

University of Groningen

Eigendom van offshore windparken

Vonck, Fokko; Bos, Remco

Published in:
Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version
Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:
2018

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):
Vonck, F., & Bos, R. (2018). Eigendom van offshore windparken. *Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie*, 2018(7212), 792-800.

Copyright

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

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Eigendom van offshore windparken

1. Inleiding

Volgens art. 5:25 BW is de Nederlandse Staat eigenaar van de bodem van de territoriale zee, die reikt tot ruim 22 kilometer vanaf de kust. In dit gebied behoren ook de duurzaam met de zeebodem verbonden werken toe aan de Staat, tenzij deze natrekking – met een opstalrecht of vanwege de werking van art. 5:20 lid 2 BW – zou zijn doorbroken. De goederenrechtelijke status van het gebied en de bouwwerken *buiten* de territoriale zee – wij duiden dit gebied in dit artikel verder aan als ‘offshore’ – is niet geheel duidelijk. Het belang daarvan mag evenwel niet worden onderschat, nu de Nederlandse Staat steeds meer gebruik maakt van de exploratierechten die hij ook buiten de twaalfmijlszone kan laten gelden. In het bijzonder wordt fors geïnvesteerd in offshore windparken. Alleen al het windpark Gemini heeft een investering van 2,8 miljard euro gevergd.¹ De “Routekaart windenergie op zee 2030”, die Minister Wiebes van Economische Zaken en Klimaat afgelopen voorjaar aan de Tweede Kamer zond, laat zien dat de Regering het aantal offshore windparken in het komende decennium nog verder wil uitbreiden.² Onduidelijkheid over de eigendom van deze windparken maakt onder meer de financiering van deze projecten lastig. Sinds kort worden wel pandrechten gevestigd op de exploitatievergunningen, maar ook daarmee rust nog geen zekerheid op de windmolens zelf of op de kabels die de opgewekte energie naar de vaste wal transporteren. De vraag is of dergelijke zekerheden wel mogelijk zijn. Ter beantwoording van die vraag nemen wij de eigendomstoestand van zowel de windmolens als de elektriciteitskabels onder de loep. Daarbij komen wij tot andere conclusies dan Davits en Van Drunen, die al begin 2017 over dit onderwerp schreven in *WPNR*.³

2. Eigendom van de zee

2.1. Eigendom van de territoriale zee

De mate waarin individuele staten de mogelijkheid hebben om rechten te doen gelden op de zee, is in de eerste plaats een vraag van internationaal publiekrecht. Volgens het Verdrag van de Verenigde Naties inzake het recht van de zee (UNCLOS⁴) geldt in dit verband dat de territoriale wateren van een staat (de wateren waarover de algehele soevereiniteit van een staat heeft) zich uitstrekken tot maximaal 12 internationale zeemijlen (22 kilometer en 224 meter) vanaf de laagwaterlijn. In art. 1 van de Wet grenzen Nederlandse territoriale zee heeft de Nederlandse Staat deze zone in zijn geheel geclaimd. De precieze omvang van de territoriale zee is aldus



Mr. F.J. Vonck*



R. Bos LL.B.**

geen statisch gegeven. Het gebied kan zich vergroten of verkleinen, hetzij door natuurlijke verschuiving van de laagwaterlijn, hetzij als gevolg verplaatsing van deze kustlijn door actief menselijk ingrijpen. Zo heeft de aanleg van de Tweede Maasvlakte tot gevolg gehad dat de Nederlandse territoriale zee 55 vierkante kilometer groter is geworden.⁵ Waar de laagwaterlijn (en in het verlengde daarvan de buitengrens van de territoriale zee) zich op een bepaald moment precies bevindt, blijkt uit de grootschalige Nederlandse zeekaarten die de Minister van

* Universitair docent notarieel recht aan de Rijksuniversiteit Groningen, professional support lawyer bij de praktijkgroep Vastgoed van Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam en vaste medewerker van het *WPNR*. (f.j.vonck@rug.nl)

** Masterstudent rechtsgeleerdheid (privaatrecht) aan de Rijksuniversiteit Groningen. (r.bos.17@student.rug.nl)

1. Zie <http://geminiwindpark.nl/feiten--cijfers.html>, laatst geraadpleegd op 18 juli 2018.
2. Brief d.d. 27 maart 2018, met kenmerk BGETM-E2020/17177527, te raadplegen via <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2018/03/27/kamerbrief-routekaart-windenergie-op-zee-2030/kamerbrief-routekaart-windenergie-op-zee-2030.pdf>.
3. A.R.P.M. Davits en M.M.G.B. van Drunen, ‘Goederenrechtelijke aspecten van offshore windparken’, *WPNR* 2017/7135.
4. United Nations Convention on the Law of the Sea, gesloten op 10 december 1982 in Montego Bay, Jamaica (*Trb.* 1983/83).
5. Zie <https://www.defensie.nl/onderwerpen/hydrografie/maritieme-zones-en-zeegrenzen>.

Defensie periodiek uitgeeft (art. 1 lid 2 van de Wet grenzen Nederlandse territoriale zee).⁶

Ten aanzien van de vraag wie eigenaar is van de territoriale zee, beperkt het Nederlandse BW zich tot de zeebodem. Het water zelf – dat circuleert en in open gemeenschap staat met het water elders – wordt naar Nederlands recht überhaupt niet beschouwd als iets wat voorwerp van eigendom kan zijn; dat wordt pas anders als iemand het – in een glas, vijver of zwembad – heeft verzelfstandigd.⁷ De zeebodem daarentegen is wel voorwerp van eigendom. Deze behoort toe aan de Nederlandse Staat (art. 5:25 BW). Die kan daarop wel beperkte rechten vestigen, echter de eigendom van deze zeebodem zelf is onoverdraagbaar.

Dat het Burgerlijk Wetboek een specifieke bepaling van deze strekking kent, is van vrij recente datum. Ten tijde van de invoering van het oud BW in 1838 was nog de heersende gedachte dat de gehele zee niet gold als een voor eigendom vatbare zaak. In lijn met die benadering werd ook in de rechtspraak geoordeeld; zo was ene Gerrit de Vries uit het Friese Hallum vrijuit gegaan, nadat hij op een nazomermiddag in 1926 was betrapt tijdens het zonder jachtvergunning schieten op vogels.⁸ De Jachtwet verbood volgens de Hoge Raad slechts de jacht op terreinen en wateren die aan iemand toebehoorden; op de Waddenzee – waar De Vries zijn schoten had gelost – was volgens ons hoogste rechtscollege in het geheel geen jachtvergunning vereist. Voor de onderbouwing van dat oordeel verwees ons hoogste rechtscollege naar de parlementaire geschiedenis van de Jachtwet, waar de Regering had aangegeven dat *“de bedoeling niet kan zijn het schieten van waterwild op zee te verbieden vermits de zee aan niemand toebehoort en het nemen van eenigen maatregel tot verzekering van den eigendom, daar dus niet te pas komt”*. Naarmate de economische activiteiten op zee verder toenamen, kwam deze benadering echter meer ter discussie te staan. In het bijzonder Plantenga had zich – reeds in 1949 – verzet tegen de gedachte dat de zee niet gold als zaak die vatbaar is voor eigendom. Hij wees er in de eerste plaats op dat de algemene rechtsovertuiging dat de volle zee is onttrokken aan het imperium van speciale staten, niet opgaat voor de territoriale zee.⁹ Verder stelde Plantenga dat de publieke functie van de territoriale zee ook in andere gevallen niet aan vatbaarheid voor eigendom in de weg staat: *“[s]lechts het genot, hetwelk de eigenaar van de zaak heeft, wordt erdoor beperkt”*. Plantenga’s visie op de eigendom van de territoriale zee is destijds echter nog geen gemeengoed geworden. Zo bleef Beekhuis vasthouden aan de gedachte *“dat bij de bepaling van wat ‘zaak’ is*

ook de traditie een belangrijke rol speelt. Nu in het verleden de zee steeds op één lijn is gesteld met de lucht (de Romeinen spraken van quae naturali iure communes sunt omnium), valt het moeilijk zonder uitdrukkelijke wetsbepaling de mogelijkheid van eigendom van de zee te aanvaarden”.¹⁰

Tegen de achtergrond van deze discussie zag de wetgever zich genoodzaakt rechtszekerheid te creëren. Dat heeft geleid tot invoering van art. 576a BW (oud) in 1981, waarin de regel van het huidige art 5:25 BW is vastgelegd. Die regel ziet uitsluitend op de goederenrechtelijke toestand van de territoriale zee en van de Waddenzee. Voor het gebied daarbuiten – dus ‘offshore’ – is de regel nadrukkelijk niet bedoeld. Om iedere discussie daarover te vermijden, is de expliciete vermelding van de territoriale zee en de Waddenzee tijdens de parlementaire behandeling nog toegevoegd aan het oorspronkelijke – in 1956 geconcepioneerde – ontwerp. Volgens de aanvanke-lijke tekst behoorde de zee binnen de door het volkenrecht gestelde grenzen, toe aan de Nederlandse Staat. Ook daarmee had men uitsluitend het oog op de territoriale zee en de Waddenzee, echter destijds kon daarover naar de mening van de Regering geen twijfel bestaan.¹¹ Na 1956 deden zich echter verschillende ontwikkelingen voor – in het bijzonder de introductie van volkenrechtelijke bevoegdheden op de volle zee – die het noodzakelijk maakten de beoogde afbakening explicieter in de wettekst tot uitdrukking te brengen. Van belang te vermelden is overigens dat het feit dat bij die gelegenheid de verwijzing naar de “door het volkenrecht gestelde grenzen” niet (uitsluitend) is geschrapt omdat deze door de gewijzigde formulering niet meer nodig was; de Minister overwoog dat vanzelfsprekend was dat bij de uitoefening van de eigendomsbevoegdheid de volkenrechtelijke grenzen in acht moesten worden genomen.¹² Het daarmee door

6. Zie voor deze kaarten ook de in voetnoot 5 genoemde website, waar bijvoorbeeld de kaarten d.d. 6 juli 2017 een noordwaartse verschuiving van de territoriale zee-grenzen laten zien boven Ameland en Schiermonnikoog.

7. Vgl. Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/96.

8. HR 20 juni 1927, NJ 1927, p. 969 e.v.

9. W.B. Plantenga, ‘Eigendom van de zee’, WPNR 1949/4110, p. 507.

10. Asser/Beekhuis 3-1 1975, p. 44.

11. Kamerstukken II 1979-1980, 15 819, nr. 3, p. 4.

12. Kamerstukken II 1979-1980, 15 819, nr. 3, p. 5.

de wetgever ingenomen standpunt sluit geheel aan op de al door Plantenga gereleveerde en ook thans nog heersende benadering ten aanzien van openbare zaken: die zijn op zichzelf vatbaar voor eigendom, zij het dat de openbare bestemming diverse beperkingen met zich brengt.¹³ Dat geldt voor de eigenaar van openbare wegen en (dus) ook voor de eigenaar van de territoriale zee.

2.2. Eigendom van het continentaal plat

Wie vanuit de twaalfmijlszone verder de zee op gaat, belandt in de zogeheten exclusieve economische zone van het Koninkrijk (de “EEZ”), die reikt tot maximaal 200 internationale zeemijlen uit de kust. In de praktijk houdt de Nederlandse EEZ al eerder op, nu alle locaties die zich op 200 zeemijlen van onze kust bevinden, dichterbij de kustlijn van andere staten gelegen zijn. De zeebodem in de EEZ wordt wel aangeduid als het ‘continentaal plat’ (vgl. art. 1 aanhef en onder c Mijnbouwwet). In dit gebied heeft de Nederlandse Staat soevereine rechten met betrekking tot onder meer de exploratie en exploitatie van de zeebodem (en de ondergrond daarvan) en met betrekking tot de opwekking van energie uit het water en de wind. Art. 60 UNCLOS kent in dit verband aan Nederland het recht toe om in dit gebied kunstmatige eilanden of andersoortige constructies te realiseren en te reguleren. Ondergrondse kabels en leidingen moeten in dit gebied echter ook van andere staten worden geduld (art. 79 UNCLOS); uitsluitend het precieze tracé behoeft toestemming van de kuststaat.

Gelet op de volkenrechtelijke bevoegdheden die de Nederlandse Staat ten aanzien van de kunstmatige eilanden en andersoortige constructies heeft, is er vanuit de internationale gemeenschap weinig protest te verwachten wanneer de eigendom van zulke werken met zoveel woorden geregeld zou worden in de Nederlandse wet.¹⁴ Toch is van belang dat de Nederlandse Staat in dit gebied geen soevereiniteit als zodanig heeft. Dat gegeven verhoudt zich slecht tot een benadering waarin – naar Nederlands recht, zou dat op de beoordeling van deze kwestie van toepassing zijn¹⁵ – de Staat zou gelden als *eigenaar* van het *gebied* voorbij de twaalfmijlszone. Het Nederlandse eigendomsbegrip met betrekking tot grond gaat immers uit van een gerechtigdheid tot het meestomvattende recht dat men op die grond kan hebben (art. 5:1 BW), welk recht een in beginsel exclusief gebruik geeft van de ruimte boven en onder het oppervlakte (art. 5:1 lid 2 jo. art. 5:21 BW). Dit is een principieel ander uitgangspunt dan dat van UNCLOS: waar de volle zee vanuit een volkenrechtelijk perspectief vrij is voor iedereen (zij het met bepaalde specifieke soevereine rechten voor de kuststaat) is het Nederlandse eigendomsrecht exclusief

en alomvattend voor de eigenaar (zij het met – mogelijk zeer verstrekkende¹⁶ – beperkingen uit hoofde van wetgeving en ongeschreven recht).

Een belangrijk argument voor het standpunt dat de zeebodem in de EEZ naar Nederlands recht niet geldt als een zaak die vatbaar is voor eigendom, ligt ook besloten in de systematiek van ons vermogensrecht zelf. Daarin is, zoals in paragraaf 2.1 aan de orde kwam, expliciet gekozen voor een regeling (art. 5:25 BW) die zich beperkt tot de eigendom van de territoriale zee. Daarbij heeft de wetgever nadrukkelijk onder ogen gezien dat vanuit een volkenrechtelijk perspectief niet is uitgesloten dat staten (in de toekomst) ook eigendomsrechten kunnen doen gelden met betrekking tot het gebied buiten de territoriale zee. De eventuele behoefte aan een eigendomsrecht met betrekking tot de zeebodem dat flexibel is en met de ontwikkeling van het volkenrecht meegroeit, heeft de VVD-fractie in de Tweede Kamer expliciet ter discussie gesteld:

“Een volgende vraag die deze leden in dit verband wensten te stellen werd ontleend aan de toelichting van het driemanschap op het nieuwe Burgerlijk Wetboek blz. 399-400, waarin wordt gesteld: «Het volkenrecht stelt een grens aan de bevoegdheid van de wetgever om te bepalen, tot hoever van de kust het eigendomsrecht op de zeebodem zich kan uitstrekken». Wanneer men deze stelling onderschrijft, zou dan niet, aldus deze leden, toch geopteerd kunnen c.q. moeten worden voor de tekst van artikel 5.3.6 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Zij citeerden in dit verband verder uit de memorie van antwoord,

13. Vgl. recent P.J. Huisman, ‘Openbare zaken in eigendom van de overheid en de grens tussen publiek- en privaatrecht’, *WPNR* 2018/7181, p. 143-144. Zie voorts G. Sniijders, *Overheidsprivaatrecht, bijzonder deel* (Mon. BW A-26b), Deventer: Wolters Kluwer 2017/8.

14. Vgl. F.M.J. Verstijlen, ‘Eigendom van delfstoffen en in de grond opgeslagen stoffen’, in: F.M.J. Verstijlen e.a., *Energie en eigendom* (preadvies NVvE), Antwerpen/Cambridge: Intersentia 2011, p. 7.

15. Zie daarover hierna in paragraaf 3.3.2.

16. Bij de aan het slot van paragraaf 2.1 besproken openbare zaak (zoals de bodem van de territoriale zee) kan worden gesteld dat van de daadwerkelijke eigenaarsbevoegdheden weinig resteert, vanwege de verstrekkende beperkingen die het openbare karakter van de zaak daar met zich brengen.

blz. 26: «De [verwijzing] naar het volkenrecht in de tekst van dit artikel heeft het voordeel dat de bepaling bij een verandering in het volkenrecht niet gewijzigd behoeft te worden». Zij vroegen zich af, of dit voordeel thans niet teloor gaat, terwijl, zoals hiervoren reeds door hen werd opgemerkt, ook de territoriale grenzen eenzijdig kunnen worden gewijzigd. Anderzijds bleef naar de mening van deze leden dan toch nog de vraag open of er niet een grote rechtsonzekerheid zou kunnen ontstaan doordat het volkenrecht uiteindelijk toch de grenzen bepaalt.¹⁷

De Regering wees deze gedachte echter van de hand:

“Zou het volkenrecht zich in die zin ontwikkelen dat het de kuststaten zou toestaan aanspraak te maken op eigendom van delen van de zeebodem buiten de territoriale zee, dan zal de wetgever alsdan moeten beslissen of het gewenst is zulks ook inderdaad te doen. Wij onderschrijven derhalve niet de opvatting dat er «een grote rechtsonzekerheid zou kunnen ontstaan doordat het volkenrecht uiteindelijk toch de grenzen bepaalt»: rechtsonzekerheid wordt in de gekozen aanpak juist voorkomen.”¹⁸

Kortom, zelfs al zou het inmiddels vanuit een volkenrechtelijk perspectief aanvaardbaar zijn dat de Nederlandse Staat geldt als eigenaar van de zeebodem buiten de twaalfmijlszone; dan nog ligt aan ons nationale burgerlijk recht de gedachte ten grondslag dat die ruimte pas wordt benut nadat dat expliciet geregeld is. Naar huidig Nederlands privaatrecht is de zeebodem buiten de territoriale zee geen voor eigendom vatbare zaak.

3. Eigendom van werken op zee

3.1. Eigendom van werken in de territoriale zee

De eigendom van de zeebodem verschaft de Nederlandse Staat tevens de eigendom van de duurzaam met de bodem van de territoriale zee verenigde werken. De systematiek is hier niet anders dan op het land; de enige bijzonderheid is dat de Staat de zeebodem niet aan een derde kan vervreemden. Wel is het mogelijk dat de aantrekking wordt doorbroken, bijvoorbeeld door middel van de vestiging van een opstalrecht ten gunste van een windmolenexploitant. Een dergelijk zakelijk genotsrecht geeft de windmolenexploitant niet de eigendom van de grond, maar wel die van de daarop gestichte opstal, voor zolang als het opstalrecht duurt en onder de voorwaarden waaronder het wordt gevestigd. In dit opstalrecht liggen ook de goederenrechtelijke bevoegdheden besloten met betrekking tot de grond, die voor de uitoefening van het eigendomsrecht van de opstal noodzakelijk zijn (art.

5:103 BW). Voorts is het mogelijk om in de akte van vestiging de bevoegdheden met betrekking tot de ondergrond verder uit te breiden.¹⁹

Binnen de territoriale wateren geldt ook art. 5:20 lid 2 BW onverkort. Gevolg daarvan is dat in de territoriale zee aangelegde netten van kabels en leidingen toebehoren aan de bevoegde aanlegger; aan degene dus die met toestemming van de Staat de leidingen daar heeft aangelegd. Het is voor deze partij mogelijk de aanleg van het net in te schrijven in de openbare registers (art. 3:17 lid 1 aanhef en onder k BW). In dat proces kent het Kadaster een kadastrale aanduiding aan het net toe, die het voor de rechthebbende praktisch mogelijk maakt het net aan een derde over te dragen.

3.2. Eigendom van werken bij verschuiving van de territorialezeegrens

Zoals in paragraaf 2.1 is besproken, is de buitengrens van de territoriale wateren geen statisch gegeven. Het is daardoor mogelijk dat bijvoorbeeld windparken die thans gelegen zijn op de volle zee, door een verschuiving van deze grens ineens in de territoriale wateren komen te liggen. Illustratief is in dit verband het Prinses Amalia-windpark, bestaande uit 60 windmolens die op zo'n 23 kilometer uit de kust van IJmuiden in de zeebodem zijn verankerd. Deze molens bevinden zich *nét* buiten de territoriale wateren en zijn dus duurzaam verenigd met een zeebodem die – zo concludeerden wij aan het slot van paragraaf 2.2 – vanuit een Nederlands perspectief niet geldt als een voor eigendom vatbare zaak. Bij een kleine zeewaartse verschuiving van de territorialezeegrens – bijvoorbeeld als zou worden besloten tot de aanleg van een op de Tweede Maasvlakte gelijkend gebied, maar nu voor de kust van IJmuiden – zou dat echter veranderen. De goederenrechtelijke gevolgen van zo'n verschuiving komen in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (Ow) expliciet aan de orde.

17. *Kamerstukken II* 1979-1980, 15 819, nr. 4, p. 3.

18. *Kamerstukken II* 1979-1980, 15 819, nr. 5, p. 3.

19. Vgl. HR 11 maart 1981, *NJ* 1982/76, alsmede J. de Jong en H.D. Ploeger, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW B-28), Deventer: Kluwer 2008/66 en *Asser/Bartels & Van Velten* 5 2017/253.

Art. 156 van die wet bepaalt: “*Uitbreiding van de territoriale zee na het in werking treden van de wet zal niet tot gevolg hebben dat de eigendom van haar bodem de alsdan daarmee duurzaam verenigde gebouwen en werken zal gaan omvatten.*” De bepaling voorziet dus niet in een uitzondering op art. 3:3 BW (de windmolens zijn net zo onroerend als de molens die zich van meet af aan binnen het Nederlandse territorium bevonden), maar wel in een uitzondering op art. 5:20 lid 1 aanhef en onder e BW. Het betreft, kortom, een doorbreking van de natrekking vergelijkbaar met bijvoorbeeld een opstalrecht (ten behoeve van de opstalgerechtigde) of een bevoegd in ander-mans grond aangelegd net (ten behoeve van de bevoegde aanlegger). Art. 156 Ow expliciteert niet ten behoeve van wie de bepaling de natrekking doorbreekt, maar het is geen al te grote uitdaging te bedenken welke persoon van deze regel zou moeten profiteren: degene die vóór de uitbreiding van de territoriale zee al eigenaar van de windmolen was. De parlementaire geschiedenis bij de voorloper van art. 156 Ow (ingevoerd ter gelegenheid van de invoering van art. 576a BW(oud)) bevestigt dat beeld. De Minister overweegt:

“Zonder nadere voorziening zouden [de] natrekking-regels - gesteld dat de zeebodem thans nog geen staatseigendom is - bij de inwerking-treding van deze wet tot gevolg hebben dat de eigendom van bouwsels en werken die onder de werking van deze bepalingen vallen en thans aan anderen dan de Staat toebehoren, van rechtswege op de Staat zou overgaan. [...] Toch dient elke mogelijkheid te worden ondervangen dat door deze wet een vermogensverschuiving ten nadele van particulieren zou optreden. [...] Deze gedachtengang geldt ook voor het geval de territoriale zee in de toekomst mocht worden uitgebreid. Bepaald is daarom reeds thans dat deze regel van overeenkomstige toepassing is op gebouwen en werken, geplaatst op de bodem van de zee die in geval van uitbreiding van de territoriale zee daartoe zal gaan behoren.”²⁰

De strekking van de bepaling is dus dat de eigendom van offshore installaties niet verandert door een verschuiving van de territorialezeegrens. Gelet hierop concluderen wij dat in de systematiek van dit regime eveneens besloten ligt dat beperkte rechten die op een offshore installatie gevestigd zijn, in stand blijven nadat de locatie na verloop van tijd binnen de territoriale wateren komt te liggen.

3.3. Eigendom van werken buiten de territoriale zee

3.3.1. Algemeen

Zoals in paragraaf 2.2 reeds is toegelicht, heeft

de Nederlandse Staat buiten de territoriale wateren diverse soevereine rechten, die het – vanuit een volkenrechtelijk perspectief – mogelijk maken de eigendom van offshore installaties naar Nederlands recht te reguleren. De Nederlandse wet voorziet echter niet expliciet in daartoe strekkende bepalingen. Uitsluitend de eigendom van ondergrondse delfstoffen is ook offshore uitdrukkelijk geregeld. Volgens art. 3 van de Mijnbouwwet – dat op grond van art. 2 mede van toepassing is op het continentaal plat – behoren delfstoffen die op meer dan 100 meter diepte onder het aardoppervlakte aanwezig zijn, in eigendom toe aan de Staat. Voor de delfstoffen die minder dan 100 meter diep liggen, geldt op grond van art. 4b Ontgrondingenwet hetzelfde. De regel die in deze bepalingen vervat is, kwam al voor in art. 20 van de in 1965 in werking getreden Mijnwet continentaal plat. Volgens de memorie van toelichting van die wet is daarmee niets geregeld wat niet ook zonder deze bepaling al had gegolden. De Minister overweegt: “*Algemeen, ook internationaal, wordt aanvaard dat de in of op het continentaal plat aanwezige delfstoffen toebehoren aan de Staat. Het verdient aanbeveling dit buiten twijfel te stellen en het eigendomsrecht van de Staat uitdrukkelijk vast te leggen.*”²¹

In het licht van deze overweging is het interessant te bezien in hoeverre inderdaad ook zonder wettelijke grondslag iets over de goederenrechtelijke toestand van offshore zaken kan worden geconcludeerd. Naar onze mening ligt in ieder geval in de systematiek van ons burgerlijk recht besloten dat ook andersoortige offshore zaken vatbaar zijn voor eigendom. In dit verband wijze wij op de in paragraaf 3.2 besproken regel van overgangsrecht, die onzes inziens impliceert dat – vanuit een Nederlandsrechtelijk perspectief – de eigendom van offshore zaken niet deelt in het goederenrechtelijke lot van het continentaal plat. Zou dat immers wel het geval zijn, dan zou art. 156 Ow geen andere functie hebben dan dat de onvatbaarheid voor eigendom *in stand* zou blijven, zelfs nadat de desbetreffende zaken door

20. *Kamerstukken II* 1979-1980, 15 819, nr. 3, p. 6.

21. *Kamerstukken II* 1963-1964, 7 670, nr. 3, p. 1. Indertijd vloeiden de volkenrechtelijke bevoegdheden ten aanzien van het continentaal plat voort uit het op 29 april 1958 te Genève gesloten Verdrag inzake het continentale plateau (*Trb.* 1959/126).

een verplaatsing van de territoriale zee grens binnen de territoriale wateren zijn komen te liggen. Behalve dat die conclusie zichzelf veroordeelt, is zij ook niet in lijn met de aan het slot van paragraaf 3.2 aangehaalde ratio van art. 156 Ow. Naar onze mening ligt in art. 156 Ow dus besloten dat het Nederlandse recht (ook voorafgaand aan een eventuele uitbreiding van de territoriale zee) de duurzaam met het continentaal plat verenigde werken beschouwt als objecten van eigendom, zelfs nu dat niet met zoveel woorden in de wet is geregeld.

De vragen die dan nog resteren zijn in de eerste plaats of en waarom de goederenrechtelijke toestand van in de Nederlandse EEZ gelegen zaken inderdaad naar Nederlands recht moet worden beoordeeld, en in de tweede plaats hoe de goederenrechtelijke status van deze windmolens dan meer precies moet worden geduid.

3.3.2. Nederlands recht van toepassing?

Bij de beantwoording van de eerste vraag stellen wij voorop dat het Nederlandse burgerlijk recht niet een principiële territoriale afbakening kent.^{22,23} Ook in gevallen die niet of niet uitsluitend aan een specifieke nationale rechtsorde raken, moeten nu eenmaal privaatrechtelijke rechtsvragen worden beantwoord. Denkbaar is dat dit op basis van het Nederlandse recht moet gebeuren, zelfs als dat niet met zoveel woorden door het Nederlandse internationaal privaatrecht wordt voorgeschreven. Zoals het in puur nationale verhoudingen bij het ontbreken van expliciete regels noodzakelijk is om aan de hand van bijvoorbeeld analogieën met wel duidelijk geregelde gevallen en door middel van toepassing van algemene rechtsbeginselen tot een antwoord op een rechtsvraag te komen;²⁴ zo geldt hetzelfde wanneer het *internationaal* privaatrecht niet met zoveel woorden een toepasselijk recht aanwijst. Dat laat zich gemakkelijk illustreren aan het tot 1 mei 2008 geldende art. 7 Wet AB. Volgens die bepaling moest op *onroerende* zaken de *lex rei sitae* worden toegepast; voor het toepasselijke recht op *roerende* zaken was niets expliciet geregeld. Dat stond er niet aan in de weg dat de rechtspraak art. 7 AB daarop analoog toepaste.²⁵ Ook op roerende zaken moet nu eenmaal goederenrecht van toepassing zijn en toepassing van de *lex rei sitae* past het best in het geldende systeem.

Aldus beschouwd is het evenmin onoverkomelijk dat ons internationaal privaatrecht in het huidige art. 10:127 BW niet voorziet in het goederenrechtelijke regime van zaken die zich bevinden buiten het grondgebied van enige staat; op een zogenoemde *locus sine lege*.²⁶ Het (internationaal) privaatrecht voorkomt eenvoudigweg dat

civilrechtelijke vraagstukken zich in een rechtsvacuüm afspelen.²⁷ Consequentie van een *locus sine lege* is enkel dat op andere wijze moet worden bepaald welk nationale recht geldt.²⁸ Naar onze mening komt die zoektocht in het geval van goederenrechtelijke vraagstukken ten aanzien van offshore windmolens en daarmee verbonden leidingen uit bij het recht van de kuststaat. Die

22. Vgl. de Staatscommissie voor het internationaal privaatrecht in zijn advies d.d. 12 december 1990, gepubliceerd in E.N. Frohn en E. Hennis (red.), *Staatscommissie IPR. Geselecteerde adviezen: naar een afgewogen IPR*, 's-Gravenhage: T.M.C. Asser Instituut 1995, p. 245-251 (zie i.h.b. onder nr. 6). Zie hierover voorts de notitie gehecht aan de brief van de Minister van Buitenlandse Zaken aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, *Kamerstukken II 1991-1992*, 22 390, nr. 1, p. 5, alsmede H.L.J. Roelvink, 'Het continentaal plat als IPR-aanknopingspunt', in: S.C.J.J. Kortmann e.a. (red.), *Op recht* (Struycken-bundel), Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1996, p. 277.
23. A.R.P.M. Davits en M.M.G.B. van Drunen, 'Goederenrechtelijke aspecten van offshore windparken', *WPNR 2017/7135*, p. 103 miskennen dit, waar zij bij hun analyse tot uitgangspunt nemen dat "In de EEZ [...] het BW niet van toepassing [is]".
24. Vgl. J.H.A. Lokin en W.J. Zwolve, *Hoofdstukken uit de Europese codificatiegeschiedenis*, Den Haag: BJu 2014, p. 21 e.v. Zie in het algemeen over deze problematiek, J.H.A. Lokin, 'Lex semper loquitur: Over wetgeven en rechtspreken', *GROM 1984*, p. 1-50, ook afgedrukt in diens *Tekst en uitleg*, Groningen: Chimaira 1994, p. 1-37. Deze regel komt in ons recht tot uitdrukking in het (o.a.) in art. 13 Wet AB gecodificeerde rechtssweigeringsverbod.
25. Vgl. F. Ibili, *Goederenrecht* (Praktijkreeks IPR 10), Antwerpen: Maklu 2014/9, P. Vlas, *IPR en BW* (Mon. BW A-27), Deventer: Wolters Kluwer 2015/4 en *Kamerstukken II 2006-2007*, 30 876, nr. 3, p. 4. Zie voor een kort verslag (met verwijzingen) van de over deze kwestie in het verleden wel gevoerde discussie G.J.W. Steenhoff, *De Wetenschap van het Internationaal Privaatrecht in Nederland tussen 1862 en 1962* (diss. Utrecht), Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1994, p. 15-17.
26. Interessant te vermelden is in dit verband dat de invoering van een ipr-regel waarin het continentaal plat gelijk werd gesteld met het Nederlandse grondgebied, wel ter discussie heeft gestaan. De Staatscommissie voor het internationaal privaatrecht adviseerde daarover in 1998 echter negatief, omdat zo'n regel de vraag zou opwerpen welke regels men zou moeten toepassen, terwijl bovendien in een openbaar register voor het continentaal plat zou moeten worden voorzien. Zie het rapport aan de Minister van Justitie d.d. november 1998, onder meer gepubliceerd (en voor de geïnteresseerde lezer digitaal raadpleegbaar) als bijlage bij *Kamerstukken II 2006-2007*, 30 876, nr. 3. Kritisch over deze negatieve keuze zijn – terecht – F.M.J. Verstijlen, 'Eigendom van delfstoffen en in de grond opgeslagen stoffen', in: F.M.J. Verstijlen e.a., *Energie en eigendom* (preadvies NVvE), Antwerpen/Cambridge: Intersentia 2011, p. 19 en *Asser/Kramer & Verhagen 10-III 2015/413*.
27. Vgl. opnieuw de in voetnoot 22 aangehaalde literatuur, alsmede W. Wurmnest, 'Windige Geschäfte? Zur Bestellung von Sicherungsrechten an Offshore-Windkraftanlagen', *RabelsZ 2008*, p. 245-247.
28. Vgl. *GS Onrechtmatige daad*, art. 1 Wet conflictenrecht onrechtmatige daad, aant. 2 (Ibili).

uitkomst past het best in het systeem dat het recht van de staat van ligging aanwijst als het toepasselijke goederenrechtelijke regime. De EEZ is dan weliswaar geen onderdeel van de kuststaat; toepassing van het recht van die staat doet wel het meest recht aan de *lex rei sitae*.²⁹ Daarbij nemen wij in aanmerking dat – gegeven de uitgebreide soevereine rechten die de kuststaat in de EEZ kan laten gelden³⁰ – de EEZ zich met geen ander grondgebied beter laat gelijkstellen. In wezen vergt toepassing van het recht van de kuststaat niet meer dan dat aan de woorden “de staat op welks grondgebied de zaak zich bevindt” in art. 10:127 BW een ruime betekenis wordt gegeven.³¹

3.3.3. Goederenrechtelijke duiding van offshore windmolens

Bij de precieze goederenrechtelijke duiding van offshore windmolens gaat het in de kern om de vraag of zij roerend of onroerend zijn. Voor de kwalificatie als ‘onroerend’ is een duurzame vereniging met de grond vereist (art. 3:3 BW). Daarvoor is niet voldoende dat de windmolen naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven,³² maar dient allereerst te worden beoordeeld of de windmolen überhaupt (direct of indirect) met de grond verenigd is.³³ Uit de rechtspraak van de Hoge Raad blijkt dat aan dat vereiste bijvoorbeeld niet wordt voldaan in het geval van waterwoningen die geen fysieke verbinding met de ondergrond hebben, maar op hun plaats worden gehouden doordat ze via aan de waterwoning verbonden beugels met de waterstand meebewegen langs in de ondergrond geslagen meerpalen.³⁴ Trekken we deze lijn door naar in de territoriale zee gerealiseerde windmolens, dan maakt het dus uit of zij – op grote diepte onder de zeespiegel – uiteindelijk fysiek aan de bodem raken of dat zij – bijvoorbeeld vergelijkbaar met de waterwoningen – op andere wijze op hun plaats worden gehouden. In het eerste geval zijn ze onroerend; in het tweede geval blijven ze roerend.

Bij deze zeer sterke focus op de fysieke verbinding met de bodem, ligt het wat ons betreft voor de hand om voor *buiten* de territoriale wateren gerealiseerde werken als windmolens, relevantie toe te kennen aan de in paragraaf 2.2 getrokken conclusie, dat de zeebodem aldaar niet geldt als een voor eigendom vatbare zaak. Het gaat dan wat ons betreft niet aan om deze werken wel van karakter te laten verschieten (van roerend naar onroerend), uitsluitend als gevolg van het feit dat zij de – voor het overige door het goederenrecht genegeerde – zeebodem fysiek raken.³⁵ Wij merken daarom offshore windmolens aan als roerende objecten, die als zodanig vatbaar zijn voor eigendomsoverdracht of verpanding.³⁶

Interessant is dat, zoals in paragraaf 3.2 is uiteengezet, het roerende karakter van een offshore windmolen verandert zodra de molen door een verschuiving van de territorialezeegrens binnen de territoriale wateren belandt. Vanaf dat moment is de windmolen onroerend in de zin van art. 3:3 BW, zij het dat art. 156 Ow voorkomt dat de molen eigendom wordt van de grondeigenaar (de Staat, ex art. 5:25 BW). Wie vóór verschuiving van de territorialezeegrens eigenaar was, blijft dat daarna. Zoals hiervoor reeds aangegeven, ligt wat ons betreft in deze syste-

29. Eenzelfde benadering wordt ook voor het Duitse recht verdedigd door W. Wurmnest, ‘Windige Geschäfte? Zur Bestellung von Sicherungsrechten an Offshore-Windkraftanlagen’, *RabelsZ* 2008, p. 247-248 en L. Böttcher, ‘Das Meer als Rechtsraum – Anwendbarkeit deutschen Sachenrechts auf Offshore-Windkraftanlagen und Möglichkeiten der Kreditsicherung’, *RNotZ* 2011, p. 595.

30. Wellicht dat een uitzondering moet worden aanvaard ten aanzien van energieleidingen die door en ten behoeve van andere staten in de Nederlandse EEZ zijn aangelegd, op basis van het feit dat art. 79 UNCLOS kuststaten verplicht om ondergrondse kabels en leidingen van andere staten te gedogen. Ten aanzien van die kabels en leidingen is verdedigbaar dat het recht van de andere staat daarmee nauwer verbonden is dan het onze. Vgl. H.L.J. Roelvink, ‘Het continentaal plat als IPR-aanknopingspunt’, in: S.C.J.J. Kortmann e.a. (red.). *Op recht* (Struycken-bundel), Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1996, p. 280. Dat gaat echter het bestek van deze bijdrage te buiten; wij richten ons op het goederenrechtelijke regime voor offshore windmolens en voor de kabels die deze windmolens verbinden met de vaste wal.

31. Een dergelijke ruime betekenis komt volgens HvJ EG 27 februari 2002, *NJ* 2005/336 ook toe aan de woorden “de plaats waar de werknemer gewoonlijk zijn arbeid verricht” in art. 5 sub 1 EEG-executieverdrag. Arbeid op offshore gelegen installaties, geldt voor de toepassing van die bepaling als arbeid die is verricht op het grondgebied van de kuststaat.

32. Vgl. HR 31 oktober 1997, *NJ* 1998/97.

33. Vgl. H.W. Heyman en S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties: koop*, Den Haag: BJu 2012/10 en *Asser/Bartels & Van Velten* 5 2017/85a.

34. HR 15 januari 2010, *BNB* 2010/80 en HR 9 maart 2012, *BNB* 2012/155. Zie uitvoerig over deze rechtspraak P.J. van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken* (diss. Nijmegen), Deventer: Wolters Kluwer 2016, hoofdstuk 2 en *GS Zakelijke rechten*, art. 5:20, aant. 6.1.3 (Vonck), met diverse verdere verwijzingen.

35. In deze zin ook H.L.J. Roelvink, ‘Het continentaal plat als IPR-aanknopingspunt’, in: S.C.J.J. Kortmann e.a. (red.). *Op recht* (Struycken-bundel), Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1996, p. 280.

36. Voor het Duitse recht nemen M. Schermaier, in: B. Gsell e.a. (red.), *Beck Online Grosskommentar BGB*, München: C.H. Beck 2018, § 946, Rn. 18 en J.J. Füller, in: R. Gaier (red.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 7*, München: C.H. Beck 2017, § 946, Rn. 3 aan dat offshore zaken eigendomstechnisch als roerende zaken moeten worden beoordeeld.

matiek besloten dat ook de op de windmolens gevestigde zekerheidsrechten in stand blijven na een dergelijke verschuiving. Voor gevestigde pandrechten impliceert dit dat zij veranderen in hypotheekrechten, zoals dat in de literatuur ook wel is verdedigd voor het geval van teboekstelling van verpande schepen.³⁷ Het tegen deze transformatie bij schepen wel gehoorde bezwaar is dat zij tot gevolg heeft dat hypotheekrechten ontstaan die niet zijn ingeschreven in de openbare registers.³⁸ Dat bezwaar speelt op zichzelf ook ten aanzien van op offshore windmolens gevestigde pandrechten, echter opmerking verdient hier dat – anders dan bij teboekgestelde schepen – ook de *eigendom* van de windmolen niet uit de registers blijkt. Waar art. 156 Ow voorziet in een mogelijkheid om eigendom van registergoederen te verkrijgen buiten de registers om, valt niet goed in te zien dat het systeem er vervolgens aan in de weg zou staan dat gevestigde zekerheden door de toepassing van deze bepaling teniet zouden gaan.

3.4. Eigendom van werken op de territoriale-zee-grens

Hoewel in theorie niet is uit te sluiten dat er windmolens zijn die precies zijn gerealiseerd op de grens tussen de territoriale zee en de EEZ, is het met name in verband met de grensoverschrijdende elektriciteitsnetten zinvol om stil te staan bij de goederenrechtelijke status van werken die zich gedeeltelijk in en gedeeltelijk buiten de territoriale wateren bevinden. Daarbij is goed denkbaar dat het overgrote deel van zo'n leiding zich in de EEZ bevindt, bijvoorbeeld indien de windmolens zeer ver uit de kust zijn gebouwd. Bij het bepalen van de goederenrechtelijke status van dergelijke grensoverschrijdende werken, stellen wij voorop dat deze werken wel ergens – namelijk voor wat betreft het gedeelte dat zich binnen de territoriale zee bevindt – duurzaam zijn verenigd met een rechtens relevante bodem. Zoals een duikplank bij een zwembad volledig onroerend is ondanks het feit dat slechts een klein deel duurzaam met de grond verenigd is en het overgrote deel boven het water 'zweeft', zo dient ook een netwerk dat de territoriale-zee-grens overschrijdt als geheel als onroerend te worden aangemerkt vanwege de verbinding met de bodem van de territoriale zee. Dat maakt zo'n netwerk onroerend, ongeacht de omvang van het gedeelte dat zich op volle zee bevindt. Alleen de offshore windmolen zelf – die geen bestanddeel van de leiding is³⁹ – geldt dan als een roerende zaak, zoals in paragraaf 3.3 omschreven.

Dat wordt naar onze mening niet anders wanneer het offshore gelegen gedeelte van het netwerk niet op de in de openbare registers ingeschreven tekening zou zijn afgebeeld.⁴⁰ Kadast-

trale tekeningen kunnen immers geen afbreuk doen aan de goederenrechtelijke werkelijkheid; die wordt bepaald door de verkeersopvattingen (al dan niet ingevuld door de definities die in sectorale wetgeving van bijvoorbeeld elektriciteitsnetten worden gegeven).⁴¹ Men kan zich nog de vraag stellen of enerzijds het wel afgebeelde en anderzijds het niet afgebeelde gedeelte van het netwerk is aan te merken als een zelfstandig deelnet, echter ook die vraag beantwoorden wij ontkennend. In de parlementaire geschiedenis van art. 5:20 lid 2 BW is weliswaar de mogelijkheid genoemd om deelnetten te verzelfstandigen met behulp van een afzonderlijke registratie, echter die mogelijkheid bestaat uitsluitend als de desbetreffende deelnetten ook fysiek voldoende zelfstandigheid hebben ten opzichte van elkaar.⁴² Die zelfstandigheid kan bijvoorbeeld bestaan in een redelijk kenbare afscheiding en in een technische mogelijkheid het gedeelte af

37. W.C.L. van der Grinten in zijn annotatie bij HR 22 juni 1984, *NJ* 1984/651 (onder 7). Anders: H.D. Ploeger, 'Drijvend wonen. De flexibiliteit van een schip, zo vast als een huis', *WPNR* 2004/6590, p. 720.

38. Vgl. *Asser/Van Mierlo* 3-VI 2016/24.

39. Vgl. Rb. Noord-Nederland 27 augustus 2014, *ECLI:NL:RBNNE:2014:4581*, met vervolg in Rb. Noord-Nederland 17 juni 2015, *ECLI:NL:RBNNE:2015:2878*.

40. In de praktijk wordt soms wel en soms niet het gehele netwerk afgebeeld. A.R.P.M. Davits en M.M.G.B. van Drunen, 'Goederenrechtelijke aspecten van offshore windparken', *WPNR* 2017/7135, p. 104, voetnoot 20 verwijzen naar de netwerktekening voor de elektriciteitsleiding naar het Prinses Amaliawindpark, waarop ook het offshore gedeelte is ingetekend. De tekening voor het netwerk naar het (aanzienlijk verder van de kust gelegen) windpark Gemini (met kadastrale aanduiding Netwerken Utrecht, sectie E, nummer 226) toont dat gedeelte daarentegen niet. Zie de tekening bij de registerverklaring van notaris mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers d.d. 13 maart 2017, ingeschreven in de openbare registers in register 4, deel 70 267 nummer 147.

41. HR 5 januari 2018, *RvdW* 2018/126. L.W.J. Hoppenbrouwers, K.A. de Groot en M.M.G.B. van Drunen, 'Beperking van de horizontale natrekking bij landsgrensoverschrijdende opstellen en netwerken', *MvV* 2017/12, p. 328-337 bespreken dat de zaakseenheid naar hun opvatting wel wordt doorbroken wanneer een leiding de grens met een andere staat (Duitsland of België) overschrijdt. Dat aspect laten wij hier verder rusten, omdat van een eventuele botsing met een andere jurisdictie in het door ons besproken geval geen sprake is.

42. Vgl. *Kamerstukken II* 2005/06, 29 834, nr. 12, p. 2 e.v.

te sluiten.⁴³ Van zelfstandige deelnetten kan dus pas sprake zijn als het (toevalligerwijs) zo is dat óók in fysieke zin een zekere zelfstandigheid is te ontwaren van enerzijds het afgebeelde stuk netwerk en anderzijds het niet op de tekening zichtbare gedeelte. Echter, zelfs dan pleegt te worden aangenomen dat de deelnetten pas tot zelfstandige zaken verworden wanneer (als gevolg van bijvoorbeeld een afzonderlijke overdracht of bezwaring van het ene of het andere gedeelte) ook hun goederenrechtelijke toestand niet meer identiek is.⁴⁴ Met andere woorden, zolang het onshore of het offshore gelegen gedeelte niet afzonderlijk is overgedragen of bezwaard, blijft de goederenrechtelijk eenheid in stand. Dat laatste maakt het voor de notariële praktijk uiteraard wel aanbevelenswaardig om bij een overdracht van een netwerk duidelijk tot uitdrukking te brengen dat niet uitsluitend een overdracht van het onshore gedeelte wordt beoogd. Ook ten aanzien daarvan menen wij overigens dat – zelfs als dat niet met zoveel woorden uit de leveringsakte blijkt – bij wijze van uitgangspunt moet worden aangenomen dat partijen bij de overdracht van een dergelijk netwerk niet beogen het offshore gedeelte bij de vervreemder achter te laten.⁴⁵

4. Conclusie

De goederenrechtelijke toestand van offshore installaties is niet met zoveel woorden in ons (internationaal) privaatrecht geregeld. Consequentie daarvan is niet dat deze toestand volstrekt ongeregeld is; wel dat daarover gemakkelijk discussie kan ontstaan. Wij komen tot de conclusie dat volledig offshore, in het Nederlandse deel van de EEZ gebouwde installaties, roerende zaken blijven, ondanks hun vereniging met de zeebodem. Ze zijn aldus vatbaar voor de bezwaring met een recht van pand dat wordt beheerst door het Nederlandse recht. Voor werken (zoals elektriciteitsleidingen) die zich gedeeltelijk onshore en gedeeltelijk offshore bevinden, geldt wat ons betreft dat deze werken in hun geheel zijn te beschouwen als onroerende zaken, vatbaar voor de bezwaring met een recht van hypotheek. Voorts is besproken dat door een – niet ondenkbare – verschuiving van de territoriale zee grens, een roerende (offshore gebouwde) zaak, onroerend kan worden. Zo'n verandering brengt naar luid van art. 156 Ow geen verandering in de eigendom van de zaak en onzes inziens transformeert bij die gelegenheid een eventueel op de zaak gevestigd pandrecht tot een recht van hypotheek. De vraag die aan het slot van deze bijdrage nog resteert, is of op deze wijze een hanteerbaar regime bestaat voor de partijen die overwegen om in de nabije toekomst de door de Regering gewenste forse investeringen in offshore windparken te doen. Is de markt er

niet veel meer bij gebaat wanneer bijvoorbeeld een mogelijkheid zou worden geïntroduceerd om offshore installaties – vergelijkbaar met schepen en luchtvaartuigen – te boek te stellen, waarna ze kunnen worden verhypothekerd?⁴⁶ Gedegen (politieke) aandacht voor dergelijke vragen is wat ons betreft van groot belang bij de verwezenlijking van de behoefte aan uitbreiding van offshore activiteiten.⁴⁷

43. Aldus *Kamerstukken I* 2005/06, 29 834, C, p. 3. Zie ook P.J. van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken* (diss. Nijmegen), Deventer: Wolters Kluwer 2016, p. 167.
44. *Kamerstukken II* 2005/06, 29 834, nr. 12, p. 2 e.v. Zie hierover nog *Asser/Bartels & Van Velten 5* 2017/90c en M.M.G.B. van Drunen, 'Wie is eigenaar van een tweemaal geregistreerde kabel of leiding', *WPNR* 2016/7109, p. 424-425 en B.A.M. Janssen, *Wie heeft de leiding?* (diss. Utrecht), Deventer: Kluwer 2010, p. 58.
45. Dat de leveringsakte objectief moet worden uitgelegd, staat daaraan onzes inziens niet in de weg, nu uit HR 14 februari 2014, *NJ* 2014/119 volgt dat bij deze uitlegmethode ook acht mag worden geslagen op het antwoord op de vraag welke uitleg tot de meest aannemelijke rechtsgevolgen leidt.
46. W. Wurmnest, 'Windige Geschäfte? Zur Bestellung von Sicherungsrechten an Offshore-Windkraftanlagen', *RabelsZ* 2008, p. 261 bepleit – naar Noors voorbeeld – een dergelijke mogelijkheid voor het Duitse recht.
47. Vgl. ook F.M.J. Verstijlen, 'Eigendom van delfstoffen en in de grond opgeslagen stoffen', in: F.M.J. Verstijlen e.a., *Energie en eigendom* (preadvies NVvE), Antwerpen/Cambridge: Intersentia 2011, p. 19, die – terecht – aantekent dat voor investeerders in offshore activiteiten een duidelijke wettelijke regeling ten aanzien van de goederenrechtelijke toestand van hetgeen zich daar bevindt onmisbaar is.