

Timesharing: De Landsverordening regeling gebruik in deeltijd van onroerende zaken en aanpassing appartementsrecht

1. Inleiding

Op 14 april 2005 is de Ontwerp Landsverordening regeling gebruik in deeltijd van onroerende zaken en aanpassing appartementsrecht^{1[1]} door de Staten van de Nederlandse Antillen, zitting 2004 – 2005 – 2903, aangenomen. De Landsverordening treedt per 1 december 2005 in werking. Genoemde Landsverordening, verder ook te noemen de nieuwe Landsverordening, voorziet in een wettelijke regeling met betrekking tot timesharing van onroerende zaken en regelt enkele in de praktijk gebleken knelpunten in het appartementsrecht.

Voorts brengt zij enige technische verbeteringen in deze regeling aan. Het betreffende ontwerp biedt enerzijds de in de timeshare sector gewenste consumentenbescherming, waarvoor de wetgeving van de Europese Unie die in de Nederlandse wet is geïmplementeerd middels afdeling 7.1.10A B.W. is gevolgd; en anderzijds de mogelijkheid het timeshare recht als zakelijk recht te organiseren middels titel 9 van Boek 5, Appartementsrechten. Voor de rechtsvorm waarin het timeshare recht wordt gegoten zijn geen dwingende regels gesteld, de timeshare overeenkomst kan ook contractueel worden aangegaan.

Timeshare deed haar intrede op de Nederlandse Antillen in de zeventiger jaren met het project Aruba Beach Club. Sinds die tijd zijn er timeshare projecten ontwikkeld op Bonaire, Sint Maarten en Curaçao. Het Caribische gebied is met name vanwege het klimaat en haar natuurschoon een toeristisch paradijs en behoort volgens de statistieken tot de “*preferred destinations*” in de timeshare industrie.

Volgens het RCI rapport van 1999^{2[2]} is nagenoeg vijftig percent van alle timeshare units in het Caribische gebied gevestigd op Aruba (30.4 percent) en Sint Maarten (18.3 percent). De meeste toeristen die onze eilanden bezoeken en hier timeshare kopen zijn afkomstig uit de Verenigde Staten (circa 75 percent), met name uit New York, New Jersey, Massachusetts en Florida, gevolgd door bezoekers uit Europa (11.7 percent). Hierdoor heeft de timeshare industrie op de Nederlandse Antillen zich in vele opzichten gericht op de Amerikaanse cultuur.

Bij het ontwikkelen van timeshare concepten is veelal gebruik gemaakt van quasi-Amerikaanse modellen, terwijl de rol van de American Resort Development Association (ARDA) in de timeshare industrie ook op de Antillen niet mag worden onderschat. Het streven om zoveel mogelijk te voldoen aan Amerikaanse maatstaven en wetgeving, heeft de juridische basis van het recht in ons territorium niet helderder gemaakt.

De rechten, verplichtingen en privileges van de timeshare koper verschilt per resort, zo ook het juridisch jasje waarin de positie van de koper gegoten is. Waar de coöperatieve vereniging (vooral op Aruba toen het eiland nog deel uitmaakte van de Nederlandse Antillen) in de begin jaren een veel gehanteerd juridisch instituut was in de timeshare industrie, treffen we ook vormen van certificering, clubmembership en of combinaties van genoemde concepten aan. In de afgelopen tien jaar is steeds meer gebruik gemaakt van de huurconstructie.

Door een toenemende vraag van kopers naar een zakenrechtelijke titel, een “*title*”, werd voor een project op Sint Maarten het recht van de timeshare koper in de jaren tachtig geconstrueerd als een gesplitst recht conform de appartementenregeling. In mijn proefschrift getiteld “*Timesharing van onroerend goed vergeleken*” werd dit concept aangehaald als het Model-Thesseling^{3[3]}. Waar de hypotheekbewaarder van het Kadaster en Hypotheekwezen op Sint Maarten voorheen geen mogelijkheid had om de betreffende rechten in de openbare registers te registreren, met de inwerkingtreding van het nieuw Antilliaanse BW in januari 2001 werd de mogelijkheid tot registratie van deze rechten mijns inziens op grond van art. 3:17 lid

^{1[1]} Landsverordening tot wijziging van de Boeken 5 en 7 van het B.W. (Landsverordening van 27 april 2005, PB 2005, no. 58)

^{2[2]} RCI: Caribbean Timeshare Industry, 04/99

^{3[3]} Ars Notariatus LXIV, 1993, Kluwer – Deventer, p. 160

1 B.W. geopend. Met de totstandkoming van de in dit opstel te bespreken Landsverordening is de mogelijkheid tot registratie van deze timeshare rechten als zakelijk recht in de openbare registers in principe een feit.

Aanpassing van het Landsbesluit h.a.m. van 28 juli 1972^{4[4]} ter aanduiding van de kadastrale registratie van het deeltijdappartementrecht is hiervoor noodzakelijk. Aan het complexnummer en de appartementsindex kan een nummer lopend van 1-52 (52 weken per jaar) vooraf gegaan door de letter “W” worden toegevoegd ter aanduiding van de tijd van het jaar waarop het timeshare recht betrekking heeft. Dit voor zover er sprake is van een vaste terugkerende periode. De aanduiding “10-A-75-W14” beschrijft alsdan het zakelijk recht op complexnummer 10, appartement 75, week 14.

In een ander project, het Belair resort, waar het eigendom in appartementsrechten is gesplitst en waarop voorts persoonlijke timeshare gebruiksrechten zijn gevestigd en verkocht, zou middels de nieuwe Landsverordening de timeshare rechten tot zakelijke rechten kunnen worden geconverteerd.

1.1. Het Model-Thesseling

Het appartementenrecht en het recht van timesharing hebben menig raakvlak. Zo is de grondslag van het Model-Thesseling “een onverdeeldheid in een onverdeeldheid”. Er werd een splitsing van een appartementencomplex, genaamd “Sea Palace”, teweeggebracht, waarbij enkele appartementsrechten tevens naar tijd werden gesplitst. Iedere timeshare koper verkreeg een proportioneel aandeel van een naar ruimte en tijd gesplitst recht in het onroerend goed.

Eerst werd het gebouw opgesplitst in 49 appartementsrechten, waarvan een deel werd ondergesplitst ieder in 52 tijdseenheden van één week. De timeshare koper (“*Timeshare Interest Owner*”) kocht als zodanig 1/52 aandeel in 1/49 onverdeeld aandeel in het onroerend goed. De nieuwe Landsverordening voorziet in een wettelijke basis voor deze constructie. Een appartementsrecht is conform de gewijzigde appartementenregeling voor splitsing in appartementsrechten of deeltijdappartementen^{5[5]} (timeshare rechten) vatbaar.

Waar de wet niet in de ondersplitsing zoals in het Model-Thesseling gecreëerd voorzag en de aard van het project vergt dat er geen scheiding en deling kan worden aangevraagd door de individuele “eigenaar”, is een clause in de notariële splitsingsakte opgenomen, waarin de koper afstand doet van het recht om scheiding en deling te vorderen. Dit beding is in de leveringsakte herhaald. De nieuwe Landsverordening schept een gebonden gemeenschap tussen de eigenaren in geval van timesharing geconstrueerd conform de gewijzigde titel 9 van Boek 5 B.W..

Na betaling van de totale koopsom heeft de koper recht op een notarieel opgemaakte leveringsakte, die conform het timeshare contract in de openbare registers zal moeten worden overgeschreven. Feit is echter dat de wet niet voorzag in de registratie van een appartementsrecht dat tevens gesplitst was naar tijd.^{6[6]} Hoewel het Model-Thesseling een creatief initiatief was om in de behoefte van de praktijk te voorzien, kleven menig juridische angelen aan deze constructie. Deze constructie beoogt de timeshare gerechtigden een zakelijk recht te verschaffen, welk recht theoretisch ook verhypothekerbaar is. Zoals verwacht, heeft de registratie van het aldus gecreëerde timeshare recht tot moeilijkheden geleid. De timeshare rechten werden op een oneigenlijke wijze op de splitsingskaarten aangetekend. Volgens de hypotheekbewaarder op Sint Maarten, is steeds één eigenaar conform de wettelijke bepalingen betreffende de registratie van een appartementsrecht als appartementseigenaar geregistreerd, met vermelding van de houders van de gesplitste weken aan de achterzijde van de betreffende splitsingskaart.

^{4[4]} P.B. 1972, no. 152

^{5[5]} Zie art. 5:106 lid 3 B.W. nieuw

^{6[6]} Zie Landsbesluit h.a.m. van 28 juli 1972, t.u.v. art 634f, onder 3 B.W. (PB 1972, no. 152)

2. De voorloper van de Antilliaanse Landsverordening

Alhoewel het concept van timesharing van een onroerende zaak zijn oorsprong vindt in Europa, hebben de ontwikkelingen tot regelen en verschaffen van wettelijke bescherming van de belangen van de koper-consument zich in de Verenigde Staten veel eerder ingezet. De aan timesharing verbonden problemen zijn tweeledig, namelijk 1) de juridische structuur en 2) de consumentenbescherming. Het Verdrag tot oprichting van de Europese Economische Gemeenschap bevat geen bepaling, die opdraagt tot unificatie van het recht van de lidstaten, maar een opdracht tot harmonisatie.

Er bestond tijdens de totstandkoming van de E.G.-richtlijn van 1994 ter zake timesharing van onroerende zaken^{7[7]} geen consensus over de vraag of beide categorieën problemen middels een Unie-richtlijn konden worden aangepakt. Ingevolge de Resolutie van het Europese Parlement d.d. 13 oktober 1988^{8[8]} voorafgaande aan de richtlijn, kwam in juli 1992 een ontwerp-richtlijn betreffende timesharing gereed.^{9[9]} De ontwerpers van deze richtlijn hadden de opdracht een tekst van algemene strekking te formuleren, zodanig dat aan de lidstaten ruimte werd gelaten voor eigen initiatief bij de uitvoering hiervan.

De E.G.-richtlijn 94/47/EG, gericht op het nader tot elkaar brengen van de communautaire wetgeving met betrekking tot timesharing, beperkt zich tot de verbintenisrechtelijke aspecten van het fenomeen. De richtlijn heeft een minimum karakter en laat de lidstaten vrij om voorschriften vast te stellen of te handhaven, die de kopers van een timeshare een verdergaande bescherming geven dan de richtlijn van lidstaten vergt.

Het belang van de Ontwerp-richtlijn werd in de overwegingen aangehaald met het oog op onder anderen: de unificatie van de Europese markt in principe per 31 december 1992 (of daarna); het feit dat timesharing een grensoverschrijdend fenomeen is, dat betrekking heeft op het vrije verkeer van personen, diensten en kapitaal; het gegeven dat de meeste lidstaten nog geen wetgeving betreffende timesharing hadden; de noodzaak van een geordende ontwikkeling van het fenomeen in de E.G. en dat in dit licht een verhoogde consumentenbescherming wenselijk was; de verschillende structuren die per lidstaat gehanteerd werden; het belang dat er accurate, niet misleidende of onvolledige informatie betreffende de gebruiksrechten op onroerend goed wordt verstrekt in een taal die voor de koper begrijpelijk is. Overwogen werd dat het noodzakelijk was de contractuele aspecten van de timeshare transacties met betrekking tot onroerend goed te harmoniseren, niettegenstaande het feit dat het recht dat van toepassing is op elke timeshare overeenkomst bepaald wordt door de *lex rei sitae*.

2.1. De Nederlandse Wet van 26 maart 1997^{10[10]}

Ten tijde van de afkondiging van de Europese richtlijn voldeed de Nederlandse wetgeving niet aan hetgeen de richtlijn voorschreef en moest derhalve op dit onderwerp worden aangepast. De richtlijn betrof zoals eerder aangegeven de verbintenisrechtelijke aspecten van het timeshare fenomeen, overeenkomstenrecht. Timeshare overeenkomsten van onroerende zaken zijn veelal koopovereenkomsten, reden waarom de Nederlandse wetgever gekozen heeft voor plaatsing van de implementatieregeling in Boek 7, titel 1 (koop en ruil) van het Burgerlijk Wetboek, als afdeling 7.1.10A. Mocht in een bepaald geval sprake zijn van ruil, dan biedt art. 7:50 B.W. uitkomst middels het voorschrift dat de bepalingen betreffende koop van overeenkomstige toepassing zijn op ruil.

Een uitzondering op de plaatsing van de implementatieregeling in het Burgerlijk Wetboek is gemaakt ten aanzien van de verplichting betreffende de talen waarin stukken moeten zijn gesteld^{11[11]} en ten aanzien van

^{7[7]} De Europese Richtlijn d.d. 26 oktober 1994; 94/47/EG (O.J. no. 280, 29 oktober 1994, p. 83)

^{8[8]} PB EG C290/148 van 14 november 1988

^{9[9]} PB nr. C222 van 29 september 1992

^{10[10]} Wet van 26 maart 1997 houdende aanvulling van titel 7.1 (koop en ruil) van het Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken, in werking getreden bij Wet van 15 april 1997, Stb. 147

^{11[11]} Art. 4 van de E.G.-richtlijn 94/47/EG

de in het addendum bij de richtlijn geplaatste voorschriften omtrent de gegevens die aan de koper van een timehare recht dienen te worden verstrekt. Deze onderwerpen zijn bij a.m.v.b.^{12[12]} geregeld.

De Nederlandse implementatiewet bevat in beginsel niet meer dan ingevolge de richtlijn noodzakelijk. Volgens de Memorie van Toelichting is getracht een zo goed mogelijke inpassing in het Burgerlijk Wetboek te bewerkstelligen en de wet eenvoudiger in te richten dan de richtlijn. Er is gebruik gemaakt van in de richtlijn geboden mogelijkheid om voorschriften vast te stellen die de koper verdergaande bescherming biedt dan krachtens de richtlijn het geval zou zijn. Voor het overige is het recht zoals elders geregeld van toepassing; bijvoorbeeld regels ten aanzien van misleidende reclame, algemene voorwaarden, wanprestatie, schadevergoeding en huurkoop van onroerende zaken. Zo zal art. 6:74 e.v. B.W. van toepassing zijn bij niet-nakoming van enige verplichting zijdens de verkoper, hetgeen de mogelijkheid opent van toepassing van de in deze en andere artikelen geregelde gevolgen. Via de Nederlandse Wet van 26 maart 1997 vindt de Europese Richtlijn d.d. 26 oktober 1994, afgekondigd door het Europese Parlement en Raad, haar weg naar het Antilliaanse Burgerlijk Wetboek.

3. De nieuwe Landsverordening

3.1. . Het timeshare fenomeen

Timesharing is de internationaal veelvuldig gehanteerde en bekende verzamelnaam voor allerlei vormen van het fenomeen, waarbij een gebruikseenheid, veelal gelegen in een vakantieoord of villapark, in juridische of economische eigendom -- directe of indirecte eigendom -- wordt overgedragen aan een aantal particulieren tezamen, die op grond van hun mede-eigendom/-gerechtigheid elk slechts gedurende een beperkte, meestal nauwkeurig omschreven, periodiek weerkerende tijd van de gebruikseenheid (een villa of appartement) gebruik mogen maken. De nieuwe Landsverordening spreekt in afdeling 7.1.10A B.W. van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken en in titel 9 van Boek 5 B.W.^{13[13]} is er sprake van deeltijdappartementsrechten.

Tijdens het gebruik kunnen de rechtsverkrijgers ook andere faciliteiten, die het vakantieoord oftewel het timehare resort biedt, benutten. Veelal wordt verkocht per week. Bij sommige vormen van economisch eigendom staat echter noch de gebruikseenheid, noch het gebruikstijdvak vast. In het laatste geval wordt de term "floating-week" gehanteerd.

Behalve tijdsdeling heeft timesharing ook een financieel aspect. De kosten van het beheer en onderhoud van de onroerende zaak die door meerdere gerechtigden bij beurten gebruikt wordt, moeten worden gedeeld. Daarnaast worden soms nog fiscale verplichtingen en/of andere financiële bijdragen van overheidswege aan de koper en/of gebruiker van het timeshare recht opgelegd.

Bij gebrek aan wetgeving met betrekking tot de rechtsvorm van het timehare fenomeen vloeien de rechten van de koper veelal voort uit een standaardovereenkomst die door de projectontwikkelaar/ verkoper is opgemaakt. Deze contracten ontbreken niet zelden aan transparantie voor wat betreft de rechtsvorm, de contractspartij, de rechten van de consument en de bescherming daarvan, het jaarlijks kostenpakket voor onderhoud, beheer en/of andere financiële bijdragen; de contracten zijn niet zelden (bewust of onbewust) vaag op verschillende punten.

3.2. De Memorie van Toelichting^{14[14]}

Met name op aandringen van de timeshare sector in Sint Maarten hebben de Staten van de Nederlandse Antillen, de nieuwe Landsverordening aangenomen. De Landsverordening bevat vijf artikelen. Artikel I: strekt tot wijziging van titel 9 van boek 5 B.W. (Appartementsrechten).

^{12[12]} Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken, Stb. 1997, 289.

^{13[13]} Zie art. 5:106 lid 4 B.W.

^{14[14]} Staten van de Nederlandse Antillen Zitting 2004-2005, No. 3

Artikel II : strekt tot aanvulling van boek 7 B.W. met een afdeling 10A luidende: koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken.

Artikel III: regelt het Overgangsrecht

Artikel IV: bepaalt de inwerkingtreding van de nieuwe Landsverordening.

Artikel V: benaming.

In tegenstelling tot de Nederlandse Wet van 26 maart 1997, behelst de Antilliaanse wet niet slechts consumentbeschermende regels, maar geeft zij tevens regels voor de constructie van het timeshare recht als zakelijk recht conform de appartementenregeling. Deze rechtsvorm is wettelijk niet dwingend voorgeschreven, de ontwikkelaar van een timeshare project is vrij de vorm te kiezen die hem het beste schikt. Bij keuze van een andere rechtsvorm dan het appartementsrecht zijn de samenwerking van betrokkenen en het onderhoud van de onroerende zaak, welke in verband met de aard van het timeshare recht cruciaal zijn, niet dwingend geregeld.

Daarnaast zij opgemerkt dat de aanpassing van het appartementsrecht naar aanleiding van in de praktijk gebleken knelpunten een welkome verbetering is en de toepassingsgebieden van dit recht mogelijk vergroot. Ik denk bijvoorbeeld aan toepassing in geval van onverdeelde (familie) boedels. Het gezamenlijk ontwikkelen van een perceel dat net te klein is voor verdeling onder de deelgerechtigden, kan door het stichten van een appartementencomplex een niet onaardige investering voor de individuele gerechtigden betekenen.

De in de Memorie van Toelichting opgenomen opmerkingen van de Sociaal Economische Raad (S.E.R.) met betrekking tot de Ontwerp-landsverordening betreffen mogelijke overbelasting van het personeel van de openbare registers als gevolg van de verplichte inschrijving van het deeltijdappartementsrecht in de registers; de wenselijkheid van een vast honoreringsstelsel met betrekking tot notariële kosten; bezorgdheid dat het stemrecht conform het nieuwe lid 3 van art. 5:127 B.W., geanalyseerd in het licht van art. 5:127 lid 1 B.W. en art. 5:131 B.W., ongelijkheid en misbruik kan opleveren; alsmede beknotting van het eigendomsrecht van de minderheidseigenaar in geval van wijziging van de akte van splitsing met vier vijfde van haar aantal stemmen van appartementseigenaars.

Met betrekking tot laatstgenoemde aantekening heeft de Minister van Justitie in de Memorie van Toelichting aangevoerd dat de betreffende wijziging met het oog op de in de praktijk spelende problemen in verband met het niet kunnen doorvoeren van noodzakelijke renovaties van een appartementencomplex en onderhoud van de onroerende zaak, bij afweging van alle betrokken belangen de meest redelijke oplossing gebleken is. Gewezen wordt op het nieuwe art. 5:140a B.W., waar de bescherming van de minderheidseigenaar is geregeld. De hiervoor genoemde bezwaren geopperd door de S.E.R. zijn niet overgenomen.

Ook de aanbeveling van de S.E.R. om de bedenktijd naar Europees en Zwitsers voorbeeld te verlengen tot een termijn van acht tot tien dagen is niet gehonoreerd. Vijf dagen werd door de regering een redelijk termijn voor herbezinning geacht, mede gelet op de praktische voordelen verbonden aan een ontbinding van de overeenkomst terwijl de timeshare koper nog op het eiland is.

Ik meen dat de mogelijkheid van ontbinding van de overeenkomst na een termijn van acht tot tien dagen in onze regio de stabiliteit binnen de timeshare industrie zou kunnen ontwrichten. De aard van het recht, de koopprijs die hieraan verbonden is, alsmede de origine van de doorsnee koper van het timeshare recht op de Antillen, rechtvaardigen een bedenktijd van vijf dagen.

Een regeling met betrekking tot de rechtspositie van de werkers in de timeshare branche, waarvoor de S.E.R. aandacht heeft gevraagd, heeft in de onderhavige regeling terecht geen plaats gevonden. De nieuwe Landverordening beoogt immers de rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken te regelen. Ook de mening van de S.E.R. om vastlegging van de contracten in andere officiële talen van de Nederlandse Antillen naast het Engels is niet gevolgd. Het Engels is in de timeshare sector immers de gangbare taal. Het ontwerp is door de Raad van Advies met een tweetal opmerkingen, waarmee rekening is gehouden, integraal goed bevonden.

3.3. Artikel I: Aanpassingen titel 9, boek 5 B.W.

Middels invoegen van een schakelbepaling in art. 5:106 B.W., lid 8, zijn de aanpassingen met betrekking tot titel 9, teneinde het timeshare recht als zakelijk recht te regelen, beperkt gebleven. Bij aanpassing van de regeling werd tevens gebruik van de gelegenheid gemaakt om enkele verbeteringen in het appartementsrecht aan te brengen, ontleend aan een in Nederland ingediend wetsvoorstel.^{15[15]}

Conform de nieuwe Landsverordening is splitsing van een gebouw in zowel appartementsrechten als deeltijdappartementsrechten in beginsel mogelijk^{16[16]}. Het nieuwe tweede lid van artikel 5:106 B.W. maakt het mogelijk om een eigendoms-, erfpachts- of opstalrecht op een onbebouwd stuk grond, welke niet bestemd is voor de stichting van een gebouw, te splitsen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan de splitsing ten behoeve van parkeerplaatsen en ligplaatsen voor vaartuigen^{17[17]}.

Art. 5:106 lid 3 B.W. nieuw introduceert de term “*ondersplitsing*” voor het appartementsrecht, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald. Ondersplitsing van deeltijdappartementsrechten is in beginsel uitgesloten, tenzij de akte van splitsing daartoe de mogelijkheid uitdrukkelijk opent. Hierbij moet mijns inziens gedacht worden aan de situatie waarbij het wenselijk is dat een deeltijdappartementsrecht van bijvoorbeeld drie maanden (“quartershare”) in “timeshares” van één week wordt (onder)gesplitst^{18[18]}. In art. 5:106 lid 4 B.W. worden de begrippen appartementsrecht^{19[19]} en deeltijdappartementsrecht^{20[20]} gedefinieerd.

De voor deeltijdappartementsrecht gehanteerde definitie verschaft de mogelijkheid om een “floating system”, die in de praktijk regelmatig voorkomt toe te passen, waarbij de deelgerechtigde recht heeft op gebruik gedurende een bepaalde periode per jaar, maar de exacte data en het seizoen van het gebruik kunnen verschillen, dan wel het opsparen van de gebruiksrechten -- daargelaten de administratieve perikelen van opname hiervan in de splitsingsakte -- mogelijk maken.

Nieuw is dat niet slechts percelen grond die bij een in de splitsing betrokken gebouw behoren, vatbaar zijn voor splitsing conform de appartementenregeling. Toevoeging van de zin in de definities, die verwijst naar lid 2 van art. 5:106 B.W. nieuw, “..... *in het geval van het tweede lid omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt*”, is noodzakelijk

^{15[15]} Zie Wetsvoorstel 28 614 Wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het B.W., ingediend op 24 september 2002, de Wet van 19 februari 2005, Stb.89

^{16[16]} Art. 5:106 lid 1 B.W. nieuw

^{17[17]} Zie ook art. 5:20 onder d. B.W.

^{18[18]} Vergelijk art. 5:127 lid 3 B.W. nieuw

^{19[19]} Het appartementsrecht is; “*een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het voltijd 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; in het geval van het tweede lid omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt*”. Hier kan gedacht worden aan bijvoorbeeld parkeerplaatsen of ligplaatsen voor vaartuigen (zie art. 5:106 lid 2 B.W. nieuw)

^{20[20]} Onder deeltijdappartementsrecht wordt verstaan; “*een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen gedurende een al dan niet vastgestelde periode 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; in het geval van het tweede lid omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt*”.

geweest om dit aan te duiden. Art. 5:106 lid 2 B.W. voorziet in splitsing van een stuk grond, niet bestemd voor de stichting van een gebouw in appartementsrechten en deeltijdappartementsrechten.^{21[21]} Niet uitgesloten is dat het (deeltijd)appartementsrecht recht geeft op het gebruik van bijvoorbeeld een willekeurig niet nader specifiek aangeduid parkeervlak in een garage (“floating space”).

Conform art. 5:106 lid 7 (nieuw), is voor de splitsing van een erfpacht- of opstalrecht in appartementsrechten de toestemming van de grondeigenaar vereist. Toestemming van de grondeigenaar voor wijziging van de akte van splitsing, ingeval een erfpacht- of opstalrecht in de splitsing betrokken is, is naar huidig B.W. niet vereist^{22[22]}, terwijl diens belangen -- evenals de belangen van zij die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben of daarop beslag hebben gelegd -- wel in het geding kunnen zijn. Mede met het oog op de verruiming van de mogelijkheid tot wijziging van de akte van splitsing, waarover hieronder meer, is er reden geweest te bepalen dat voor wijziging van de akte van splitsing naar nieuw recht, toestemming van de grondeigenaar vereist is, indien een erfpacht- of opstalrecht in de splitsing is betrokken.^{23[23]}

De eerder genoemde schakelbepaling^{24[24]} verklaart het in titel 9 van Boek 5 met betrekking tot splitsing in appartementsrechten en de gevolgen daarvan bepaalde van overeenkomstige toepassing op splitsing in deeltijdappartementsrechten en de gevolgen daarvan, tenzij anders is bepaald.

Naast enige summiere wijzigingen om misslagen uit het verleden te herstellen, dan wel de terminologie hier en daar aan te passen, in het bijzonder met betrekking tot art. 5:106 lid 2 nieuw B.W.^{25[25]}, vragen de hierna te bespreken aanpassingen de aandacht.

Comment [N1]:

De taak van de notaris wordt door de nieuwe bepalingen op menig punt verzaamd. Terwijl de omvang van het aandeel van een appartementseigenaar in een gebouw en grond veelal bepalend is voor het aantal aan het appartementsrecht verbonden stemmen en de bijdrage aan de gemeenschappelijke schulden en kosten, is dit aandeel vaak niet duidelijk. Aanvulling van art. 5:113 lid 1 B.W. beoogt dit gebrek te herstellen middels een volzin, luidende: “*In het laatste geval blijkt uit de akte op welke grondslag die verhouding berust*”. De notaris dient erop toe te zien dat de in de akte vermelde grondslag voldoende duidelijk is, middels aanhechting van een actueel en door een deskundige opgesteld taxatie- of berekeningsrapport aan de akte, waaruit de basis van de bepaling van de omvang van de aandelen blijkt.^{26[26]}

Waar een erfpachter of opstaller slechts bevoegd is tot een splitsing in appartementsrechten na verkregen toestemming van de grondeigenaar^{27[27]}, is middels de nieuwe Landsverordening met enige beperking de ruimte gecreëerd voor een appartementseigenaar om een erfpachtrecht of opstalrecht op zijn privé-gedeelte van het appartementencomplex te vestigen, zonder de medewerking van de andere appartementseigenaars en eventueel beperkt gerechtigden.^{28[28]}

Opgemerkt zij hierbij dat waar het exclusief genotsrecht op bepaalde gedeelten van het gebouw die voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn slechts in combinatie met mede-eigendom van een aandeel in het gebouw en de daarbij behorende grond als een zelfstandig zakelijk recht beschouwd wordt en het privé gedeelte niet afzonderlijk kan worden overgedragen, schept art. 5:118a lid 1 nieuw B.W. wel de mogelijkheid een zelfstandig genotsrecht te vestigen op het beperkte gebruiksrecht op het privé gedeelte.

^{21[21]} Zie ook artikelen 5:108 lid 1; 5:111; 5:139 lid 5 nieuw; 5:144 lid 1 onder c. B.W.

^{22[22]} Zie art. 7:107 B.W. oud. Vergelijk art. 5:139 lid 1 oud B.W.

^{23[23]} Zie art. 5:139 lid 3 B.W. nieuw jo 5:140 B.W.

^{24[24]} Art. 5:106 lid 8 B.W. nieuw

^{25[25]} Zie de artikelen 5:108 lid 1; 5:111; 5:112; 5:125 lid 4 thans lid 3; 5:143 lid 2; 5:136 lid 2; 5:144 lid 1; 5:145 lid 1 B.W.

^{26[26]} Zie voor wat betreft de zorg van de notaris tevens art. 5:122 lid 5 en 6 B.W. nieuw, welk artikel de aanhechting van een verklaring afgegeven door het bestuur van de vereniging van eigenaars met betrekking tot verschuldigde bijdragen en de omvang van een reservefonds van de vereniging bij de akte van overdracht of toedeling voorschrijft.

^{27[27]} Zie art. 5:106 lid 6 oud, lid 7 nieuw

^{28[28]} Zie art. 5:118a B.W. Vergelijk art. 5:106 lid 7 jo. art. 5:139 lid 3 nieuw B.W.

De aansprakelijkheid van de gerechtigde wordt bij de akte van vestiging geregeld (lid 2). Na art. 5:119 B.W. (oud) wordt een nieuw artikel 5:119a ingevoegd, waarin de artikelen 5:118, 5:118a en 5:119 B.W. niet van toepassing op de deeltijdappartementenrechten zijn. Tot het vestigen van een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht of opstal en het aanbrengen van veranderingen als in deze artikelen bedoeld, zijn slechts de tot gebruik van de betrokken gedeelten gezamenlijke deeltijdappartementseigenaren bevoegd.

Onderhoud van de onroerende zaak, de gemeenschappelijke delen, waarvoor de (deeltijd) appartementseigenaren gezamenlijk verantwoordelijk zijn, is bij splitsing van eigendom (erfpacht of opstal) in appartementenrechten erg belangrijk. Het succes van een timeshare project ligt met name in een gedegen beheer en onderhoud van het project, inclusief de delen die voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn. Terecht is derhalve aan art. 5:126 lid 1 B.W. een volzin toegevoegd, die de vereniging van eigenaren opdraagt een reservefonds in stand te houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.^{29[29]}

Spreiding van de kosten van groot onderhoud over meerdere jaren is van belang om misbruik bij (door)verkoop van het (deeltijd) appartementenrecht te voorkomen. Met het oog op het feit dat in geval van timesharing het onderhoud van de gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik eveneens van belang is en niet aan de individuele gerechtigden kan worden overgelaten, meen ik dat de uitzondering opgenomen in art. 5:126 lid 1 B.W. op deeltijdappartementenrecht niet van toepassing diende te worden verklaard.

De aanpassingen opgenomen in de appartementenregeling hebben rekening gehouden met nieuwe behoeften ontstaan in de praktijk; waar unanimiteit van stemmen bij de totstandkoming van besluiten genomen door de vereniging van eigenaren in de praktijk restrictief ervaren wordt, is dit vereiste thans verlaten teneinde het besluitvormingsproces niet te stagneren. Dit is met name van belang wanneer er vele (deeltijd)appartementseigenaren zijn, wat bij timesharing in de regel het geval is. Een efficiënte wijze van besluitvorming wordt onder anderen bereikt door het bestuur van de vereniging te belasten met het uitbrengen van stemmen in de vergadering van eigenaars in geval van ondersplitsing.^{30[30]}

Na artikel 120 van de Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek^{31[31]} wordt een nieuw artikel 120a ingevoegd, die vier leden bevat. Afwijkingen op het tijdstip van inwerkingtreding met betrekking tot de nieuwe artt. 5:113 lid 1; 5:118a; 5:126 lid 1; 5:139 leden 1-3 B.W. zijn ingevolge de nieuwe Landsverordening gedurende drie jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

3.4. Artikel II: Aanpassingen Boek 7 B.W.

Artikel II van de nieuwe Landsverordening beoogt middels invoering van een nieuwe afdeling 10A van titel 1, Boek 7 B.W. (artt. 7:48a – 48g B.W.) de in de timeshare industrie gewenste consumentenbescherming te bieden. Zoals eerder vermeld is deze regeling ontleend aan wetgeving van de Europese Unie, die het Antilliaanse B.W. via het Nederlands recht heeft bereikt. De Antilliaanse versie verschilt op enige punten van de genoemde Europese regelingen, waaronder bedenktijd, aanbataling en vooruitbetaling van de koopprijs.

Middels invoering van deze nieuwe afdeling is de timeshare overeenkomst in welke rechtsvorm ook gegoten, thans een benoemde overeenkomst, die aan de bij wet gestelde vereisten dient te voldoen. Het timeshare recht is een vermogensrecht; de rechtsvragen hierop betrekking hebbend en de overdracht is afhankelijk van de vorm, die aan het recht gegeven is.

In het definitie artikel 7:48a B.W. worden de begrippen “koop”, “verkoper” en “koper” beschreven.

^{29[29]} Zie ook art. 5:122 lid 6 nieuw B.W. en 5:112 lid 1 onder c. B.W.

^{30[30]} Zie art. 5:127 lid 3 nieuw B.W.; zie ook art. 5:131 lid 3 B.W. Zie met betrekking tot stemrecht verder artt. 5:139 lid 2 nieuw; 5:140a nieuw en 5:143 lid 2 B.W.

^{31[31]} P.B. 2000, no. 119

Met de omschrijving van het begrip “koop”^{32[32]} heeft de wetgever gepoogd de sterk uiteenlopende vormen van deeltijdgebruiksrechten van onroerende zaken te bestrijken. Teneinde ontduiking van afdeling 7.1.10A tegen te gaan zijn enkele ruime bewoordingen in de tekst van het betreffende artikel gehanteerd. Zo lezen men: “..... *iedere overeenkomst en ieder samenstel van overeenkomsten...*”, waarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat behalve één enkele overeenkomst ook meerdere overeenkomsten die tezamen één transactie opleveren onder de regeling vallen, indien zij tezamen voldoen aan de eisen in het artikel gesteld; “... *met de strekking dat ..*”, hiermee worden ook die overeenkomsten onder het toepassingsgebied van deze afdeling gebracht, die hieronder niet zouden vallen, indien alleen op de inhoud ervan zou worden afgegaan.

De strekking van de overeenkomst wordt mede bepaald door de ook voor anderen te voorziene gevolgen en kenbare motieven van de overeenkomst, aldus de Memorie van Toelichting. Er wordt rekening met de omstandigheid gehouden dat een overeenkomst op directe of indirecte wijze kan strekken tot het verwerven van een timeshare recht, de toegepaste rechtsvorm kan verschillen. Het is in het bijzonder met betrekking tot de indirecte vorm van verkrijging van belang dat de strekking van de overeenkomst is opgenomen als element van de omschrijving van het begrip “koop”. Door de bewoording: “.... *tot bewoning bestemde onroerende zaken of bestanddelen daarvan*”, zijn de bepalingen van deze afdeling mijns inziens niet van toepassing op onroerende zaken die niet voor bebouwing bestemd zijn, zoals parkeerplaatsen en ligplaatsen voor vaartuigen.^{33[33]} Toevoeging van de woorden “*of anderszins*” na “*bewoning*”, had mijns inziens deze beperking achterhaald.

Het timeshare fenomeen blijft in beweging. In hoeverre overeenkomsten gebaseerd op een niet in tijd uit te drukken puntensysteem, dat niet persé betrekking heeft op in de Nederlandse Antillen gelegen onroerende zaken, maar tevens op andere zaken zoals vliegreizen, restaurants en huurauto's, ook onder de werking van de nieuwe Landsverordening vallen, dient nog te worden gezien. Beargumenteerd kan worden dat er alsdan sprake is van ruil, waarop art. 7:50 B.W. van toepassing is. Dit argument wordt gezien de vooralsnog beperkte toepassing van het puntensysteem op de Nederlandse Antillen in dit opstel niet nader uitgewerkt. Voor de omschrijving van “*verkoper*” en “*koper* is aansluiting gezocht bij het begrip “consumentenkoop” in art 7:5 lid 1 B.W. De Landsverordening doelt slechts op de professionele timeshare verkoper en de koper-consument.

Alhoewel de Landsverordening de term “*totaalprijs*” hanteert, moet worden aangenomen dat de timeshare overeenkomst ook een huurovereenkomst kan zijn, waarbij de huur voor de gehele huurperiode (veelal) in zijn totaliteit bij vooruitbetaling wordt voldaan, anders dan bij huur en verhuur gebruikelijk is.^{34[34]} In tegenstelling tot Nederland is in de Antilliaanse wet geen verbod tot vooruitbetaling van (een gedeelte van) de totale koopprijs binnen de bedenktijd opgenomen.^{35[35]}

Art. 7:48b B.W. bevat de vereisten waaraan bij het sluiten van de koopovereenkomst moet worden voldaan. De overeenkomst moet schriftelijk worden aangegaan en de tussen partijen opgemaakte akte of een afschrift daarvan moet aan de koper ter hand worden gesteld. Aan de hand van de betreffende akte kan de koper zich o.a. gedurende de bedenktijd beraden en deskundig advies inwinnen. De zinsnede “*tussen partijen opgemaakte*” brengt tot uiting dat de aan de koper ter hand gestelde koopakte door of namens beide partijen moet zijn ondertekend. Een schriftelijke koopakte verschaft de nodige transparantie, bevordert de rechtszekerheid en dient als bewijs bij mogelijke geschillen. Niet voldoen aan dit vormvereiste levert ingevolge art. 3:39 B.W. nietigheid op. De eisen die ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst zijn gesteld zijn nader uitgewerkt bij Landsbesluit houdende algemene maatregelen,^{36[36]} welke inwerking treedt met ingang van het tijdstip waarop de afdeling 7.1.10A in werking treedt.^{37[37]}

^{32[32]} Art. 7:48a onder a. B.W.

^{33[33]} Men vergelijk art. 5:106 lid 2 en lid 4

^{34[34]} Zie ook het vonnis H366/01 van 27 september 2002 van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba in de zaak Pelican resort Club, The Owner Company N.V..vs. Reahl; zie TAR-Justicia 2003 nr.1, p.47 e.v.

^{35[35]} Vergelijk art. 7:48d B.W.

^{36[36]} Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken

^{37[37]} 1 december 2005

De bedenktijd, een zeer belangrijk aspect bij de bescherming van het belang van de koper, is in overleg met het veld gesteld op vijf dagen en geregeld in art. 7:48c B.W.. In deze periode wordt aan de koper tijd gegund zich een juist en volledig beeld te verschaffen over het te verwerven recht en de verplichtingen over en weer tussen partijen. Dit is met name van belang gezien het ontbreken van een eenvormige structuur voor timesharing van onroerende zaken. De bedenktijd vangt niet eerder aan dan na de terhandstelling van de door partijen ondertekende akte of een afschrift daarvan. Opgemerkt zij dat de koopakte na ondertekening ook daadwerkelijk in het bezit van de koper moet worden gesteld.

De koper kan gedurende de bedenktijd zonder opgave van reden de overeenkomst ontbinden en is daarbij, anders dan in de Nederlandse wet gesteld, aan de verkoper ten hoogste 3% van de prijs als vergoeding verschuldigd.^{38[38]} De Algemene termijnenlandsverordening^{39[39]} is conform art. 7:48c lid 4 B.W. niet van toepassing daar de timeshare sector geen vrije dagen kent.

De verkoper dient zekerheid te stellen voor onverwijld terugbetaling van het vooruitbetaalde,^{40[40]} verminderd met de hiervoren genoemde vergoeding, indien de koper gebruik maakt van zijn bevoegdheid de koop te ontbinden overeenkomstig art. 7:48c lid 1 en 2 B.W. Ontbinding van de timeshare overeenkomst binnen de bedenktijd heeft tevens tot gevolg ontbinding van de hieraan verbonden geldleen overeenkomst aangegaan met de verkoper of een derde,^{41[41]} zonder dat er een boete door de koper aan de kredietverschaffer moet worden betaald. Hiermee wordt volgens de Nederlandse Memorie van Toelichting voorkomen dat het ontbindingsrecht via een omweg illusoir wordt gemaakt.

De in de Nederlandse wet opgenomen verplichting van de verkoper om ook aan de aspirant-kopers desgevraagd bepaalde informatie te verschaffen,^{42[42]} te weten een concept-koopakte, inhoudende alle in het Gegevensbesluit omschreven gegevens en een schriftelijke mededeling betreffende de wijze waarop nadere inlichtingen kunnen worden verkregen, is niet in de Antilliaanse regeling overgenomen.

Evenals de bepaling van de Wet van 26 maart 1997 en de bepalingen van het daarbij horend Gegevensbesluit, zijn de hiervoren geschetste bepalingen met betrekking tot de koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken van dwingend recht, er kan niet ten nadele van de koper van deze afdeling worden afgeweken.^{43[43]} Afwijking van de wettelijke bepalingen ten voordele van de koper is evenals in de E.U. richtlijn en de Nederlandse Wet toegestaan. Keuze van buitenlands recht als het toepasselijk recht op in de Nederlandse Antillen gelegen onroerende zaken teneinde de wettelijke bepalingen te ontkomen, zal niet baten, aangezien de onderhavige regeling grotendeels moet worden beschouwd als voorrangregel in internationaal privaatrechtelijke zin.

De bepalingen van Artikel II van de Landsverordening zijn conform Artikel III (Overgangsbepalingen) niet van toepassing op overeenkomsten die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze artikelen zijn gesloten. Hiertoe is een nieuw artikel 144 ingevoegd in de Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek.^{44[44]}

4. Conclusie

Ik meen dat de nieuwe mogelijkheden die de Landsverordening met betrekking tot splitsing van eigendom, erfpacht en het opstalrecht in (deeltijd)appartementenrechten biedt, met name op Sint Maarten aanleiding

^{38[38]} Art. 7:48c lid 3 B.W.

^{39[39]} P.B. 2001, no. 27

^{40[40]} Zie art 7:48d B.W. jo. art. 6:51 B.W.

^{41[41]} Ontbinding van rechtswege in geval de geldleen overeenkomst met de verkoper is aangegaan (art. 7:48e lid 1 B.W.); betreft de geldleen overeenkomst een ingevolge tussen de verkoper en een derde aangegane overeenkomst die ertoe strekt aan de koper t.b.v. de koopprijs een lening te verstrekken (art. 7:48e lid 2 B.W.), geschiedt de ontbinding middels een schriftelijke verklaring conform art. 7:48c lid 2 B.W.

^{42[42]} Zie art. 7:48f B.W. Nederland

^{43[43]} Zie art. 7:48g B.W.

^{44[44]} P.B. 2000, no. 119

kan zijn om een ruimer gebruik te maken van deze rechtsvorm niet alleen wat timeshare betreft, maar ook in andere situaties zoals bijvoorbeeld in geval van jarenlange onverdeelde boedels waar de deelgenoten niet tot een verdeling van de onroerende zaak kunnen komen. Gezamenlijk investeren in de onroerende zaak en splitsing van de eigendom in appartementsrechten en waar er vele deelgenoten zijn splitsing in deeltijdappartementsrechten, kan mijns inziens een oplossing bieden. De deelgenoten, de (deeltijd)appartementseigenaren, kunnen het gebruik, beheer en andere gemeenschappelijke zaken van de onroerende zaak, die in geval van een onverdeelde boedel bij overeenkomst dienen te worden geregeld, middels het reglement bindend regelen; de vereniging van eigenaren, die thans wettelijk verplicht is gesteld, behartigt de gemeenschappelijke belangen van de (mede)eigenaren.

Vooraf op Sint Maarten blijven menig boedels onverdeeld, vanwege het grote aantal deelgerechtigden, waarvan velen in het buitenland wonen. In enkele gevallen, waar sprake is van een bewoonbaar opstal, hebben de erven een onderlinge afspraak dat een ieder die op vakantie naar het eiland komt, gebruik mag maken van de onroerende zaak. Een informele vorm van timesharing dus. De kosten van onderhoud worden gedeeld.

Ook wanneer de deelgerechtigden op het eiland wonen, zie ik heil in gezamenlijk investeren. Zeker als het gaat om een perceelgrond dat te klein is voor verdeling, maar groot genoeg voor het stichten van een appartementencomplex (of villapark). Een ieder krijgt alsdan een appartementsrecht conform zijn aandeel in het geheel toebedeeld,^{45[45]} dat kan worden verhuurd of bezwaard met een erfpacht- of opstalrecht, zonder de medewerking van de andere gerechtigden.^{46[46]} Zo kan het aandeel rendabel worden gemaakt. Reeds in het bouwplan kan rekening met de verdeling worden gehouden. De rechten en plichten van de eigenaren met betrekking tot de onroerende zaak en wat de onderlinge verhouding tussen hen betreft zijn middels een splitsing wettelijk vastgelegd, terwijl de deelgenoten in de boedel beschermd zijn tegen acties van derden, zoals een beslag, op de onroerende zaak als gevolg van een schuld van één van hen.

Al dan niet hanteren van de appartementenregeling in geval van timesharing of anderszins zal onder anderen samenhangen met de aard van de onroerende zaak, het aantal eigenaren dat daarbij betrokken is en het doel waarmee de onroerende zaak wordt ontwikkeld.

Met de invoering van de consumentbeschermende bepalingen neergelegd in afdeling 7.1.10A B.W. voldoen de Nederlandse Antillen thans aan een trend die internationaal waarneembaar is, te weten het wettelijk organiseren van de perikelen verbonden aan het niet meer weg te denken internationale fenomeen van timesharing van onroerende zaken. Overige onderwerpen met betrekking tot het beheer en of de verkoop van timesharing, die niet aan de centrale overheid zijn opgedragen, kunnen eventueel middels voorwaarden worden opgenomen in het vergunningenbeleid van de eilandgebieden voor de verschillende sectoren.^{47[47]}

De nieuwe Landsverordening stimuleert niet slechts de transparantie en rechtszekerheid binnen de timeshare industrie, maar is stellig een plus punt voor de positieve ontwikkeling van het toerisme in het algemeen op onze eilanden.

^{45[45]} Zie ook artt.5:113 lid 1, 5:122 lid 5 en 6 B.W. nieuw

^{46[46]} Zie noot 28 hier voren

^{47[47]} Ik denk bijvoorbeeld aan Management Companies, Sale en Resale agents