

VU Research Portal

De prioriteitsregel en de gemeenschap

Admiraal, Luuk

published in

WPNR

2023

document version

Publisher's PDF, also known as Version of record

document license

Article 25fa Dutch Copyright Act

[Link to publication in VU Research Portal](#)

citation for published version (APA)

Admiraal, L. (2023). De prioriteitsregel en de gemeenschap. *WPNR*, 2023(7415), 472-476.
https://opmaat.sdu.nl/content/g-SDU_WPNR74152023_683256

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

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.

E-mail address:

vuresearchportal.ub@vu.nl

De prioriteitsregel en de gemeenschap

1. Inleiding

Bij de vestiging van beperkte rechten kan het voorkomen dat beperkte rechten aanspraak geven op hetzelfde goed. Als deze rechten ook ‘botsen’,¹ is het de vraag welk beperkt recht voorgaat op het andere. De prioriteitsregel biedt dan uitkomst, door te bepalen dat het oudere voor het jongere recht gaat.² Daarmee verzekert de prioriteitsregel de absolute werking van goederenrechtelijke rechten.³

Vaak zullen de botsende beperkte rechten in kwestie gevestigd zijn op hetzelfde goed, maar het is ook denkbaar dat dat niet het geval is. Die situatie komt voor in (al dan niet in titel 3.7 BW geregelde) gemeenschappen, waarbij het ene beperkte recht rust op een aandeel in het gemeenschappelijke goed, en het andere beperkte recht rust op het gemeenschappelijke goed zelf. In dit artikel staat de vraag centraal of en hoe de prioriteitsregel in gemeenschapsverband werkt. Ik beantwoord die vraag aan de hand van drie scenario’s. Eerst ga ik in op de vraag of de prioriteitsregel werkt als beperkte rechten op verschillende goederen rusten (paragraaf 2). Vervolgens bespreek ik het geval dat beperkte rechten eerst niet, maar na verdeling wel op hetzelfde goed komen te rusten (paragraaf 3). Tot slot het omgekeerde scenario: beperkte rechten rusten op hetzelfde goed, maar door een splitsing in appartementsrechten niet meer (paragraaf 4).

2. Beperkte rechten op verschillende goederen

A en B zijn samen eigenaar van een vakantiehuis op de Veluwe. In een beheersovereenkomst bepalen A en B het volgende: A mag het huis de eerste helft van het jaar gebruiken of in gebruik geven en B in de tweede helft van het jaar. A vestigt op zijn aandeel in het huis rechtsgeldig een recht van vruchtgebruik ten behoeve van C, waarbij het volledige gebruik daarvan aan C wordt toegerekend.⁴ Een maand later vestigen A en B samen een recht van vruchtgebruik op het hele huis ten behoeve van D. Hier botsen de rechten van C en D (in de eerste helft van het jaar), omdat het gebruik ziet op hetzelfde object: het gemeenschappelijke huis. Wiens recht is sterker?

Als sprake is van botsende rechten op hetzelfde goed, bepaalt de prioriteitsregel welk recht voorgaat. In deze casus rusten de beide vruchtgebruiken niet op hetzelfde goed: D heeft een vruchtgebruik op het huis, en niet op beide aandelen in het huis.⁵ Staat dat gegeven in de weg aan toepassing van de prioriteitsregel?



Mr. L.C.M. Admiraal*

De prioriteitsregel is mede ingegeven door het besef “dat niemand meer recht kan verlenen dan hij zelf heeft”.⁶ Heeft iemand zijn goed bezwaard met een beperkt recht, dan kan hij alleen nog over dat bezwaarde goed beschikken. Gevolg is dat een eventuele tweede bezwaring van datzelfde goed niet kan worden ingeroepen tegen de beperkt gerechtigde die eerste in rang is.

In een gemeenschap is er een bijzondere band tussen de beschikkingsbevoegdheid van deelgenoten over hun eigen aandeel en de beschikkingsbevoegdheid van deelgenoten tezamen over

* Docent/onderzoeker notarieel recht aan de Vrije Universiteit Amsterdam.
(l.c.m.admiraal2@vu.nl)
De auteur bedankt prof. mr. dr. F.J. Vonck voor zijn commentaar.

1. Onder ‘botsen’ versta ik dat de beperkte rechten niet gelijktijdig kunnen worden uitgeoefend (genotsrechten) of dat de uitoefening van het ene recht leidt tot een tenietgaan van het andere recht (zekerheidsrechten). Sommige rechten hoeven elkaar niet in de weg te zitten: denk bijvoorbeeld aan een eigendomsrecht waar twee erfdienstbaarheden op gevestigd zijn die de eigenaar verplichten het uitzicht niet te belemmeren.
2. T.M., *Parl. Gesch. BW Boek 5 1981*, p. 3. “(...) indien twee zakelijke rechten met elkaar in botsing komen, (toevoeging LA: heeft) het oudere recht voorrang (...) boven het jongere (...)”
3. De Hoog, *De prioriteitsregel in het vermogensrecht (AN 167)* 2018/7.3.2.
4. De beheersovereenkomst tussen A en B geldt dan ook ten opzichte van C, art. 3:168 lid 4 BW. Onder ‘rechtverkrijgenden’ moet ook beperkt gerechtigden worden verstaan. M.v.A. II, *Parl. Gesch. BW Boek 3 1981*, p. 583.
5. HR 30 maart 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB0805, NJ 2002/380, r.o. 3.3.
6. T.M., *Parl. Gesch. BW Boek 5 1981*, p. 3.

het gemeenschappelijke goed. Hoewel het wel degelijk verschillende goederen betreft⁷ kan die laatste beschikkingsbevoegdheid niet los worden gezien van de eerste. Op het moment dat de deelgenoten het huis met het vruchtgebruik van D bezwaren, kan de bevoegdheid daarvoor worden gevonden in de optelsom van aandelen van de deelgenoten. Doordat iedere deelgenoot afzonderlijk over zijn aandeel in het goed kan beschikken, kan gezamenlijk over het goed worden beschikt.⁸ Omdat A zijn aandeel heeft bezwaard met het recht van vruchtgebruik van C kan A alleen over een bezwaard aandeel beschikken. Dat heeft gevolgen voor het te vestigen recht: D moet in de eerste helft van het jaar het vruchtgebruik van C respecteren.

3. Beperkte rechten komen na verdeling op hetzelfde goed te rusten

Wordt het huis aan A toegedeeld, dan komt het vruchtgebruik van C door middel van zaaksvervangings op het huis te rusten (art. 3:177 lid 1 BW).⁹ Zowel C en D hebben dan een vruchtgebruik op het huis. Welk vruchtgebruik is dan eerste in rang?

Spath besteedt in haar proefschrift aandacht aan de invloed van zaaksvervangings op de rangorde tussen beperkte rechten. Zij schrijft het volgende:

“Een van de belangrijkste gevolgen die met zaaksvervangings wordt nagestreefd (...) is het behoud van de rang van beperkte rechten.”¹⁰

Met die gedachte in het achterhoofd bespreekt zij de positie van beperkt gerechtigden na zaaksvervangings. Rusten twee beperkte rechten op één goed en komen die door zaaksvervangings op een ander goed te rusten, dan blijft de tussen die beperkte rechten geldende rangorde intact. Was dat andere goed reeds bezwaard met een beperkt recht, dan gaat dat recht, ongeacht het tijdstip waarop dat recht gevestigd is, voor. Dat komt omdat de door zaaksvervangings geboden bescherming van rechtsposities niet ten koste mag gaan van derden die buiten de rechtsverhouding staan waarbinnen zaaksvervangings optreedt.¹¹

Wat is het gevolg voor de casus die centraal staat in dit artikel? Het huis is al bezwaard met het vruchtgebruik van D, waardoor het voor gaat op het vruchtgebruik van C dat door zaaksvervangings op het huis komt te rusten. De zaaksvervangings heeft dan tot gevolg dat er een rangordewisseling tussen C en D plaatsvindt. Die rangwisseling staat lijnrecht tegenover de gedachte achter zaaksvervangings: het behoud van de bestaande rangorde tussen rechten. Dit komt omdat in deze casus de beperkte rech-

ten van C en D weliswaar niet op hetzelfde goed rusten, maar wel in een bepaalde rangorde tot elkaar staan. De rechtspositie van D staat daarmee niet buiten de rechtsverhouding waarbinnen zaaksvervangings optreedt. Een rechtvaardiging voor de regel dat het vruchtgebruik van D voorgaat op het vruchtgebruik van C omdat het voor de zaaksvervangings al op het huis rustte, ontbreekt dan ook.

Het is daarom logischer om in dit geval aansluiting te zoeken bij de verhouding tussen twee beperkte rechten die al in een bepaalde rangorde tot elkaar staan en na zaaksvervangings beide op het vervangende goed rusten. De rangorde die tussen de rechten bestond voor de zaaksvervangings, blijft ook na de zaaksvervangings bestaan.¹² Het recht van C blijft daarom eerste in rang.

Waar het volledige gebruik van het aandeel door de beheersovereenkomst neerkwam op het gebruik in de eerste helft van het jaar, kent het eigendomsrecht zelf niet een dergelijke gebruiksbepaling. Ervan uitgaande dat bij de vestiging van het vruchtgebruik bedoeld is om het volledige gebruiksrecht aan de vruchtgebruiker te doen toekomen, ontstaat de vraag hoe het met de rest van het jaar moet. C had zijn recht van vruchtgebruik op het aandeel eerder dan D zijn vruchtgebruik op het eigendomsrecht, maar D was eerder gerechtigd tot het gebruik van in de tweede helft van het jaar. Zouden de bevoegdheden van C zijn uitgebreid door wijziging van zijn

7. HR 30 maart 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB0805, NJ 2002/380, r.o. 3.3.

8. Zie ook H.W. Heyman, S.E. Bartels & V. Tweehuysen, *Vastgoedtransacties. Overdracht*. Den Haag: Boom juridisch 2019, p. 82, waarin de auteurs menen dat ook het in een faillissementsbeslag vallen van een aandeel niet los kan worden gezien van het gemeenschappelijke goed waar dat aandeel recht op geeft. Omdat over het aandeel niet meer beschikt kan worden door de failliete deelgenoot, kunnen de deelgenoten ook niet meer beschikken over het gemeenschappelijke goed.

9. Spath, *Zaaksvervangings (O&R 55)* 2010/2.5 en Asser/Perrick 3-V, 2019/175.

10. Spath, *Zaaksvervangings (O&R 55)* 2010/5.3.3 onder verwijzing naar M.v.A. II, Parl. Gesch. BW Boek 3 1981, p. 736.

11. Spath, *Zaaksvervangings (O&R 55)* 2010/5.3.3.

12. Spath, *Zaaksvervangings (O&R 55)* 2010/5.3.3.

beperkte recht, dan zou C als gevolg van de prioriteitsregel die uitbreiding niet tegen D kunnen inroepen.¹³ In dit geval moet echter scherp voor ogen worden gehouden dat geen sprake is van een wijziging van het vruchtgebruik.¹⁴ Het vruchtgebruik van C is door zaaksvervangings op een ander goed komen te rusten en als gevolg daarvan kan C het hele jaar door gebruikmaken van het huis. Die uitbreiding van bevoegdheden kan C dus ook als ouder gerechtigde aan D tegenwerpen.

4. Beperkte rechten komen door splitsing op verschillende goederen te rusten

In de vorige paragraaf werd besproken hoe de prioriteitsregel werkt als botsende beperkte rechten eerst niet, en na zaaksvervangings van een van die rechten wel op hetzelfde goed komen te rusten. In deze paragraaf staat de omgekeerde figuur centraal: botsende beperkte rechten rusten eerst op hetzelfde goed, maar zaaksvervangings leidt ertoe dat de beperkte rechten op afzonderlijke goederen komen te rusten.

Stel dat A zijn onroerende zaak eerst heeft verhuypothekerd ten behoeve van C en vervolgens een recht van vruchtgebruik heeft gevestigd ten behoeve van D. A besluit de onroerende zaak te splitsen in twee appartementsrechten, A1 en A2. De appartementsrechten blijven 'in één hand'. Het hypotheekrecht van C komt door middel van zaaksvervangings te rusten op ieder appartementsrecht (art. 5:114 lid 1 BW)¹⁵ en het recht van vruchtgebruik van D blijft ongewijzigd rusten op het ongesplitste eigendomsrecht (art. 5:114 lid 3 BW).

Dat verschil in behandeling tussen hypotheekrecht en genotsrechten wordt in de parlementaire geschiedenis als volgt verklaard: de hypotheekhouder heeft onvoldoende belang bij het uitwinnen van het ongesplitste eigendomsrecht. Hij kan immers alle appartementsrechten verkopen, en de koper kan dan opheffing van de splitsing bewerkstelligen. Voor de genotsgerechtigde wordt dat belang wel aanwezig geacht: de eigenaar kan splitsen, maar kan de splitsing 'uiterwaard' niet tegenwerpen aan de genotsgerechtigde.¹⁶ Dat klinkt logisch: de eigenaar moest voor de splitsing het beperkte recht eerbiedigen, dus na de splitsing ook.

Daarmee lijkt geen rechtvaardiging te zijn gegeven voor het niet kunnen tegenwerpen van het hypotheekrecht op de appartementsrechten aan de vruchtgebruiker. De reden dat het hypotheekrecht voorgaat op het recht van vruchtgebruik is niet dat het eigendomsrecht gesplitst is, maar is gelegen in de prioriteitsregel.¹⁷ Dat 'voorgaan' van het hypotheekrecht op het vruchtgebruik is zichtbaar bij de executie. Worden de appartementsrechten

executoriaal verkocht, dan gaat het recht van vruchtgebruik als jonger recht teniet (art. 3:273 lid 1 BW).¹⁸

Stel nu dat C maar één appartementsrecht executoriaal verkoopt (A1), omdat die verkoopopbrengst al voldoende is om de schuld van A af te lossen. Wat gebeurt er dan met het vruchtgebruik? Als het vruchtgebruik van D door zuivering tenietgaat (art. 3:273 lid 1 BW), heeft niet alleen de koper van A1, maar ook de eigenaar van A2 (A) een appartementsrecht 'vrij'¹⁹ van vruchtgebruik. Omdat het vruchtgebruik vervalt kan D, na voldoening van C, zijn schade verhalen op de resterende opbrengst van A1 (art. 3:282 BW). Was het ongesplitste huis verkocht, dan kon de vruchtgebruiker zijn schade verhalen op de opbrengst van het hele huis. Die opbrengst is naar alle waarschijnlijkheid hoger dan de opbrengst die alleen A1 oplevert. Het nadeel van D schuilt er daarom niet zozeer in dat het vruchtgebruik ook tenietgaat ten opzichte van A2 terwijl dat niet verkocht wordt (voor de splitsing zou het gehele vruchtgebruik immers ook tenietgaan), maar dat het verkochte minder oplevert waardoor D een groter risico loopt zijn schade niet vergoed te krijgen.²⁰

13. Everaars, *Wijziging van beperkte rechten (O&R 123) 2021/3.2.3.5.*

14. In de parlementaire geschiedenis wordt opgemerkt dat een deelgenoot die een beperkt recht op zijn aandeel vestigt, in feite een beperkt recht vestigt op hetgeen hij na de deling van het goed zal ontvangen. T.M., Parl. Gesch. BW Boek 3 1981, p. 597.

15. S. Perrick, *Zaaksvervangings. Een verhandeling over de verschillende in het BW geregelde gevallen van zaaksvervangings mede in hun onderlinge samenhang*, Boom Juridisch: Den Haag 2016, p. 142.

16. M.v.T., Parl. Gesch. BW Boek 5 1981, p. 387.

17. Voor het van toepassing zijn van de prioriteitsregel verwijs ik naar paragraaf 2.

18. Zie ook A.A. van Velten en F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken (Preadvieszen voor de Vereniging voor Bouwrecht, Nr. 44)*, Den Haag: Stichting Instituut voor Bouwrecht 2016, p. 79.

19. Met dien verstande dat het appartementsrecht nooit bezwaard was met het vruchtgebruik, maar D wel bevoegdheden ten aanzien van het aan het appartementsrecht gekoppelde privégedeelte had. Zie paragraaf 2.

20. Dat dat nadeel aanzienlijk kan zijn, blijkt als er geen twee appartementsrechten zijn waarvan er één wordt verkocht, maar vijftig.

Ik illustreer dit aan de hand van een getallenvoorbeeld: stel dat de eigendom van het huis ongesplitst 100 waard was. De waarde van het vruchtgebruik van D is 50. De hypotheek op het huis verzekert een vordering van 40. A1 en A2 zijn onbezwaard ieder 50 waard.

Als C het ongesplitste huis verkoopt voor 100, is zijn vordering voldaan (40). Vervolgens blijft nog voldoende over om de schade van D te vergoeden (50). Voor A blijft $(100 - (50 + 40))$ 10 over. Verkoopt C na de splitsing A1 voor 50, dan is zijn vordering ook voldaan (40). Daarna blijft nog $(50 - 40)$ 10 over voor D, terwijl A het onbezwaarde A2 overhoudt (50).

Uit het getallenvoorbeeld blijkt dat A ten koste van D profiteert van de splitsing.²¹

D kan het verschil van 40 naar mijn mening niet zonder meer verhalen op A: het vruchtgebruik is nou eenmaal gevestigd op een huis dat reeds bezwaard was met een hypotheek.²²

Perrick bespreekt in zijn proefschrift een soortgelijke situatie. Op zowel een aandeel in een goed als het gemeenschappelijke goed zelf rust een hypotheek. De hypotheekhouder van het aandeel verkoopt het aandeel executorial. Perrick komt dan tot de conclusie dat de hypotheekhouder op het gemeenschappelijke goed een hypotheekrecht op ieder aandeel in het goed heeft.²³ Het hypotheekrecht op het geëxecuteerde aandeel gaat dan teniet (art. 3:273 BW), terwijl het hypotheekrecht op het andere aandeel blijft voortbestaan. Passen we die denkwijze toe op mijn voorbeeld, dan zou het vruchtgebruik door executie van C komen te rusten op A2.²⁴ Daarmee wordt D gecompenseerd voor de lagere opbrengst van A1 waar hij zich op kan verhalen.

Een wettelijke basis voor een dergelijke transformatie, waar het vruchtgebruik van D niet meer op het ongesplitste eigendomsrecht, maar op (het niet executorial verkochte) A2 komt te rusten, ontbreekt echter.²⁵ Daarnaast is die uitkomst moeilijk te verenigen met de parlementaire geschiedenis, waar juist uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat de splitsing de genotsgerechtigde niet kan worden tegengeworpen.²⁶ De gerechtigde tot een vruchtgebruik op een appartementsrecht heeft immers wel degelijk met de splitsing te maken. Tot slot ‘werkt’ de methode Perrick niet in alle gevallen. Als het vruchtgebruik inhoudelijk zo is afgebakend, dat het gebruik daarvan slechts ziet op het privégedeelte van A1, dan kan het niet op A2 komen te rusten. Het vruchtgebruik voldoet dan niet meer aan zijn wettelijke omschrijving, omdat de vruchtgebruiker geen enkele bevoegdheid heeft ten aanzien van het bezwaarde A2.²⁷ Dit alles brengt mij tot de conclusie dat de ‘methode Perrick’ niet gevolgd kan worden. Het vruchtgebruik van D gaat door de

executoriale verkoop van een of meerdere appartementsrechten teniet en komt niet te rusten op de niet verkochte appartementsrechten.

Een oplossing voor D komt van de kant van de hypotheekhouder. Als C besluit om niet alleen A1, maar ook A2 executorial te verkopen zal D de waarde van zijn vruchtgebruik kunnen verhalen op een opbrengst die niet onderdoet voor die van het ongesplitste eigendomsrecht. Andere optie (indien A1 voor C voldoende oplevert): C kan besluiten om A1 bezwaard te verkopen zodat het vruchtgebruik van D in zijn geheel niet tenietgaat.²⁸ Het zal C niet altijd even vrij staan om de bovengenoemde opties²⁹ naast zich neer te leggen.

21. Dit hoeft niet het geval te zijn. Blijft voor A in de situatie dat het ongesplitste gebouw executorial wordt verkocht 50 of meer over, dan heeft de splitsing geen invloed op de positie van partijen.
22. Had C geen hypotheekrecht, maar ook een vruchtgebruik, dan zou D ook geen schade van A kunnen vorderen omdat hij als jonger gerechtigde de onroerende zaak niet kon gebruiken. Zie ook M.v.A. II, Parl. Gesch. BW Boek 3, p. 859.
23. S. Perrick, *Gemeenschap, schuldeisers en verdeling. Beschouwingen over titel 3.7 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek*, W.E.J. Tjeenk Willink Zwolle 1986, p. 149. Een alternatieve uitkomst is dat de hypotheekhouder op het gemeenschappelijke goed met een ouder recht de executie overneemt (art. 544 Rv). Als het gemeenschappelijke goed wordt verkocht, vervalt het hypotheekrecht op het aandeel (art. 3:177 BW). De (voormalig) gerechtigde tot het vervallen hypotheekrecht kan dan conform zijn rang delen in de executieopbrengst, met de aantekening dat zijn gerechtigdheid zich beperkt tot de grootte van het aandeel waar zijn hypotheekrecht op rustte.
24. Mocht A2 bezwaard zijn met een beperkt recht, dan verwijs ik voor de verhouding tussen het vruchtgebruik en dat beperkte recht naar paragraaf 3.
25. HR 17 februari 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1641, NJ 1996/471 (Mulder q.q./CLBN), r.o. 3.3.3.
26. M.v.T., Parl. Gesch. BW Boek 5 1981, p. 387.
27. HR 30 september 2022, ECLI:NL:HR:2022:1331, r.o. 3.2.
28. M.v.A. II, Parl. Gesch. BW Boek 3 1981, p. 838 en Asser Procesrecht/Steneker 5 2019/636.
29. Die ‘opties’ moeten dan wel aanwezig zijn. Is A2 overgedragen aan een derde en is daarbij afstand van hypotheek gedaan, dan kan C niet meer alle appartementsrechten verkopen. Men bedenke wel dat de door de hypotheek gedekte vordering dan verlaagd is met de koopsom van het overgedragen appartementsrecht. Gaat C na de overdracht over tot verkoop, dan is de opbrengst lager (A2 wordt niet verkocht), maar blijft van die lagere opbrengst net zoveel over voor D omdat de vordering van C verminderd is met de waarde van A2.

Als er een zodanige onevenredigheid bestaat tussen het belang van C en het in deze paragraaf beschreven belang van D dat C naar redelijkheid niet tot de voorgenomen executoriale verkoop zou kunnen komen, kan D in een executiegeschil een beroep op misbruik van bevoegdheid doen.³⁰

5. Conclusie

De rangorde van botsende beperkte rechten wordt bepaald door de prioriteitsregel, ongeacht of een beperkt recht op een aandeel in een goed

rust of op het goed zelf. Dat zorgt voor een consistent systeem dat partijen de nodige rechtszekerheid biedt. Wordt op een gebouw eerst een hypotheekrecht gevestigd, en daarna een recht van vruchtgebruik dan gaat de hypotheekhouder voor. Dat blijft ook het geval als het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten (de rechten komen uit elkaar te liggen) en de splitsing vervolgens weer wordt opgeheven, waarna het gebouw wordt toegedeeld (de rechten komen op hetzelfde goed te rusten). Zo is de cirkel rond.

30. Art. 3:13 lid 2 BW. Zie ook W.H.M. Reehuis en A.H.T. Heisterkamp, *Het Nederlands burgerlijk recht. Goederenrecht (Pillo deel 3)*, Deventer: Kluwer 2019, p. 741, Mijnsen & Van Mierlo, *Materieel beslagrecht (Mon. Pr. nr. 10) 2018/2.7*, W. Heemskerk en K. Teuben, *Hoofdlijnen van Nederlands burgerlijk procesrecht*, Dordrecht: Convoy Uitgevers 2021, p. 382 en HR 14 mei 1976, ECLI:NL:HR:1976:AC3537, NJ 1977/150, m.nt. W.M. Kleijn.