uit de mandeligheid voortvloeiende- plicht van Dubbelveste om bij te dragen in herstelkosten en die vordering is niet verdwenen door de sloop. Bovendien is er na de sloop door Dubbelveste een geschoorde betonconstructie tegen de muur van eiser geplaatst om de situatie te stabiliseren. Mocht door de sloop de mandeligheid toch vervallen zijn, dan is deze door het plaatste van schoorconstructie komen te herleven.

#### **Het verweer in conventie**

Dubbelveste erkent dat voor de sloop de muur mandelig was. Naar huidig recht vervalt echter de mandeligheid als bedoeld in artikel 5:62 lid 2 BW doordat een gemeenschappelijke scheidsmuur niet meer aan de vereisten van dit artikel voldoet. De muur en de daarbij behorende fundering zijn, na de sloop, door natrekking volledige eigendom geworden van eiser. Betwist wordt dat de mandeligheid is komen te herleven door het plaatsen van de schoorconstructie. Deze schoorconstructie is van tijdelijke aard en het pand van eiser is, gelet op de bouwhistorie, op zich zelf voldoende standzeker. Als deze toch mandelig mocht zijn dat geldt dat niet tevens voor de fundering.

#### **De beoordeling**

Ingevolge artikel 5:62 lid 2 BW is de scheidsmuur die twee gebouwen of werken, welke aan verschillende eigenaars toebehoren, gemeen hebben, gemeenschappelijk eigendom in mandeligheid. Dit is de zogeheten wettelijke mandeligheid. De wet bepaald niet wanneer wettelijke mandeligheid eindigt. Uit de parlementaire geschiedenis is af te leiden dat de wettelijke mandeligheid eindigt wanneer de scheidsmuur niet langer voldoet aan de eisen van artikel 5:62 BW. Daarmee is ook de plicht van Dubbelveste vervallen om bij te dragen in herstel van de – onder de voormalige scheidsmuur – gelegen fundering. Aldus moet worden geoordeeld dat de mandeligheid is te komen vervallen.

Niet uit te sluiten valt dat een noodzaak tot herstel van de fundering reeds bestond op het moment dat Dubbelveste haar pand nog niet had gesloopt, derhalve toen de mandeligheid nog bestond. Toepasselijk is

artikel 5:65 BW. Dit luidt: ‘mandelige zaken moeten op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd’. Volgens de parlementaire geschiedenis van dit artikel kan een mede-eigenaar zich slechts onttrekken aan zijn bijdrageplicht door afstand te doen van zijn recht in de mandelige zaak. Door de sloop van het pand van Dubbelveste heeft de muur opgehouden mandelig te zijn. Aldus heeft Dubbelveste haar recht op de muur prijs gegeven en daarmee is haar bijdrageplicht geëindigd.

Een schoorconstructie is geen mandeligheid in de zin van de wet. Want daarvoor is vereist dat er sprake is van een scheidsmuur, hek of heg. Dat is een schoorconstructie niet.

In beginsel staat het Dubbelveste vrij om over haar eigendom te beschikken. Hieronder valt ook sloop. Weliswaar zijn deelgenoten gehouden zich jegens elkaar te gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid, maar de rechtbank acht die plicht niet zo ver reiken dat het onrechtmatig is jegens eiser om tot sloop over te gaan. In dit oordeel betreft de rechtbank dat Dubbelveste het recht had om zich te onttrekken aan haar bijdrageplicht door afstand te doen van haar recht in de mandelige zaak. Dit wordt niet anders als de herstelkosten van de fundering, naar stelling van eiser die door Dubbelveste wordt betwist, vanwege de sloop duurder uitvallen. Dubbelveste is niet aansprakelijk voor eventueel omzetverlies of extra kosten van de eiser.

### **Conclusie**

Een eigenaar van een aandeel in een wettelijke mandeligheid, kan eigener beweging zijn aandeel wegnemen in dit geval de muur. Dit leidt er toe dat de mandeligheid ophoudt te bestaan zodat er, ook niet op basis van redelijkheid en billijkheid een plicht tot schadevergoeding in het kader van herstelkosten ontstaat.

#### **Vonnis 4**

**Sector kanton rechtbank Haarlem**

**Datum uitspraak 10 november 2010**

**Vindplaats: rechtspraak.nl LJN: LJN BO9392**

**Contractuele mandeligheid**

#### **Het geschil**

A en B zijn van rechtswege lid van de VvE. De eigenaar van een appartementsrechten zijn ook deelgenoot in een mandeligheid. Deze is gevestigd bij de akte van 2 juli 2004. Hierin is onder meer het volgende opgenomen: op het registergoed bevinden zich reeds of zullen door (...) worden ontwikkeld: wegen, tuinen, bos casu quo park, (een) brug(en), watergangen, parkeerterreinen, voetpaden en dergelijke. Het registergoed is bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de appartementsrechten die zich (zullen) bevinden in het appartementencomplex. Ieder van de deelgenoten zal naast zijn appartementsrecht(en) een onverdeeld aandeel verkrijgen in gemeld registergoed ten titel van mandeligheid.

De mandelige zaak is onder meer bestemd om de appartementsrechten tot groenvoorziening te dienen.

De beheerder kan hiervan ontheffing verlenen. De ontheffing dient schriftelijk te worden aangevraagd bij de beheerder, onder opgave van:

- het gebruik ten behoeve waarvan ontheffing wordt verzocht;
- het gedeelte van de mandelige zaak waar voor ontheffing wordt verzocht; en
- de tijdsduur waarvoor ontheffing wordt verzocht.

*Bij de brief van 15 juni 2010 heeft het bestuur van de VvE het volgende aan haar leden geschreven: 'al geruime tijd loopt er een discussie over het plaatsen van een aantal speeltoestellen op een stukje gras tegenover de lindelaan (ongeveer 15 bij 15 meter). Tot op heden zijn we er niet in geslaagd om dit voorstel af te ronden. Notulen van dtd 25 juni 2009 waarin het punt in de stemming is gebracht:*

Ad 5. Wijzigingen aan de algemene zaak en de mandeligheid

(...)

Er wordt concreet gestemd over het verlenen van toestemming voor de inrichting van een speeltuintje met;

- Een ingegraven trampoline
- Wipkip
- Dubbele schommel
- Glijbaantje
- Tuimelrekstok

Er komt dus een juridische toets en onder ontbinden voorwaarden dat het inrichten van een speeltuintje op de genoemde locatie juridisch mag, wordt er gestemd. De uitslag is 23 voor en 13 tegen. Het voorstel is aanvaard.

*'Wij willen wel de bewoners de ruimte geven die alsnog te toetsen bij de kantonrechter, doch uiterlijk binnen ongeveer twee maanden. Tot die tijd mag er geen uitvoering plaatsvinden van dit voorstel'.*

#### **De vordering**

A en B verzoeken dat de kantonrechter zal beslissen dat het niet zal zijn toegestaan om een speelvoorziening, zoals een speeltuintje en/of speeltoestellen, te (doen) plaatsen op de mandeligheid waarvan sprake is.

**Standpunt eisers**

A en B zijn van oordeel dat de akte van vestiging van de mandeligheid waarin artikel 3 lid 1 sub d gesproken wordt van ‘Groenvoorziening’ zich verzet tegen het plaatsen van speeltoestellen. Zij menen dat de term ‘Groenvoorziening’ en de strekking daarvan beperkt moeten worden uitgelegd en daarom slechts groen (bomen, struiken, planten ca.) dient worden verstaan.

**De beoordeling**

A en B hebben hun verzoek gebaseerd op artikel 5:130 BW. Dit brengt met zich mee dat er beoordeeld moet worden of er sprake is van een besluit van de VvE. De rechter maakt er een beroep op artikel 2:15 lid 5 BW van, zij zegt niet letterlijk dat er geen sprake is van een besluit van een VvE die valt onder artikel 5:130 BW. Zij oordeelt dat artikel 2:15 lid 5 een vervaltermijn bevat waarbinnen de vordering tot vernietiging moet zijn ingediend. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen vervalt een jaar na het einde van de dag, waarop hetzij aan het besluit voldoende bekendheid is gegeven, hetzij de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan is verwittigd. De vordering is ontvangen op 1 juli 2010 ter griffie. Door A en B is niet gesteld of gebleken dat zij eerst na 1 juli 2009 kennis hebben genomen of hebben kunnen nemen van het besluit van de Algemene leden vergadering van de VvE van 25 juni 2009 en tevens hebben zij niet gesteld dat zij niet aanwezig waren op de vergadering.

Op grond van bovenstaande moet de rechter ervan uitgaan dat A en B hun vordering buiten de vervaltermijn van 1 jaar hebben ingediend. Zij kunnen daarin derhalve niet meer worden ontvangen. Hieraan doet niet af dat in de brief van het bestuur van 15 juni 2010 aan de leden van de VvE een termijn van twee maanden wordt gegund, omdat een dergelijke termijnstelling de wettelijke vervaltermijn niet opzij kan zetten.

De rechter verklaart A en B niet-ontvankelijk in hun vordering.

**Conclusie**

Uit dit arrest blijkt onder meer dat in een VvE vergadering van een appartementsrecht wel vergaderd kan worden over een mandeligheid maar dat dit niet betekent dat de bepalingen uit boek 5 titel 9 BW daarop dan van toepassing zijn.

### Hoofdstuk 3 Alternatieve mogelijkheden in plaats van mandeligheid

Zijn er alternatieve mogelijkheden voor mandeligheid die hetzelfde resultaat hebben, doch met minder nadelige effecten?

#### Mogelijke oplossingen met behoud van mandeligheid

Op de website van Leefbaar Almere doet deze partij een poging om een oplossing voor de bestaande problemen rondom mandeligheid te geven. Als oplossing noemen zij een loket voor bewoners met vragen rondom mandeligheid. Achter het loket moet expertise zitten en die moet beslissingsbevoegd zijn.<sup>10</sup>

#### Erfpacht

Ik heb met iemand van de Gemeente Amsterdam gesproken over het gebruik van mandeligheid in Amsterdam (hierover meer in hoofdstuk 8). De gemeente Amsterdam gebruikt alleen mandeligheid daar waar geen erfpacht toegepast kan worden. Erfpacht kan ook een oplossing zijn voor Almere. Als voordelen van erfpacht noemt de Gemeente Amsterdam dat er gericht projectmatig privaatrechtelijk gronduitgifte geregeld kan worden. Ook heeft de gemeente er een financieel voordeel bij. Zij geven erfpacht uit voor 50 jaar en dit kunnen de bewoners afkopen en na 50 jaar komt de gemeente kijken hoe de grond er bij ligt en dan is er meestal een waardeinstijging waardoor de gemeente de prijs kan verhogen. Zij hebben verder geen problemen met erfpacht.

Hoe werkt erfpacht?

Erfpacht is een juridische constructie waarbij de gemeente eigenaar blijft, terwijl anderen, de erfpachters, deze grond langdurig mogen gebruiken.<sup>11</sup> De erfpachter betaald aan de gemeente een vergoeding, ook wel een canon genoemd. De vergoeding kan jaarlijks betaald worden, eens in de zoveel jaar of afgekocht worden voor meestal 50 jaren.

Mogelijke nadelen van erfpacht

Koper profiteert niet van een eventuele waardeinstijging doordat de grond niet zijn eigendom is.

Waarom kiezen gemeenten voor erfpacht?

De waardevermeerdering van de grond komt ten goede aan de gemeenschap. De opbrengsten van erfpacht kunnen gebruikt worden voor stedelijke ontwikkeling en vernieuwing. Ook kan er met dat geld gekeken worden naar de leefbaarheid van de stad. Op deze manier komt de waardevermeerdering ten goede aan de hele gemeenschap.

Uitgifte in erfpacht stelt de gemeente in staat invloed te houden op het gebruik van de grond. Publiekrechtelijke regelingen over ruimtelijke ordening zetten grote lijnen uit. Erfpacht valt onder het privaatrecht, dit biedt meer mogelijkheden om in detail bestemming en gebruik van de grond vast te leggen. Hierdoor bepaald de overheid mede hoe de grond gebruikt wordt.<sup>12</sup>

Erfpacht is een alternatief voor mandeligheid in de gemeente Almere omdat de gemeente door middel van erfpacht nog invloed kan uitoefenen op het gebruik van de grond. Bij mandeligheid is de grond geen eigendom meer van de gemeente maar van de bewoners tezamen. Hierdoor is de gemeente geen partij en heeft dus geen zeggenschap over wat er gebeurt met de mandeligheid. Bewoners moeten elkaar aanspreken op hun verantwoording. Uit de praktijk blijkt dat dit moeizaam verloopt. Bij erfpacht heeft de gemeente de mogelijkheid om bewoners aan te spreken op bijvoorbeeld het onderhoud.

---

<sup>10</sup> Leefbaar Almere, *Bespreking Mandeligheid definitief op 19 november*. [www.leefbaaralmere.nl](http://www.leefbaaralmere.nl), geraadpleegd op 9 mei 2011

<sup>11</sup> De overheid, *erfpacht*, geraadpleegd op 9 mei 2011 [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

<sup>12</sup> Gemeente Amsterdam, *erfpacht*, [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl) geraadpleegd op 9 mei 2011

## **Opstalrecht**

Een andere juridische mogelijkheid is het vestigen van een opstalrecht. Het recht van opstal wordt omschreven in het Burgerlijk Wetboek, titel 8 boek 5 als het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander, een gebouw, werken of beplating in eigendom te hebben of te verkrijgen. Het opstalrecht wordt gevestigd voor een bepaalde duur via een notariële akte. Als de termijn voor het opstalrecht verlopen is, wordt een nieuw opstalrecht gevestigd. Volgens de website van notariskantoor Kuijvenhoven komt het steeds vaker voor dat de eigenaren van de (onder)grond (bijvoorbeeld gemeente) de mogelijkheid bieden om de periodieke vergoeding voor de resterende looptijd af te kopen. Dit is wel een aanslag op de middelen van de bewoner/opstaller maar wel een waardeverhoging van zijn bezit, omdat er de eerste tijd geen vergoeding meer verschuldigd is (retributie).<sup>13</sup>

De verplichtingen van de opstalhouder zijn afhankelijk van de overeenkomst die tot stand is gekomen. Enkele voorbeelden:

- een bouwverplichting;
- instandhoudingverplichting;
- verplichting tot het betalen van retributie.

De opstalhouder is eigenaar van zijn woning. Hij heeft het recht om er bijvoorbeeld een hypotheek op te vestigen.

De vraag is of dit de problemen van de mandeligheid wegneemt. Als opstalrecht in plaats van de mandeligheid komt, dan krijgen alle bewoners die nu een aandeel in de mandeligheid hebben, een gezamenlijk opstalrecht. Hierdoor blijven de problemen niet weg. Als er op een gemeenschappelijk binnenterrein een opstalrecht rust, dan mogen er spullen, planten en gebouwen geplaatst worden. Als iedereen dit dan doet dan kan er irritatie ontstaan. Goede afspraken zijn hier weer van belang. Dus heeft hetzelfde effect als bij mandeligheid. Het positieve voordeel voor de gemeente is dat zij er financieel op vooruitgaan omdat zij retributie ontvangen.

## **Bruikleen**

Bruikleen is een overeenkomst waarbij de ene partij aan de andere partij een zaak om niet in gebruik geeft, onder de voorwaarde dat de andere partij de zaak, na daarvan gebruik te hebben gemaakt of na een bepaalde tijd, zal teruggeven en wordt omschreven in artikel 7A:1777 BW. Bruikleen hangt nauw samen met huur. Een van de verschillen is dat er bij huur wordt er verondersteld dat er een tegenprestatie verschuldigd is voor het gebruik van de zaak (volgens artikel 7:201 lid 1 BW), terwijl de bruiklenner de zaak mag gebruiken zonder een tegenprestatie verschuldigd te zijn.<sup>14</sup>

## **Verkoop grond door gemeente**

Ook is het mogelijk om stukjes gemeentegrond te verkopen voor een tuinvergroting. Is dit geen mogelijkheid voor de toekomst zonder mandeligheid? Op de website van Almere staat dat de verkoop afhangt van ondermeer de planologische, landschappelijke en beheersaspecten en/of er kabels en leidingen in de grond liggen. Ook staat er dat het voor bewoners mogelijk is om een verzoek in te dienen voor de koop van een stukje grond. Hierbij raden zij aan dit gezamenlijk te doen met de andere bewoners, want hoe meer bewoners er meedoen met zo'n verzoek, hoe efficiënter dat kan worden behandeld. Zo is de koper blij met een vergroting van zijn tuin en de gemeente blij dat zij geen onderhoud er meer aan hebben. Dit kan alleen als het stuk grond grenst aan de tuin. Dit lost alleen niet het probleem op van gezamenlijke binnentuinen. Als iedereen een stuk grond bij zijn tuin trekt dan is de hele tuin weg.

---

<sup>13</sup> V.K. Kuijvenhoven (2009), opstalrecht en erfpacht, [www.notariskuijvenhoven.nl](http://www.notariskuijvenhoven.nl), geraadpleegd op 10 mei 2011.

<sup>14</sup> H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen*, Amsterdam: Kluwer p.11 t/m 12.

### **Splitsing in appartementsrechten**

Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een onroerende zaak en de daarbij behorende grond met het gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte (het privé-gedeelte). Volgens artikel 5:109 lid 1 BW geschiedt splitsing door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers

Door splitsing komen appartementsrechten tot stand. Deze worden in artikel 5:106 lid 4 BW als volgt omschreven: 'onder appartementsrecht wordt verstaan 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 die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond'.

Naast het bovengenoemde aandeel omvat het appartementsrecht een verplicht lidmaatschap van de vereniging van eigenaren. Dit is wettelijk beter geregeld dan bij mandeligheid. Bij mandeligheid is het namelijk niet verplicht om een vereniging op te richten, in stand te houden en hiervan lid te zijn.

In artikel 5:106 BW staat dat de eigenaar, erfpachter of opstaller bevoegd is, zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten. Niet bebouwde grond kan dus ook gesplitst worden in appartementsrechten, dit is dus een goed alternatief voor mandeligheid. De bewoners hebben dan een aandeel in het appartementsrecht en zijn dus verplicht om lid te zijn van een VvE. Hierdoor worden al een aantal problemen uit te weg gegaan. Men is verplicht om contributie te betalen. Ook wordt er verplicht een reservefonds bijgehouden. Hieruit worden kosten betaald die niet jaarlijks voorkomen, zoals de kosten voor groot onderhoud.

**Beantwoording deelvraag:** Zijn er andere opties mogelijk in plaats van mandeligheid en leveren zij hetzelfde resultaat?

Er zijn andere opties denkbaar die mandeligheid kunnen vervangen. Geen van deze opties leveren echter hetzelfde resultaat.

Bovenstaande overwegende denk ik dat het splitsen in appartementsrechten de best passende optie is met bijna dezelfde resultaten als mandeligheid maar met minder nadelen mits het een en ander goed geregeld wordt (leveringsakte, akte van mandeligheid en statuten van de VvE), namelijk:

- er zijn duidelijkere afspraken;
- lidmaatschap is verplicht;
- wettelijk is er meer geregeld, onder andere het bestuur, jaaropgave en stemmen.

Het nadeel dat het splitsen in appartementsrechten met zich meebrengt is dat er nog steeds burenruzies kunnen plaatsvinden. Hierbij ondervinden zij ook nog last van het niet kunnen innen van de contributie. Sociale cohesie, wat vaak als argument gebruik wordt voor mandeligheid, is bij appartementsrecht beperkt, net als bij mandeligheid.

Een andere goede oplossing is erfpacht. Dit levert echter niet hetzelfde gewenste effect op als mandeligheid. De grond die in erfpacht wordt uitgegeven is dan gemeentelijk eigendom. Mandeligheid is dat niet. Doordat de bij erfpacht de grond eigendom blijft van de gemeente kan zij hierop nog invloed uitoefenen. Ook is er bij erfpacht is er een financieel voordeel ten opzichte van mandeligheid voor de gemeente.

## **Samenvatting**

Hieronder zal ik samenvattend de belangrijkste zaken uit mijn onderzoek opsommen. Hierbij houd ik de structuur van het rapport aan.

Mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom van een onroerende zaak. Mandeligheid kan op twee manieren ontstaan, namelijk krachtens overeenkomst en krachtens wet. Bij mandeligheid krachtens overeenkomst hoeven de erven niet naburig of aangrenzend te zijn. Enkele voorbeelden:

- gemeenschappelijk binnenterrein;
- achterpad;
- groenstroken;
- vijver;
- steigers.

Mandeligheid krachtens de wet ontstaat van rechtswege. Hierbij is het wel van belang dat de erven naburig of aangrenzend zijn. Enkele voorbeelden:

- een hek als erfafscheiding tussen twee erven;
- een gedeelde muur tussen twee gebouwen;
- een gedeelde schoorsteen van twee woningen.

Over het gebruik worden nadere regels gesteld in het Burgerlijk Wetboek. Voor het beheer van het mandelig gebied wordt veelal aangeraden om een vereniging op te richten. Bij mandeligheid is het echter niet verplicht om een vereniging op te richten. Handelingen voor het normaal onderhoud of tot het behoud van het gemeenschappelijk goed en de handelingen die geen uitstel te kunnen leiden, kunnen door alle mede-eigenaren indien nodig zelfstandig worden verricht. De mandelige zaak moet op kosten van alle deelgenoten worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

Mandeligheid is een afhankelijk recht (artikel 3:7 BW) en het is voor de mede-eigenaren verbonden aan de eigendom van hun erven. De beschikking over het erf brengt ook de beschikking mee over het mandelig aandeel. Het is in beginsel niet mogelijk om los van het erf over het mandelig aandeel in de mandelige zaak te beschikken. Artikel 5:66 lid 1 BW vormt een uitzondering op dit beginsel. In dit artikel staat dat een mede-eigenaar van een mandelige zaak zijn aandeel in die zaak ook afzonderlijk van zijn erf kan overdragen aan de overige mede-eigenaren. Dit geldt echter niet bij wettelijke mandeligheid.

Nu zal ik verder gaan met het samenvatten van het feitelijke deel van mijn rapport.

De voordelen van mandeligheid voor de gemeente zijn dat de gemeente de onderhoudskosten niet draagt en dus geen verlies van inkomsten heeft. Het kan de sociale cohesie bevorderen en de verantwoordelijkheid voor de mandeligheid ligt bij de bewoners. Echter uit de enquête en gesprekken met bewoners is gebleken dat mandeligheid de sociale cohesie niet vaak bevordert, sterker het werkt het soms zelfs tegen. Dit zijn echter mijns inziens geen directe nadelen voor de gemeente.

De voordelen van mandeligheid voor de bewoners zijn onder andere dat zij zelf de inrichting van het mandelig gebied kunnen bepalen. Daarnaast heeft het onderling contact met de burens en het privé-eigendom een positieve uitstraling in de wijk. Voor bewoners kleven echter ook nadelen aan. Uit de enquête is gebleken dat het moeilijk is om de contributie te innen voor de vereniging. Bewoners moeten elkaar aanspreken op het doen of laten van iets, dit zorgt in sommige gevallen voor burenruzies. De wijk verloederd als men niets doet aan onderhoud van het mandelig gebied.

### **Uitslag enquête**

Op de enquête over mandeligheid die verzonden is naar 2000 adressen met een mandelig aandeel heeft 16,2 % van de bewoners gereageerd (zie bijlage voor enquête). Ik zal kort een aantal willekeurige vragen die aanbod kwamen samenvatten. In de enquête werd gevraagd wanneer de bewoners op de hoogte zijn gebracht van hun (toekomstig) aandeel in de mandeligheid. Hierop heeft 63,3 % van de bewoners geantwoord dat zij bij aankoop van de woning op tijd en inhoudelijk goed geïnformeerd waren. Daarnaast heeft 15,4 % van de bewoners aangegeven pas te weten eigenaar te worden van de mandeligheid bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. In de enquête kon men ook aangegeven wat voor soort mandeligheid zij hebben. Van alle bewoners die gereageerd hebben, hebben de meeste een mandelig binnenterrein 24 % of groenstro(o)k(en) 23,7 %. Daarnaast werd er gevraagd of de bewoners een voordeel van de mandeligheid konden benoemen. Hierop heeft 41,6 % positief geantwoord. Ook werd er gevraagd of er iets niet goed ging rondom het mandelig gebied. Meer dan 60% heeft hierop aangegeven een of meerdere nadelen te kunnen benoemen.

### *Mogelijke juridische alternatieven*

#### **Erfpacht**

Erfpacht is een juridische constructie waarbij de gemeente eigenaar blijft van de grond, terwijl de erfpachter de grond langdurig mag gebruiken. Deze betaalt aan de gemeente een vergoeding (canon).

#### **Opstalrecht**

Dit is het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander, een gebouw, werk of beplanting in eigendom te hebben of verkrijgen.

#### **Bruikleen**

Bruikleen is een recht waarbij de ene partij aan de andere partij een zaak om niet in gebruik geeft, onder de voorwaarde dat de andere partij de zaak, na daarvan gebruik te hebben gemaakt en/of na een bepaalde tijd, zal teruggeven.

#### **Splitsing in appartementsrechten**

Als grond of een gebouw gesplitst wordt dan komen er appartementsrechten tot stand. Een appartementsrecht omvat de bevoegdheid tot het gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw of de grond. De wet stelt bij appartementsrecht een lidmaatschap van de VvE verplicht.

#### **Bewonersgesprekken**

Op 23, 24 en 31 mei 2011 zijn er bewonersgesprekken geweest naar aanleiding van de enquête. Hieruit zijn een aantal problemen naar voren gekomen. Deze staan in de bijlage per straat samengevat. Wij hebben gevraagd of de bewoners zelf ook een oplossing wisten. Dit zijn de genoemde oplossingen:

- terugkopen van de mandeligheid door de gemeente;
- opheffen van de mandeligheid en eventueel een kettingbeding opnemen met een instandhoudingsplicht;
- betere voorlichting voorafgaande aan de koop;
- afspraken over het onderhoud met de gemeente;
- een contactpersoon binnen de gemeente Almere.

## **Conclusie**

Naar aanleiding van bovenstaande onderzoeksrapport zal ik de hoofdvraag beantwoorden.

Moet de gemeente Almere op lange termijn door gaan met het uitgeven van mandelige gebieden, en zo ja onder welke voorwaarden, of is er een beter alternatief met hetzelfde resultaat?

Uit de enquête is gebleken dat mandeligheid niet zonder problemen functioneert. Meer dan de helft van de bewoners heeft aangegeven meerdere nadelen te kunnen benoemen. Moeizame besluitvorming doordat er veel verschillende meningen zijn, problemen met het innen van de contributie voor de vereniging en mensen die helemaal niet betalen, zijn een paar van de genoemde problemen. Daarnaast hebben een aantal bewoners aangegeven dat zij hun mandelige constructie onhandig vinden. Een voorbeeld ter illustratie, de mandelige vijver gelegen in de Bert Haanstrahof. Deze is zowel mandelig eigendom van de bewoners in de Bert Haanstrahof als van de bewoners van de Ed v/d Elskenhof. Veel bewoners voelen zich niet betrokken bij een vijver in een andere straat. Andere bewoners hebben aangegeven dat zij een mandelige groenstrook niet zinvol vinden maar daarentegen vinden zij een mandelige binnentuin wel nuttig.

De argumenten van de gemeente Almere voor het uitgeven van grond in mandeligheid was de sociale cohesie. Maar natuurlijk ook het financiële kostenplaatje. Grond uitgeven in het beheer van bewoners is relatief goedkoper dan de grond in eigen beheer te houden. Maar moet de gemeente Almere hiermee doorgaan? De gemeente beoogde dat mandeligheid de sociale cohesie bevordert. Echter uit de enquête en gesprekken met bewoners is gebleken dat mandeligheid de sociale cohesie vaak niet bevordert sterker nog soms zelfs tegenwerkt.

Andere gemeenten maken minder gebruik van mandeligheid als de gemeente Almere. De gemeente Amsterdam maakt bijvoorbeeld meer gebruik van erfpacht. Volgens de gemeente Amsterdam hebben zij weinig problemen met deze vorm van uitgifte. Echter, het uitgangspunt van erfpacht is dat het niet gemeenschappelijk is zoals bij mandeligheid. Het is derhalve de vraag of het een alternatief voor mandeligheid zou kunnen zijn.

Het splitsen van grond in appartementsrechten is een beter alternatief. Juridisch gezien zijn appartementsrechten uitgebreider geregeld in de wet (vergeleken met mandeligheid). Hierdoor is echter niet het probleem opgelost van het innen van de contributie van de vereniging. Hier is namelijk geen wettelijke grondslag voor. Wel zou de gemeente deelgenoot kunnen worden in de VvE. De gemeente zou dan alsnog kunnen aansturen op bijvoorbeeld de vergaderfrequentie en/of het beheer.

Daarnaast is het een goed idee om bewoners beter te informeren over mandeligheid. Uit de enquête kwam naar voren dat veel bewoners slecht geïnformeerd waren over mandeligheid. Een goede voorbereiding is het halve werk. De gemeente zou een informatieavond kunnen organiseren voor (toekomstige) kopers met een aandeel in mandeligheid. Daarnaast zou de gemeente standaardmodellen voor wat betreft de voorwaarden van mandeligheid kunnen uitreiken aan kopers en/of bewoners welke verplicht gehanteerd moeten worden.

Per saldo kan ik concluderen dat mandeligheid niet naar behoren werkt. Mandeligheid bevordert niet altijd de sociale cohesie. In beantwoording op de hoofdvraag, kan ik stellen dat de gemeente wel door kan gaan met mandeligheid. Echter moet er wel gekeken worden naar wat zij willen bereiken met de mandeligheid. Een gemeenschappelijke groenstrook van een kilometer lang, bevordert de sociale cohesie niet. Een gemeenschappelijke binnentuin daarentegen wel, mits er goede voorlichting vooraf is geweest. Het alternatief appartementsrecht zou beter kunnen werken als mandeligheid, aangezien de gemeente deelgenoot kan worden van de VvE. Tenslotte kwam er uit de enquête naar voren dat de bewoners graag zien dat de gemeente hun problemen rondom hun mandelig gebied oplost.

## Bronvermelding

### Literatuur:

Broek, C. van den, Appartement en VvE. Amersfoort: vereniging eigen huis.

J.R. Gräler, J.R. *Mandeligheid*. Amsterdam: Kluwer, 2007

Nieuwenhuis, J.H. e.a, *Tekst en Commentaar vermogensrecht*. Amsterdam: Kluwer, 2007.

Rossel, H.J, *Huurrecht algemeen*. Amsterdam: kluwer, 2007.

Wibbens-de Jong, A.C *Monografieën BW. Mandeligheden en erfdiensbaarheden*. Amsterdam: Kluwer, 2006.

### Websites

De overheid, *erfpacht*, [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), geraadpleegd op 9 mei 2011.

Gemeente Amsterdam, *erfpacht*, [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl), geraadpleegd op 9 mei 2011.

Kuijvenhoven, V.K. *opstalrecht en erfpacht*, [www.notariskuijvenhoven.nl](http://www.notariskuijvenhoven.nl), geraadpleegd op 10 mei 2011.

Leefbaar Almere, *Bespreking Mandeligheid definitief op 19 november*, [www.leefbaaralmere.nl](http://www.leefbaaralmere.nl), geraadpleegd op 9 mei 2011.

Malipaard, C. *Appartementsrecht*, [www.gmw.nl/particulier/appartementsrecht.html](http://www.gmw.nl/particulier/appartementsrecht.html), geraadpleegd op 2 juni 2011

Peter Swolfs, *Allemaal politiek: mandeligheid*, [www.allemaalpolitiek.nl/profiles/blogs/mandeligheid-1](http://www.allemaalpolitiek.nl/profiles/blogs/mandeligheid-1), geraadpleegd op 7 december 2010

Stichting Platform Mandeligheid, *Mandeligheid*, [www.mandeligheid.nl/mandeligheid](http://www.mandeligheid.nl/mandeligheid), geraadpleegd op 31 januari 2011