



PXL/FLEXIBEL BOUWEN JURIDISCH KADER

Inhoudsopgave

I.	INLEIDING.....	3
II.	JURIDISCH ASPECT.....	4
2.1	Omgevingsvergunning bij bouwen in fases	4
2.2	Problematiek en suggesties.....	5
2.2.1	<i>Een procedure-voorstel dat misschien mogelijkheden biedt (nieuw nog te creëren wetgeving).....</i>	6
2.2.2	<i>Afwijkingen van bestaande verkavelingsvoorschriften?</i>	7
2.2.3	<i>Wijzigen van een bestaande verkaveling?.....</i>	9
2.3.4	<i>Afwijkingen van bestaande BPA-voorschriften?.....</i>	9
2.3.5	<i>Mogelijkheden binnen RUP's</i>	10
III.	FINANCIËEL ASPECT	11
3.1	Financiering	11
3.1.1	<i>Uitbreiding lening bij aankoop units (case 1A en 2B).....</i>	11
3.1.2	<i>Hypothecaire inschrijving.....</i>	12
3.1.3	<i>Vervroegde terugbetaling bij verkoop unit(s) (case 1C en 1D) of bij herfinanciering</i> <i>14</i>	
3.1.4	<i>Leasing van de units (case 3).....</i>	14
3.2	Kadaster	16
3.3	Onroerende voorheffing.....	17
3.3.1	<i>Berekening van de onroerende voorheffing</i>	17
3.3.2	<i>Wie is belastingplichtige?.....</i>	18
3.4	Domicilie	19
3.4.1	<i>Bevolkingswetgeving</i>	19
3.4.2	<i>Sociale wetgeving</i>	21
3.4.3	<i>Fiscale wetgeving - Inkomstenbelasting.....</i>	23
3.5	Meerwaardebelasting.....	24
IV.	NOTARIEEL ASPECT	25
4.1	Algemeen.....	25
4.2	Opstalrecht.....	25
4.2.1	<i>Principes.....</i>	26
4.2.2	<i>Duur.....</i>	26
4.2.3	<i>Toepasbaarheid voor 'flexibel bouwen'?.....</i>	27
4.3	Erfpacht	28
4.3.1	<i>Principes.....</i>	28
4.3.2	<i>Duur.....</i>	29
4.3.3	<i>Toepasbaarheid voor 'flexibel bouwen'?.....</i>	29

V. BEHEERASPECT	29
5.1 Mede-eigendom	29
5.1.1 <i>Algemeen</i>	29
5.1.2 <i>De statuten</i>	30
5.1.3 <i>Reglement van interne orde</i>	31
5.1.4 <i>Bijdragen in de kosten van de gemeenschappelijke delen</i>	31
5.2 De organen van mede-eigendom.....	32
5.2.1 <i>Vereniging van mede-eigenaars</i>	32
5.2.2 <i>Algemene vergadering</i>	34
5.2.3 <i>Syndicus</i>	35
5.3 Een nieuwe mede-eigenaar.....	37
5.4 Problematiek en suggesties	37
5.4.1 <i>Indien vanaf de basisstructuur sprake is van mede-eigendom</i>	37
5.4.2 <i>Indien pas bij het bijvoegen van units sprake is van mede-eigendom</i>	38
5.5 Conflictresolutie.....	39
VI. AANSPRAKELIJKHEIDSASPECT	40
6.1 Syndicus.....	40
6.2 Wet Breyne.....	40
6.2.1 <i>Algemeen</i>	40
6.2.2 <i>Toepassing</i>	42
6.3 Verzekeringen	42
6.3.1 <i>ABR-Polis</i>	42
6.3.2 <i>Woonverzekering</i>	43
6.3.3 <i>Leasing</i>	44
VII. ALTERNATIEF: FLEXIBEL WONEN VIA EEN COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP	45
7.1 Welke soort vennootschap?	45
7.2 Concrete toepassing op cases PXL.....	47

I. INLEIDING

In het kader van haar onderzoeksproject “Flexibel wonen voor iedereen!” wenst Hogeschool PXL juridisch advies in te winnen voor het bouwen in fases, het flexibele gebruiken van woonruimtes, rekening houdend met de sleutelmomenten en de transities van gezinnen.

Concreet wenst men informatie te verkrijgen omtrent volgende aspecten:

- Juridisch (wetgeving ruimtelijke ordening/vergunningen, wooncode)
 - Bouwen in fases
 - Bouwen met variabele ruimtes
 - Mutaties tijdens de levensduur van het gebouw (bestemming en eigenaars)
- Financieel (financiering, kadaster, belastingen, domicilie)
 - Bouwen in fases
 - Mutaties tijdens de levensduur van het gebouw (bestemming en eigenaars)
- Notarieel (eigendomsrecht, registratierechten, aandeel grondstuk)
 - Bouwen in fases
 - Mutaties tijdens de levensduur van het gebouw (bestemming en eigenaars)
 - Specifieke vormen van eigendomsrecht (Leasing, erfpacht, woonrecht,...)
- Beheer (Syndicus, conflicten, mutaties, ...)
 - Mutaties tijdens de levensduur van het gebouw (bestemming en eigenaars)
- Aansprakelijkheid (Wet Breyne, verzekeringen (ABR polis, eigenaarsverzekering, huurdersaansprakelijkheidsverzekering), garantie, ...)
 - Bouwen in fases
 - Mutaties tijdens de levensduur van het gebouw (bestemming en eigenaars)

Al deze aspecten worden hierna besproken. Tenslotte stellen wij ook een alternatieve mogelijkheid voor, namelijk deze van flexibel wonen via een coöperatieve vennootschap.

II. JURIDISCH ASPECT

Een eerste luik waarbij stilgestaan wordt is het juridisch kader betreffende ruimtelijke ordening (vergunningen).

2.1 Omgevingsvergunning bij bouwen in fases

Een veel voorkomend fenomeen bij 'flexibel wonen' is dat men gaat bouwen in fases: een reeds bestaande unit wordt geleidelijk uitgebreid met (een) andere unit(s).

Binnen de huidige wetgeving is de mogelijkheid voorzien om een uitvoering in fases op te nemen in de vergunningsbeslissing:

- Artikel 80 van het Omgevingsvergunningendecreet bevestigt dan weer dat een omgevingsvergunning de verschillende fasen of onderdelen van een project kan vermelden, waarbij de verschillende referentiemomenten eveneens vastgesteld
- Artikel 48 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het omgevingsdecreet bepaalt immers dat de beslissing over de vergunningsaanvraag, in voorkomend geval, de verschillende fasen of onderdelen van een project vermeldt met de eventueel daarbij horende referentiemomenten;

Elk referentiemoment vormt dan op zich een aanvangsmoment voor de vervaltermijnen voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen.

Men moet echter rekening blijven houden met eventuele bestemmingswijzigingen die een nieuwe/aangepaste omgevingsvergunning vragen.

Binnen één en dezelfde vergunning kunnen dus verschillende fasen voorzien worden, met elk een eigen aanvangsmoment en eigen vervaltermijn. De wetgever spreekt bewust van 'aanvangsmoment' en niet 'aanvangsdatum', omdat er niet noodzakelijk een concrete datum vermeld moet worden in de omgevingsvergunning. De aanvang van een fase kan met andere woorden ook afhangen van een objectief bepaalbaar feit, om zo verschillende situaties te kunnen opvangen in één omgevingsvergunning.

Objectief bepaalbare feiten kunnen bijvoorbeeld zijn: data van verkoop/voltooiing van de bouwwerken of voltooiing van de wegeniswerken.

De mogelijkheid om fases te voorzien in een omgevingsvergunning, neemt niet weg dat er moeilijkheden blijven bestaan:

- Het opgeven van een min of meer relevante tijdlijn voor de verschillende evolutiestappen is niet evident: wanneer zal er een gezinsuitbreiding plaatsvinden? Wanneer moet er een extra zorgunit voorzien worden? Wanneer wordt er een unit verwijderd?
...

- Het vastleggen van een inhoudelijke evolutie is evenmin vanzelfsprekend, aangezien de ontwikkelingen binnen het gezin niet langer stabiel en vormvast zijn (scheidingen, plus-gezinnen, extra mobiliteit en meermaals verhuizen,...)

Bovendien stelt zich de vraag of dergelijke referentiemomenten bij uitbreiding ook betrekking kunnen hebben op andere gebeurtenissen dan deze betreffende de uit te voeren werken zelf, zoals bijvoorbeeld de gezinssituatie, de beëindiging van de huur,...

Uit de praktijk blijkt tot op heden nergens dat dergelijke niet-bouwgerelateerde 'momenten' als dusdanig aanvaard worden binnen een gefaseerde omgevingsvergunning.

Eenzijds vraagt de omgevingsvergunning om een duidelijk tijdstip/moment om juridische duidelijkheid te bekomen rond de vastgelegde vervaltermijnen, anderzijds vraagt de invulling van "flexibel wonen" net het tegendeel nl. een maximale vrijheid aan termijnen en aan bouw- en verbouwmogelijkheden.

Op grond van voorgaande biedt de huidige reglementering inzake fasering van de werken maar weinig mogelijkheden om de beoogde flexibiliteit te realiseren.

Wij hebben dan nog niet gesproken over de brandweeraadviezen die ook toekomstige situaties moeten kunnen voorzien (bijvoorbeeld het vormen van een gemeenschappelijke trappenhal)

Ook zullen er oplossingen moeten gezocht worden voor het splitsen of samenvoegen van nutsvoorzieningen.

2.2 Problematiek en suggesties

Rekening houdende met bovenstaande, rijst de vraag wat er mogelijk is binnen de huidige wetgeving.

De hele wetgeving rond de omgevingsvergunning gaat er van uit dat het onderwerp van de vergunning een duidelijk, statisch en blijvend karakter heeft. De omgevingsvergunning geldt volgens artikel 68 Omgevingsvergunningendecreet immers voor onbepaalde duur.

Dit heeft tot gevolg dat de omgevingsvergunning wordt afgeleverd voor een strikt omschreven constructie of werk, binnen een welomschreven termijn waarbij dit alles op elk moment ook éénduidig controleerbaar is.

Dit staat dus compleet haaks om de gevraagde flexibiliteit naar constructie en bestemming bij 'flexibel wonen'. De huidige rigide wetgeving vormt momenteel een moeilijk te nemen hindernis bij het realiseren van een flexibel bouw- en gebruiksproces.

Het 'klavertje vier' vraagt, gezien de lange looptijd (zeker van de draagstructuur), om een uiterst flexibel proces dat:

- de nodige **rechtszekerheid** biedt waarbij elke ontwikkeling voor elke betrokkene gegarandeerd wordt;

- dat **extra kosten** vermijdt (zoals erelonen, notariskosten,...) of tot een minimum beperkt;
- dat vaste of toch **redelijke termijnen** respecteert (geen aanslepende procedures,...).

Wie is immers bereid om in een project te stappen dat géén 100% zekerheid biedt, géén vaste kostprijs heeft, en géén precieze datum van voltooiing?

Maximale flexibiliteit veronderstelt dat iedereen van bij de aanvang weet waar hij aan toe is: zekerheid omtrent de haalbaarheid van zijn pakket, precies weten wat het zal kosten en wanneer het zal klaar zijn. Hoe is die zekerheid echter te bepalen voor gezins- en beroepssituaties? Dit blijft een heikelpunt.

Met de huidige wetten, regels en procedures lijkt dit allemaal eerder 'wishful thinking'. Een dergelijke vernieuwende en flexibele aanpak zal immers al snel vastlopen in een moeras van strikte, vastgeroeste en beperkende visies en wetten:

- **geen rechtszekerheid** zolang er voor één of meerdere tussenfases een omgevingsvergunning, afwijkings- of wijzigingsprocedures moeten doorlopen worden met de daarbij horende (mogelijke) beroepsprocedures.
Bij vele van die procedures is een openbaar onderzoek noodzakelijk, wat dikwijls ook de weg opent naar aanslepende procedures en conflicten.
- **geen sluitende kostenraming** aangezien omgevingsvergunningen en andere administratieve en/of juridische procedures vanzelfsprekend ook kosten met zich meebrengen van architecten, notarissen, advocaten, ...
- tussentijdse procedures, eventueel met de nodige beroepsprocedures, geven ook **geen enkele garantie op termijnen** of op een vlotte opeenvolging van fases of wijzigingen.

Het ontwikkelen van nieuwe typologieën vereist ook het ontwikkelen van een ondersteunend en stimulerend juridisch en maatschappelijk draagvlak. Nieuwe woonvormen kunnen pas echt doorbreken als alle bepalende randvoorwaarden met het oog hierop worden herzien of geoptimaliseerd. Een nieuwe aanpak vraagt om aangepaste en flexibele voorschriften en procedures.

Woonvormen zoals 'flexibel bouwen' gaan pas succes hebben als deze minstens de bestaande typologieën evenaren en liefst nog overtreffen, en dit tenminste zowel op het vlak van rechtszekerheid, financiering, timing.

2.2.1 Een procedure-voorstel dat misschien mogelijkheden biedt (nieuw nog te creëren wetgeving)

Een mogelijke oplossing voor 'flexibel bouwen' zou neerkomen op een 2-traps-vergunning met in eerste instantie een volwaardige omgevingsvergunningsaanvraag voor het beoogde eindresultaat en in tweede instantie de diverse tussenstappen die, in zoverre ze passen binnen het vergunde eindproduct, kunnen vergund worden via een eenvoudige melding:

- Bij aanvang wordt éénmalig een basisomgevingsvergunning aangevraagd. Daarin wordt de maximale eindfase vastgelegd die men wil/kan/mag realiseren op die locatie:

- Het gebouw wordt vastgelegd naar volume, vorm, en uitzicht, m.a.w. er wordt een duidelijke eindfase vastgelegd zodat de goede ruimtelijke ordening en de impact voor aangrenzende percelen en de ruimere omgeving in zijn totaliteit correct kan geëvalueerd worden;
- Daarbij worden ook de inplanting en de nodige randvoorwaarden naar de aangrenzende percelen en de omgeving duidelijk vastgelegd;
- Daarnaast worden tevens de mogelijke toegelaten of uitgesloten bestemmingen, aantal woongelegenheden,... vastgelegd zodat ook hieromtrent stedenbouwkundige duidelijkheid bestaat.
- Men moet echter rekening blijven houden met eventuele bestemmingswijzigingen die om een nieuwe/aangepaste omgevingsvergunning vragen.

Op die manier weet men van bij aanvang of het project al dan niet gerealiseerd kan worden. Het openbaar onderzoek, een eventuele beroepsprocedure,... worden immers maar eenmalig en bij aanvang van het traject doorlopen. Bovendien kunnen op die manier ook eventuele noodzakelijke afwijkingen op verkavelings- of BPA-voorschriften gevraagd worden zodat ook wat dit betreft van bij de start duidelijkheid wordt verkregen.¹

- Op grond van die ‘vergunde’ eindfase zou men dan elke tussenfase via een eenvoudige ‘melding’ op elk moment kunnen doorvoeren (geen zware kosten, geen onzekere termijnen of procedures).

Op die manier beschikt de toezichthoudende overheid op elk moment van het project over de juiste stand van zaken en is controle perfect mogelijk.

- Nieuwe ontwikkelingen of varianten die niet passen binnen het ‘vergunde’ maximumproject kunnen dan nog steeds via een nieuwe omgevingsvergunningsprocedure worden gerealiseerd.

Op deze manier geeft de basisomgevingsvergunning, net als binnen de huidige wetgeving, een duidelijke en controleerbare kijk op het project maar waarbij elke tussenfase met de nodige rechtszekerheid op een eenvoudige manier kan gerealiseerd worden, weliswaar steeds binnen de krijtlijnen van de in aanvang bekomen basisomgevingsvergunning.

Eenmaal de basisomgevingsvergunning is bekomen, voorkomt de eenvoudige melding tussentijdse procedures, eventuele beroepen, openbare onderzoeken,... en hebben de aanvragers op die manier:

- zekerheid van realisatie;
- zekerheid van de kostprijs;
- zekerheid van timing.

De melding dient ook te worden aangewend bij het kiezen van bepaalde opties.

2.2.2 Afwijkingen van bestaande verkavelingsvoorschriften?

¹ Zie ook punt ‘2.2.2 Afwijkingen van bestaande verkavelingsvoorschriften?’.

In het kader van 'flexibel wonen' is ook nagekeken of afwijkingen in bestaande verkavelingsvoorschriften mogelijkheden kunnen bieden voor dit concept.

In de wetgeving wordt een onderscheid gemaakt tussen verkavelingen jonger dan 15 jaar en ouder dan 15 jaar. Tot 30 december 2017 vormden verkavelingsvoorschriften een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Tegenwoordig is dit enkel nog zo voor verkavelingen jonger dan 15 jaar. Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar "verdwijnen": ze verliezen louter hun dwingend karakter.

Wie zich aan de verkavelingsvoorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag dan wie dit niet doet. Artikel 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet immers dat als er gedetailleerde verkavelingsvoorschriften zijn, zij geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening. Verkavelingsvoorschriften betreffen zowel de tekstuele voorschriften als het verkavelingsplan (grafische voorschriften). De grafische voorschriften (bijvoorbeeld ingekleurde bouwzone of bouwvrije strook) behoren dus ook tot de verkavelingsvoorschriften die eventueel kunnen wegvallen als weigeringsgrond.

a) Verkavelingen jonger dan 15 jaar

Voor de verkavelingen jonger dan 15 jaar vormen de voorschriften dus nog steeds een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen (artikel 4.3.1. §1 1° c) VCRO).

Wel biedt artikel 4.4.1. de mogelijkheid om beperkte afwijkingen toe te staan met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen.

Het gaat hier enerzijds om duidelijk 'beperkte' afwijkingen en anderzijds om het duidelijk uitsluiten van afwijkingen voor wat betreft bestemming, vloerterreinindex en aantal bouwlagen. Het zijn net deze laatste drie elementen die binnen de voorgestelde cases van 'flexibel wonen' uitdrukkelijk aan bod komen. Bovendien is binnen deze procedure steeds een openbaar onderzoek vereist waardoor de haalbaarheid ook deels afhankelijk wordt van de resultaten van dit onderzoek.

Vermits de mogelijkheden beperkt zijn en de haalbaarheid door de vereiste procedure niet kan gegarandeerd worden, is dit niet direct de aangewezen weg om het project in al zijn opeenvolgende fases te garanderen.

b) Verkavelingen ouder dan 15 jaar

Voor verkavelingen ouder dan 15 jaar zijn de bijhorende voorschriften niet langer een dwingende grond tot weigering. Indien men deze voorschriften niet wenst te volgen volstaat een duidelijke motivatie en een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De bovenvermelde procedure tot afwijking is in dit geval niet van toepassing.

Wel moet voor aanvragen die niet overeenstemmen met de voorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar er steeds een openbaar onderzoek georganiseerd worden.

Ook hier is dus steeds een openbaar onderzoek vereist, waardoor de haalbaarheid ook voor een deel afhankelijk wordt van de resultaten van dit openbaar onderzoek. Dit zorgt dus ook binnen deze oudere verkavelingen voor enige onzekerheid omtrent de haalbaarheid.

Algemeen kan dus gesteld worden dat het realiseren van de diverse fases in de voorgestelde cases in bestaande verkavelingen via de afwijkingsprocedure/-mogelijkheid geen sluitende zekerheid geeft aan de bewoner(s)/eigenaars dat elke fase ook daadwerkelijk kan gerealiseerd worden. Deze onzekerheid legt een duidelijke hypotheek op het opstarten van de beoogde flexibele woonvorm.

2.2.3 Wijzigen van een bestaande verkaveling?

Naast de bovenvermelde afwijkingsprocedure kan men voor de verkavelingen jonger dan 15 jaar, waarvan de voorschriften wel een grond tot weigering vormen, een bijstelling van de verkaveling aanvragen waarbij de oorspronkelijk goedgekeurde voorschriften geheel of gedeeltelijk worden aangepast. Dit is vereist voor bijvoorbeeld:

- loten herindelen of samenvoegen
- kroonlijsthoogten of bouwdiepten wijzigen
- inplanting wijzigen
- maximaal bebouwbare terreinvloerindex wijzigen
- aantal bouwlagen wijzigen
- bestemming wijzigen
- wegen of groenaanleg wijzigen.

Deze procedure is gelijkaardig aan deze voor een verkavelingsaanvraag, met inbegrip van het openbaar onderzoek en de mogelijke beroepsprocedures. Ook dit kan erg tijdrovend zijn, veel onkosten met zich meebrengen, maar vooral biedt deze aanpak geen absolute zekerheid tot welslagen, met het risico dat het evolutieproces van bijvoorbeeld 'het klavertje' noodgedwongen vroegtijdig tot stilstand wordt gebracht.

2.3.4 Afwijkingen van bestaande BPA-voorschriften?

Een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) is een stedenbouwkundig plan waarbij door een gemeente informatie wordt gegeven over de bestemming of inrichting van een terrein.

Voor BPA's ouder dan 15 jaar gelden dezelfde afwijkmogelijkheden als bij de verkavelingen ouder dan 15 jaar. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De afwijkmogelijkheid kan niet worden toegepast voor BPA's die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied (artikel 4.4.9/1 VCRO).

Net zoals bij de verkavelingen is hier ook weer een openbaar onderzoek vereist, waardoor de haalbaarheid voor een deel afhankelijk wordt van de resultaten van dit openbaar onderzoek.

Dit zorgt dus ook binnen deze oudere BPA's voor enige onzekerheid omtrent de haalbaarheid van gevraagde afwijkingen.

Algemeen kan hier dus eveneens gesteld worden dat het realiseren van de diverse fases in de voorgestelde cases in bestaande BPA's via de afwijkingsprocedure/-mogelijkheid geen sluitende zekerheid geeft aan de bewoner(s)/eigenaars dat elke fase ook daadwerkelijk kan gerealiseerd worden. Deze onzekerheid legt een ernstige hypotheek op het opstarten van de beoogde flexibele woonvorm.

2.3.5 Mogelijkheden binnen RUP's

Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) is te vergelijken met een BPA en is de hedendaagse vorm ervan. Een RUP is wel flexibeler.

Een RUP geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan.

Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vast:

- welke activiteiten er mogen plaatsvinden;
- waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften huizen en constructies in een bepaalde zone moet voldoen;
- hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.

Bovenvermelde omschrijving van een RUP geeft aan dat de bepalingen van het RUP een brede waaier aan regels en voorschriften kan bevatten, gaande van een ruime omschrijving met de nodige randvoorwaarden tot een eerder gedetailleerde inrichting met strikte vorm- en maatvereisten. Er bestaat dus geen standaardformule met standaardvoorschriften die enig houvast biedt bij de opstart van het 'klavertje' binnen een RUP.

Het opstarten van een 'klavertje' binnen de contouren van een RUP vraagt dus vooraf zeker een grondige toetsing aan de bepalingen die van kracht zijn binnen dit RUP.

Indien men toch wil afwijken van de RUP-bepalingen dan kan dit enkel via het wijzigen van dit RUP door de gemeente, de provincie of het gewest. Naast een erg tijdrovend proces hangt hier ook een beduidend kostenplaatje aan vast waardoor dit scenario in de praktijk voor particuliere initiatieven zo goed als niet haalbaar is.

Belangrijk is dan ook dat, indien men alternatieve woonvormen, zoals 'flexibel wonen' mogelijk wil maken binnen een RUP, men van bij aanvang en in overleg met de overheid deze opties mogelijk maakt binnen de krachtlijnen van de nieuw op te maken RUP's.

III. FINANCIËEL ASPECT

Bij het concept van 'flexibel wonen', moeten gezinnen gemakkelijk in- en uit kunnen stappen, zonder dat dit al te veel financiële implicaties heeft.

Hierbij kan men onder meer denken aan de financiering van het gebouw, waarbij de samenstelling (units) en de bewoners doorheen de tijd kunnen wijzigen. Daarnaast spelen ook andere elementen, zoals het kadastraal inkomen, de onroerende voorheffing en het domicilie van de bewoners een rol in het financiële aspect.

3.1 Financiering

'Flexibel wonen' impliceert dat er gebouwd wordt in relatie tot de sleutelmomenten in gezinstransities. Volgende vraagstukken stellen zich met betrekking tot de financiering van de wisselende samenstelling van units:

3.1.1 *Uitbreiding lening bij aankoop units (case 1A en 2B)*

In deze situatie starten de bewoners met één (of enkele) units, maar breiden zij volgens hun noden hun woonst uit met diverse units. Hoe dienen deze bijkomende units dan gefinancierd te worden?

a) Aparte lening per unit

Bij deze optie gaat men een aparte lening aan, telkens er een bijkomende unit wordt aangekocht. Men kan dan precies het bedrag lenen dat men nodig heeft voor de aankoop van de bijkomende unit.

Echter heeft men dan meerdere leningen lopen voor verschillende units. Bovendien zal er steeds een hypothecaire inschrijving genomen moeten worden, met alle bijhorende kosten (zie *infra*).

b) Heropname van het reeds afbetaalde krediet:

Heeft men reeds een woonkrediet lopen voor de bestaande units, dan kan men bijlenen wat er al terugbetaald werd van het oorspronkelijke krediet. Echter beschouwen kredietverstrekkers dit meestal als een aparte kredietaanvraag. Men zal dus opnieuw moeten onderhandelen over de duurtijd van de lening en eventuele kortingen. Ook dient men opnieuw dossier- en schattingskosten te betalen.

c) Herfinanciering van de lening aanvragen, met lenen van een extra budget

Bij een herfinanciering sluit je een nieuwe hypothecaire lening af om een bestaande woonlening volledig terug te betalen.

De herfinanciering van een bestaand woonkrediet levert een aantal **voordelen** op:

- Men leent precies het bedrag dat men nodig heeft.
- Men kiest de looptijd in functie van het budget.
- Men betaalt slechts één maandlast terug, en geen twee zoals in de vorige twee hypotheses.

- Men moet geen extra producten onderschrijven, zoals een extra schuldsaldoverzekering.

Het belangrijkste **nadeel** van een herfinanciering met extra budget is dat men bijkomende kosten zal moeten betalen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de kosten van een herfinanciering bij de oorspronkelijke kredietinstelling en die bij een nieuw kredietinstelling:

- *Herfinanciering bij de oorspronkelijke kredietinstelling*

Men kan proberen om de voorwaarden van de huidige hypotheek aan te passen door met de oorspronkelijke bank te onderhandelen. Dat is doorgaans geen evidente zaak, aangezien deze bank er geen direct belang bij heeft om betere voorwaarden aan te bieden. Als een interne herfinanciering mogelijk is, betaalt men een wederbeleggingsvergoeding op het uitstaand kapitaal (zie ook *infra*). Daarnaast betaalt men mogelijks dossierkosten voor de herfinanciering. Men vermijdt echter de extra kosten voor de handlichting van de bestaande hypotheek en de nieuwe hypothecaire inschrijving.

- *Herfinanciering bij een nieuwe kredietinstelling*

In dit geval betaalt men een wederbeleggingsvergoeding op het volledige uitstaand kapitaal (zie *infra*). Bij een herfinanciering bij een nieuwe kredietinstelling, zal deze normaal gezien als waarborg een hypotheek in eerste rang nemen op het ontleende bedrag. Dat betekent dat de hypothecaire inschrijving op het oude krediet eerst moet worden opgeheven. Dit wordt ook wel "handlichting" van de hypotheek genoemd, en gebeurt via een notariële akte. Voor het nieuwe krediet zal de financiële instelling vervolgens een nieuwe hypotheek nemen als waarborg. De nieuwe hypothecaire inschrijving wordt eveneens vastgelegd in een notariële akte.

3.1.2 *Hypothecaire inschrijving*

a) Aankoop unit(s) (case 1A en 2B)

Bij de aankoop van en de uitbreiding van de bestaande unit(s), rijst vooreerst de vraag naar de hypothecaire inschrijving, gekoppeld aan het woonkrediet. De hypothecaire inschrijving dient als waarborg voor de kredietinstelling in geval van wanbetaling van de kredietnemer.

Indien men een nieuw krediet aangaat voor de aankoop of uitbreiding van de unit(s), zal de kredietverstrekker bijgevolg ook een hypothecaire inschrijving nemen als zekerheid tot terugbetaling van het krediet, met alle kosten vandien (onder meer erelonen van de notaris).

Het bedrag van de hypotheek wordt bepaald door de hoofdsom, de interesten en eventuele bijkomende kosten. In de praktijk wordt het bedrag van de kosten bepaald op 10% van de hoofdsom.

Het is niet mogelijk om reeds een hypotheek te vestigen op toekomstige goederen, zoals nog op te richten units (zie artikel 78, laatste lid Hypotheekwet).

Een andere mogelijkheid bestaat erin een hypothecaire inschrijving te nemen voor de oorspronkelijke unit(s), met eventueel een hypothecair mandaat of een hypothecaire belofte met het oog op eventueel later op te richten modules.

- Hypothecair mandaat: de bank krijgt de volmacht om op ieder ogenblik tijdens de lening een inschrijving nemen, bijvoorbeeld wanneer een nieuwe unit wordt geplaatst;
- Hypothecaire belofte: de kredietnemers beloven om op verzoek van de bank een hypothecaire inschrijving te nemen.

Voordelen:

- Beide opties zijn goedkoper dan hypothecaire inschrijving, want er zijn geen hypotheekrechten (= 0,30% inschrijvingsrecht op het bedrag van de lening, zie artikel 262 Hypotheekwet) verschuldigd;
- Aangezien er onzekerheid bestaat omtrent de op te richten units, kan de kredietverstrekker reeds om een mandaat of belofte verzoeken, waarna zij op elk moment een hypothecaire inschrijving kunnen nemen of verzoeken indien er units worden bijgebouwd;
- Indien er geen bijkomende units worden opgericht, dient men het mandaat of de belofte niet om te zetten in een hypothecaire inschrijving.

Nadelen:

- Het hypothecair mandaat en de hypothecaire belofte geven onvoldoende zekerheid aan de kredietverstrekker wat betreft terugbetaling van het krediet;
- Hypotheekrechten worden verschuldigd indien kredietverstrekker nadien een hypothecaire inschrijving neemt;
- Het bedrag van het hypothecair mandaat dient op voorhand bepaald te worden: bij onzekerheid over de nog op te richten units, is dit moeilijk.

Zoals hierboven gesteld, zal men bij een herfinanciering voor de aankoop van bijkomende unit(s), die gebeurt bij een andere kredietinstelling dan de oorspronkelijke, rekening moeten houden met het feit dat de oorspronkelijke hypotheek geschrapt dient te worden via een handlichting bij de notaris. Hierna zal vervolgens een nieuwe hypotheek gevestigd worden, met alle kosten vandien.

b) Verkoop unit(s) (case 1C en 1D)

Een hypothecaire inschrijving wordt steeds genomen voor een periode van 30 jaar (artikel 90 Hypotheekwet). Indien men echter gedurende die periode zijn woning of één van de units wenst te verkopen, zal men de inschrijving moeten laten schrappen. Dat kan door de akte te verlijden bij de notaris. In die akte erkent de bank dat de kredietnemers geen schulden meer hebben en de hypothecaire inschrijving dus niet meer nodig is. Aan die akte zijn wel kosten verbonden, onder meer het ereloon van de notaris en een registratierecht. Men spreekt hierbij van een handlichting:

Artikel 103 Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt:

Elke gehele of gedeeltelijke handlichting van een in België genomen hypothecaire inschrijving, gedaan bij een akte bedoeld in artikel 19, 1^o, is onderworpen aan een specifiek vast recht van 75 euro.

Indien echter slechts enkele unit(s) verkocht worden, zal de hypothecaire inschrijving blijven gelden gedurende de periode van 30 jaar, zo lang de volledige schuld nog niet werd afbetaald.

3.1.3 Vervroegde terugbetaling bij verkoop unit(s) (case 1C en 1D) of bij herfinanciering

Bij verkoop van de units, moet men aandacht besteden aan het feit dat het woonkrediet op dat moment vervroegd kan worden terugbetaald.

Indien het woonkrediet vervroegd wordt terugbetaald, is er in principe een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd aan de kredietverstrekker. Deze vergoeding bestaat omdat de kredietverstrekker bij een vervroegde terugbetaling toekomstige intresten op het krediet misloopt, waardoor deze hiervoor compensatie vraagt aan de kredietnemer.

Inzake een hypothecair krediet aan consumenten, bepaalt art. VII.147/12 WER het volgende:

§ 1 De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling.

Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de periodieke rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo.

Voor deze berekening dient dat bedrag, wanneer er een toegevoegd contract is waarvan de afkoopwaarde niet aangewend wordt voor de terugbetaling, verminderd te worden met die afkoopwaarde.

Bij gedeeltelijke terugbetaling worden deze regels proportioneel toegepast.

Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden intrest.

Let op, ook bij de herfinanciering van een lening (zie *supra*, bv. case 1A en 2B) kan de kredietverstrekker vragen om een wederbeleggingsvergoeding te betalen.

3.1.4 Leasing van de units (case 3)

Bij onroerende leasing verbindt de leasinggever zich ertoe een welbepaald onroerend goed aan te kopen en aan te passen aan de wensen en noden van de leasingsnemer, of om een onroerend goed te bouwen op aanwijzingen van de leasingsnemer, waarna hij het tegen een periodieke vergoeding en voor een bepaalde tijd aan de leasingsnemer in gebruik geeft met de mogelijkheid voor de leasingsnemer om bij het verstrijken van de overeengekomen duur de eigendom over het onroerend goed te verwerven.

Alle vormen van bebouwd onroerend goed, die individualiseerbaar zijn en het voorwerp kunnen uitmaken van een separaat eigendomsrecht kunnen in onroerende leasing gegeven worden. Mogelijkheden zijn:

- grond en gebouw gezamenlijk;
- gebouw alleen voorzover de uitwerking van de natrekking wordt vermeden;
- delen van gebouwen (b.v. één of meerdere verdiepingen in een groter geheel);
- reeds bestaande of nog op te richten gebouwen;
- commerciële, industriële, bedrijfs- en kantoorgebouwen;
- openbare werken.

Art. 1, 2° KB nr. 55 van 10 november 1967 stelt vijf criteria voorop:

De onroerende financieringshuur of "onroerende leasing" wordt gekenmerkt als volgt:

- a) Zij dient betrekking te hebben op bebouwde onroerende goederen;*
- b) Het contract dient een vaste termijn te hebben;*
- c) De huurprijs dient zo te worden vastgesteld dat de investering in het bebouwd onroerend goed volledig wordt wedersamengesteld door de som van de huurgelden;*
- d) Het genot van de gebouwen en van de grond waarop ze zijn opgericht moet door de verhuurder aan de huurder worden toegestaan op grond van een contract dat niet automatisch de zakelijke rechten overdraagt waarover de verhuurder beschikt;*
- e) Het contract dient ten behoeve van de huurder in de mogelijkheid te voorzien op het einde van de huur de zakelijke rechten betreffende het gehuurde goed te verwerven, tegen betaling van een prijs die in het contract wordt bepaald.*

De leasing is een bijzondere vorm van financiering van een vastgoedinvestering. Voor de leasingnemer biedt de leasing het voordeel dat hij de investering niet zelf hoeft te verrichten en geen btw hoeft voor te financieren. Men kan met name het aankoopbedrag spreiden over de tijd, waarna men evenwel op het einde van het contract een aankoopoptie behoudt.

Voor de leasinggever bestaat het voordeel erin dat hij de juridische eigendom van het gebouw verwerft ingevolge aankoop of bouw. Het onroerend goed kan voor hem dus als verhaalsobject dienen in geval van wanbetaling van de leasingnemer. Het economisch risico (bv. waardevermindering, verkeerde investeringsbeslissing, schade door overmacht, etc.) komt bij de leasingnemer te rusten, aangezien deze zich verplicht aan de leasinggever het door de leasinggever geïnvesteerde kapitaal, vermeerderd met de interest, terug te betalen. De leasinggever draagt enkel het financieel risico van wanbetaling door de leasingnemer.

Noot: Fiscale aspecten inzake leasing: BTW

Artikel 44, §3, 2°, b) van het BTW-Wetboek, neemt op als verrichten van diensten, onderworpen aan de BTW, de onroerende financieringshuur, toegestaan door een onderneming die gespecialiseerd is in onroerende financieringshuur of zogenaamde onroerende leasing, wanneer deze onderneming het gebouw waarop het contract betrekking heeft, opricht, laat oprichten of met voldoening van de belasting verkrijgt en de leasingnemer dit goed huurt om het in de uitoefening van een activiteit van belastingplichtige te gebruiken.

Onder deze voorwaarden zal de leasinggever onderworpen zijn aan het BTW-stelsel en zal hij gehouden zijn BTW door te rekenen.

Wanneer de leasingnemer een belastingplichtige is die de gehuurde goederen uitsluitend gebruikt voor het verrichten van een in het BTW-Wetboek bedoelde werkzaamheid die niet van de belasting wordt vrijgesteld door artikel 44, §3, 2°, b) van dit wetboek, mag hij de belasting geheven op de huurprijzen of de vergoedingen volledig in aftrek brengen

Indien de leasingnemer een belastingplichtige is zonder recht op aftrek, heeft deze leasing als voordeel, tegenover een rechtstreekse aankoop, de mogelijkheid om de betaling van de verschuldigde btw te spreiden over de gehele looptijd van de overeenkomst

Wordt het onroerend goed echter niet gebruikt in de uitoefening van een activiteit van belastingplichtige, dan zal de onroerende leasing niet onder het BTW-stelsel vallen.

3.2 Kadaster

Wijzigingen aan de unit(s) zullen verder een impact hebben op de gegevens van het kadaster, op het kadastraal inkomen en uiteindelijk op de onroerende voorheffing.

Het kadaster identificeert ieder perceel grond. Bij kadastrale plannen horen kadastrale leggers, waarop men onder meer de eigenaar, de oppervlakte (bij benadering) en het kadastraal inkomen terugvindt. Ieder perceel grond heeft een uniek nummer. Als de grond wijzigt (bijvoorbeeld de opsplitsing in twee loten), vervalt het oude nummer en krijgen beide percelen elk een nieuw nummer.

Het kadastraal inkomen (KI) is een fictief inkomen dat overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen dat een onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen (zie artikel 471 §2 WIB92), dat wil zeggen de gemiddelde jaarlijkse normale netto-huurwaarde van het onroerend goed op het referentietijdstip (zie artikel 471 en 477 §1 WIB92). Tot op vandaag is dat referentietijdstip 1 januari 1975.

Het kadastraal inkomen vormt de basis voor de inning van de onroerende voorheffing (zie *infra*) en voor de bepaling van het onroerende inkomen dat in de personenbelasting belast wordt (zie artikel 7 e.v. WIB92).

De vaststelling van het kadastraal inkomen (KI) van de onroerende goederen in België, gebeurt door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) van de Federale overheidsdienst Financiën (zie artikel 472 §2 WIB92).

Als men een nieuwe woning bouwt of een bestaande woning grondig verbouwt met vergunning, dan wordt het kadastraal inkomen van de woning (her)berekend. In verschillende situaties dient er een **aangifte** te gebeuren door de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed (zie artikel 473 WIB92):

- Unit in nieuwbouw (case 1A en 2A):

Men moet de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen de 30 dagen na de ingebruikname (of van de verhuring als die de ingebruikname voorafgaat) laten weten dat men het nieuw opgerichte goed in gebruik genomen heeft.

- Bijkomende units (case 1A, 2B en 3B):

In geval van verbouwingen aan de woning, moet men de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen de 30 dagen na de voltooiing van de werken (vergroting, transformatie, samenvoeging met of splitsing van een ander onroerend goed) laten weten dat de werken voltooid zijn.

- Units weghalen (case 1D, 2D en 3C):

In geval van afbraak van bestaande gebouwen, moet men de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen de 30 dagen na de voltooiing van de afbraakwerken laten weten dat de werken voltooid zijn. Men gebruikt hiervoor het formulier Afbraakwerken.

- Opsplitsing van units (bv. zorgwoning) (case 2C en 2D)

In geval van verbouwingen aan de bestaande woning, moet men de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen de 30 dagen na de voltooiing van de werken (vergroting, transformatie, samenvoeging met of splitsing van een ander onroerend goed) laten weten dat de werken voltooid zijn.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie gaat vervolgens conform artikel 494 WIB92 over tot een (her)schatting van het kadastraal inkomen. Een verhoging of verlaging van het kadastraal inkomen heeft een impact op de te betalen onroerende voorheffing en op het onroerend inkomen in de personenbelasting.

3.3 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een jaarlijks te betalen belasting die cfr. artikel 2.1.3.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit bepaald wordt op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen (zie *supra*).

3.3.1 Berekening van de onroerende voorheffing

Het geïndexeerd kadastraal inkomen wordt berekend door het kadastraal inkomen te vermenigvuldigen met een indexatiecoëfficiënt die elk jaar wordt vastgesteld. Voorbeeld: Het niet-geïndexeerd KI van een woning bedraagt 1.000 euro. In 2021 bedraagt het geïndexeerd KI $1.000 * 1,8630 = 1.863,00$ euro.

Het geïndexeerd kadastraal inkomen wordt vervolgens gebruikt als basis voor de berekening van de onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing bestaat uit 3 delen:

- de basisheffing voor het Vlaamse Gewest (basistarief 3,97%, zie artikel 2.1.4.0.1. Vlaamse Codex Fiscaliteit);
- opcentiemen voor de provincie (op de basisheffing, zie artikel 2.1.4.0.2. §1 VCF);
- opcentiemen voor de gemeente (op de basisheffing).

De som van het basistarief, vermenigvuldigd op het geïndexeerd kadastraal inkomen, en vervolgens verhoogd met de opcentiemen voor de provincie en de gemeente, vormt de uiteindelijke onroerende voorheffing.

Gelet op het voorgaande, zal een wijziging in het kadastraal inkomen dan ook een impact hebben op het te betalen bedrag aan onroerende voorheffing. De aankoop van unit(s) zal bij verhoging van het KI bijgevolg tevens een verhoging van de onroerende voorheffing tot gevolg hebben.

3.3.2 Wie is belastingplichtige?

Deze belasting is imperatief verschuldigd door diegene die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is van het onroerend goed (artikel 2.1.2.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit).

De schuldenaar van de onroerende voorheffing wordt traditioneel aangeduid door de (federale) Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie op basis van de kadastrale inschrijving.

Wanneer een onroerend goed in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere eigenaars, dan vereist de logica dat elke mede-eigenaar de onroerende voorheffing verschuldigd is ten belope van zijn aandeel in het onroerend goed. Het Hof van Cassatie heeft in een aantal arresten uit de jaren zeventig bevestigd dat bij dergelijke onverdeelde onroerende goederen de onroerende voorheffing ten name van elke mede-eigenaar moet worden geïnkohierd, die elk voor hun eigen aandeel gehouden zijn tot betaling van de belastingschuld.

Op het vlak van de invordering bepaalt artikel 3.10.3.1.1., § 2, lid 1 VCF dat de onroerende voorheffing die wordt ingekohierd op naam van verschillende natuurlijke personen of rechtspersonen, behalve in geval van andersluidende wetsbepalingen, slechts ten laste van elk van hen kan worden ingevorderd voor het gedeelte dat verband houdt met hun aandeel in het onroerend goed.

Indien meerdere personen samenwonen in verschillende unit(s) in mede-eigendom, dan moet ieders aandeel aldus bepaald worden. Ieder staat dan in voor zijn aandeel in de onroerende voorheffing.

- Verhuur van unit(s) (case 1B)

Indien er sprake is van woninghuur, dit wil zeggen dat de huurder het gehuurde goed bestemt als hoofdverblijfplaats, dan mag de onroerende voorheffing nooit ten laste gelegd worden van de huurder. Dit wordt dwingend en wettelijk bepaald bij artikel 36 §1 van het Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Wordt de unit niet als hoofdverblijfplaats gehuurd, dan kunnen partijen in de huurovereenkomst uitdrukkelijk bepalen dat (een gedeelte van) de onroerende voorheffing ten laste van de huurder gelegd wordt. De aanslag zal echter steeds op naam van de verhuurder gevestigd worden, die dan op basis van de huurovereenkomst de onroerende voorheffing van de huurder kan recupereren.

- Verkoop van unit(s) (case 1C en 1D)

De persoon die op 1 januari de eigenaar was, zal de onroerende voorheffing moeten betalen voor het volledige jaar, zelfs al werd het onroerend goed in de loop van het aanslagjaar verkocht.

Onderling kan echter in de verkoopsakte afgeweken worden van het bovenstaande, zodat de onroerende voorheffing voor het jaar van de verkoop verdeeld wordt over de koper en de verkoper in functie van het aantal maanden dat elk van hen eigenaar was. Het aanslagbiljet wordt dan op naam van de verkoper ingekohierd, maar de notaris maakt de afrekening op.

- Leasing (case 3)

Bij onroerende leasing wordt slechts een gebruiksrecht verleend aan de leasingnemer. Zolang de aankoopoptie door de leasingnemer niet is uitgevoerd of deze laatste geen enkel zakelijk recht op de geleaste zaak heeft verkregen, wordt de aanslag inzake de onroerende voorheffing gevestigd op naam van de leasinggever.

3.4 Domicilie

3.4.1 *Bevolkingswetgeving*

Overeenkomstig artikel 1 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, moet elke persoon ingeschreven worden in de registers van de gemeente waar hij zijn hoofdverblijfplaats gevestigd heeft.

De bepaling daarvan is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in de gemeente gedurende het grootste deel van het jaar. Deze vaststelling gebeurt op basis van elementen zoals de plaats waarheen de persoon gaat na zijn werk, het gewone verblijf van de echtgenoot of van de andere leden van het huishouden, het gas- en elektriciteitsverbruik, de telefoonkosten, enz.

- Domicilie bij koppeling, verkoop of verhuur van unit(s)

In het kader van het concept 'flexibel wonen' heeft het samenwonen van meerdere gezinnen in verschillende units implicaties op de domicilie van alle betrokkenen. Wanneer kan men spreken van een 'afzonderlijke verblijfplaats', vormen de betrokkenen een 'gezin' en wanneer wordt er een aparte huisnummering toegekend?

Deze vraag heeft voornamelijk betrekking op de case-scenario's waarbij er meerdere gezinnen in de units wonen, o.a. omwille van verhuring (case 1B), verkoop (case 1C) of de koppeling van units (case 4).

Het samenleven moet beschouwd worden als het beslissend criterium om te bepalen of personen al dan niet een gezin vormen. Dat criterium kan afgebakend worden dankzij feitelijke elementen, bv. de inrichting van de woonst/woonunits (bv. gemeenschappelijk gebruik van keuken, badkamer,...) en de afrekeningen voor telefoon, internet en energieverbruik (één afrekening voor dezelfde woning).

'Samenleven' dient te worden begrepen als dezelfde wooneenheid delen zonder dat hierbij dient rekening te worden gehouden met eventuele affectieve en/of financiële banden tussen de betrokken personen.

Indien men niet samenleeft, wordt men geacht een apart gezin te vormen. Men vormt een afzonderlijk gezin indien meerdere feitelijke elementen dit aantonen (vb. men beschikt over een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badkamer, men kan afzonderlijke afrekeningen voor telefoon, internet en/of energieverbruik voorleggen, men kan door middel van een geregistreerde huurovereenkomst aantonen dat men een gedeelte van de woning huurt van de andere bewoners, er zijn afzonderlijke ingangen, afzonderlijke deurbellen en brievenbussen...). Het is de gemeente die nagaat of er voldoende feitelijke elementen aanwezig zijn om te oordelen dat men al dan niet samenwoont.

Indien, op basis van voormelde feitelijke elementen, wordt vastgesteld dat de woning uit meerdere afzonderlijke wooneenheden bestaat, dient door de gemeente te worden voorzien in bijkomende huisnummers.

Indien dit werd gerealiseerd zonder stedenbouwkundige vergunning, worden de bewoners van de afzonderlijke wooneenheden voorlopig ingeschreven als aparte gezinnen in afwachting van de stedenbouwkundige vergunning.

- Zorgwonen (Vlaanderen): case 2C en 2D

Een belangrijke uitzondering op het bovenstaande betreft het zogenaamde 'zorgwonen' in Vlaanderen. Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.

De **voorwaarden** worden bepaald in artikel 4.1.1, 18° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- In de bestaande woning wordt 1 kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd;
- De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning (geen vrijstaand bijgebouw of mobiele zorgunit);
- De ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwoning niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;
- De hoofdwoning en de ondergeschikte woning zijn eigendom van dezelfde eigenaar(s);
- De creatie van een ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 persoon van 65 jaar of ouder;
 - ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 hulpbehoevend (kinderen die ten laste zijn van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van 2 personen). De hulpbehoevende is:
 - een persoon met een handicap;
 - een persoon die in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van de Vlaamse Sociale Bescherming (vroeger zorgverzekering);
 - een persoon die hulp nodig heeft om zelfstandig te wonen;

- De hulpbehoevende personen kunnen zowel in de hoofdwoning als in de ondergeschikte woning wonen.

Zodra de nieuwe bewoners in de zorgwoning trekken, moeten ze hun nieuwe domicilie melden aan de gemeente. Als men aan de voorwaarden voldoet, registreert de gemeente in het bevolkingsregister dat de woning een zorgwoning is. Alle instanties die gebruik maken van de gegevens van het Rijksregister zijn zo ook op de hoogte van deze woonsituatie en houden hiermee rekening voor bijvoorbeeld de berekening van premies of uitkeringen (zie *infra*). Er wordt geen bijkomend huisnummer aangemaakt voor de nieuwe wooneenheid. Beide gezinnen zijn op hetzelfde adres gedomicilieerd, maar de zorgwoning krijgt wel een aparte code in het bevolkingsregister.

Let op, een mobiele zorgunit, wooncontainer of vrijstaand bijgebouw in de tuin dat omgevormd wordt tot afzonderlijke wooneenheid ten dienste van ouderen of hulpbehoevenden, vormt geen fysiek geheel met de hoofdwooneenheid en valt dus niet onder de definitie van zorgwonen. In het geval van case 2D is aldus niet voldaan aan de voorwaarden van zorgwonen.

Als de mobiele woning in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en de aanvraag gunstig beoordeeld wordt door het college van burgemeester en schepenen, kan men wel een omgevingsvergunning krijgen. In de vergunning moet wel staan of de mobiele woning een tijdelijk of een permanent karakter heeft. De gemeente mag vervolgens bepalen of die woning een apart huisnummer krijgt.

Indien de zorgwoning weer een eengezinswoning wordt, dan moet men dit opnieuw melden aan de gemeente. Als een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, dan is hiervoor een vergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig. Het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden die niet dienen voor zorgwonen is immers altijd vergunningsplichtig.

3.4.2 Sociale wetgeving

- a) Koppeling, verkoop of verhuur van unit(s)

Het al dan niet samenwonen en het vormen van aparte gezinnen (zie *supra*) kan vervolgens ook implicaties hebben op de sociale wetgeving, o.m. het verkrijgen van uitkeringen, pensioenen...

In haar arrest van 9 oktober 2017 maakte het Hof van Cassatie duidelijk dat de notie “samenwonen” dient beoordeeld te worden in functie van de toepasselijke wetgeving. De notie “samenwonen” in de bevolkingswetgeving dient in dat opzicht dan ook duidelijk onderscheiden te worden van de notie “samenwonen” voorzien in, bijvoorbeeld, de sociale wetgeving.

Zo wordt inzake de ziekte- en invaliditeitsuitkeringen onder “samenwonen” verstaan: het onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen. Daartoe moet aan twee cumulatieve voorwaarden voldaan zijn: (a) het onder hetzelfde dak samenleven van twee of meer personen; (b) het in hoofdzaak gemeenschappelijk regelen van de huishoudelijke aangelegenheden.

Een inschrijving in gezinsverband in de bevolkingsregisters belet dan ook niet dat de betrokkenen in hoofde van een sociale wetgeving als alleenstaanden kunnen beschouwd worden. De begrippen 'gezin' en 'samenwonen' kunnen aldus niet worden afgeleid van, noch beïnvloed worden door het al dan niet verkrijgen van bepaalde sociale voordelen.

- *Pensioenen*

De gezinstoestand van de betrokkene heeft een invloed op de berekening van diens pensioen.

Als de pensioenopbrengsten van elk loopbaanjaar samengeteld zijn en het bedrag van het pensioen vastgelegd is, dan wordt het pensioen:

- ofwel berekend aan het bedrag als alleenstaande (60% van het loon wordt meegeteld);
- ofwel opgetrokken tot het gezinsbedrag (75% van het loon wordt meegeteld).

Om aanspraak te maken op het gezinsbedrag, moet de betrokkene gehuwd zijn. De wettelijke of feitelijke samenwoning geeft geen recht op het gezinsbedrag. Het pensioenbedrag wijzigt aldus niet indien de betrokkene gaat samenwonen.

In het kader van het flexibel wonen heeft het samenwonen in verschillende unit(s) aldus geen effecten op de pensioenuitkering die een van de betrokkenen ontvangt.

Let op, indien de betrokkene een inkomensgarantie voor ouderen (IGO) ontvangt, dan kan het zijn dat deze IGO herzien wordt om rekening te houden met de bestaansmiddelen van alle personen die onder hetzelfde dak wonen.

- *Andere uitkeringen sociale zekerheid*

Voor de verschillende uitkeringen inzake sociale zekerheid zal steeds een onderscheid gemaakt worden naargelang de gezinstoestand.

Inzake bijvoorbeeld werkloosheidsuitkeringen en ziekteuitkeringen wordt traditioneel een onderscheid gemaakt tussen 3 categorieën van gezinstoestand:

- samenwonende met gezinslast,
- alleenwonende, of
- samenwonende zonder gezinslast.

Wat betreft uitkeringen inzake arbeidsongeschiktheid, wordt de gezinssituatie bepaald door het ziekenfonds op basis van enerzijds gegevens van het bevolkingsregister en anderzijds op basis van informatie die de betrokkene zelf verschaft.

Men is in het kader van diverse uitkeringen geen alleenstaande indien men op hetzelfde adres woont met meerdere personen, tenzij men met voldoende feitelijke elementen kan weerleggen dat men één gezin vormt.

Indien men met verschillende personen op hetzelfde adres woont, bijvoorbeeld in het kader van cohousing, oordeelde het Hof van Cassatie reeds in haar arrest van 9 oktober 2017 dat het niet volstaat dat de cohousers feitelijk onder hetzelfde dak wonen, noch dat zij een economisch-financieel voordeel halen uit het delen van de woning, om van samenwonen te kunnen spreken. Daarvoor is tevens vereist dat zij ook taken, activiteiten en andere huishoudelijke aangelegenheden, zoals het onderhoud van de woonst en eventueel het inrichten ervan, de was, de boodschappen, het bereiden en nuttigen van de maaltijden gemeenschappelijk verrichten en daarvoor eventueel financiële middelen inbrengen.

Nu vaststaat dat een cohouser niet noodzakelijk een samenwonende is, zou hij zijn hogere uitkering als alleenstaande kunnen behouden. Nochtans blijft het een feitenkwestie om te bepalen of de betrokkene al dan niet hoofdzakelijk zijn huishouden gemeenschappelijk met zijn medebewoners regelt.

Deze redenering kan worden doorgetrokken naar het concept 'flexibel wonen' in het geval van koppeling van units (case 4). Het zal steeds een feitenkwestie zijn om te beoordelen of een betrokkene in het project aanspraak kan maken op hogere uitkeringen als alleenstaande.

b) Zorgwonen: case 2C-D

Indien men voldoet aan de voorwaarden van het zorgwonen, heeft dit tot gevolg dat men op fiscaal vlak niet beschouwd wordt als één gezin. Dat heeft bijgevolg geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals bv. studietoelagen, werkloosheidsuitkering,...

c) Klavertje 4: case 4

In het concept van het 'klavertje 4' is de doelstelling om aparte woonunits met aparte huisnummers te creëren.

In dat geval zullen de verschillende units als afzonderlijke woningen beschouwd worden. Per woning moet dan opnieuw nagegaan worden of men recht heeft op de diverse sociale voordelen als alleenstaande of als samenwonende, bijvoorbeeld wanneer er nog gezinsleden inwonen.

3.4.3 Fiscale wetgeving - Inkomstenbelasting

a) Koppeling, verkoop of verhuur van unit(s) (case 1B, 1C en 4)

Artikel 126 WIB92 bepaalt dat in geval van huwelijk of wettelijke samenwoning een gemeenschappelijke aanslag op naam van beide echtgenoten of partners wordt gevestigd.

Als men samenwoont, maar niet getrouwd is en ook geen verklaring van wettelijke samenwoning afgelegd heeft, vormen de samenwoners slechts een feitelijk gezin. In dat geval wordt ieder afzonderlijk belast op de eigen inkomsten en moet ieder afzonderlijk een aangifte indienen.

In het kader van 'flexibel' wonen is dus wat betreft de inkomstenbelasting enkel relevant of men gehuwd of wettelijk samenwonend is. Woont men met meerdere gezinnen samen in de verschillende unit(s), heeft dit geen impact op de aangifte van inkomstenbelasting.

Zoals hierboven reeds gesteld zullen er in principe verschillende huisnummers worden toegekend indien er meerdere gezinnen in de unit(s) wonen. Het zal ieder gezin afzonderlijk zijn dat een aangifte dient in te dienen (al dan niet gezamenlijk of afzonderlijk, gelet op de specifieke gezinssituatie van huwelijk of wettelijke samenwoning).

b) Zorgwoning (case 2C)

Indien de zorgwoning voldoet aan de hogervermelde voorwaarden, krijgt deze een eigen nummer in het rijksregister. Zodoende zijn deze woningen te onderscheiden van elkaar en zullen de betrokkenen afzonderlijk belast worden.

3.5 Meerwaardebelasting

Ten slotte dient nog aandacht besteed te worden aan de zogenaamde meerwaardebelasting in het geval van verkoop van units als aparte woongelegenheden, bijvoorbeeld in cases 1C en 1D.

Sinds 1 januari 1997 bestaat er namelijk een belasting op de meerwaarde die wordt gerealiseerd op in België gebouwde onroerende goederen (artikel 90, 10° WIB92).

Meer bepaald zal men bij de verkoop van een woning 16,5% belasting op de winst (plus de gemeentebelasting) betalen, indien er minder dan vijf jaar verstreken is tussen de (notariële akten van) aankoop en verkoop. De heffing van 16,5% is ook verschuldigd als men binnen de vijf jaar na de aankoop van een grond start met de oprichting van een nieuw gebouw en dit vervolgens binnen de vijf jaar na de ingebruikname of verhuring opnieuw verkoopt.

De belastbare basis is het verschil tussen de verkoopwaarde en de aankoopwaarde van het onroerend goed. Hierbij wordt ter berekening van de meerwaarde,

- de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten, met name het ereloon van de vastgoedmakelaar, de kosten van de advertenties etc.
- de aankoopprijs verlaagd met vergoedingen die eventueel verkregen werden ingevolge schade aan de woning
- de aankoopprijs verhoogd met:
 - een forfaitair kostenpercentage van 25% op de aankoopprijs of met de werkelijke kosten van de aankoop (notariskosten) indien deze meer bedroegen dan 25% op de aankoopprijs
 - 5% op de aankoopprijs per verlopen jaar sinds de aankoop
 - de kosten van de werken die werden uitgevoerd door een geregistreerd aannemer

De meerwaardebelasting wordt echter niet geheven bij de verkoop van de eigen woning. De eigen woning is de woning waar men zijn domicilie heeft en die men bewoont met het gezin. Het gezin moet de woning daartoe minstens zes maanden hebben bewoond in de twaalf maanden die voorafgaan aan de verkoop (artikel 93bis, 1° WIB92).

Wil men in het kader van het flexibel bouwen bijvoorbeeld één of meerdere units verkopen als aparte woonunit, zal men rekening moeten houden met een eventuele meerwaardebelasting op de winst indien de verkoop plaatsvindt binnen de vijf jaar na aankoop van de woonunits.

Wordt een zogenaamde 'zwerfruimte' in de woning verkocht als aparte woongelegenheden (bv. de kinderen zijn uit huis en de bovenverdieping staat leeg), dan zal de meerwaardebelasting niet

verschuldigd zijn indien het gaat om de eigen woning waarin de verkopers minstens zes maanden van de twaalf voorafgaand aan de verkoop gewoond hebben.

IV. NOTARIEEL ASPECT

4.1 Algemeen

Over de notariële aspecten werd reeds heel wat gezegd onder het hoofdstuk “Financieel aspect”². Voorts wordt het notariële aspect ook onrechtstreeks behandeld onder het hoofdstuk “Beheeraspect”³.

Hierna wordt een toevoeging gemaakt over opstalrecht en erfpacht. Wij behandelen hieronder de nieuwe wetgeving van toepassing vanaf 1 september 2021.

Op 4 februari 2020 werd de Wet houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek goedgekeurd. Dit nieuw boek wijzigt het zakenrecht en brengt tevens vele bepalingen over het zakenrecht samen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: NBW). De nieuwe regels van het zakenrecht zullen in werking treden op 1 september 2021.

Gezien het toekomstgericht karakter van huidig onderzoek, zal er enkel aandacht besteed worden aan de nieuwe wetgeving, die van toepassing zal zijn vanaf 1 september 2021.

Indien men aan een bestaande woning op een eigen perceel een bijkomende wooneenheid wil oprichten, dan is dit uiteraard geen probleem. Wanneer men eigenaar is van de grond, wordt men automatisch ook eigenaar van de constructies die men daarop opricht.

Het is echter ook mogelijk dat men eigenaar is van de grond, maar dat iemand anders een constructie wil laten plaatsen op deze grond of dat deze derde persoon de reeds bestaande woning wilt uitbreiden door het plaatsen van een bijkomende constructie op de grond of op of aan een aanpalend gebouw op andermans grond. Om een juridisch kader te geven aan dit concept van ‘modulair’ of ‘flexibel bouwen’, kan er gekeken worden naar enerzijds het opstalrecht en anderzijds het erfpachtrecht.

4.2 Opstalrecht

Voor ‘flexibel bouwen’ is het opstalrecht een interessante formule. Het combineert voordelen als flexibiliteit en zekerheid en maakt het mogelijk om een zakelijke zekerheid (bijvoorbeeld een hypotheek) te vestigen zodat voor de uitbreiding van de woning ook een krediet kan worden bekomen.

² Zie hoofdstuk “III. FINANCIËEL ASPECT”.

³ Zie hoofdstuk “V. BEHEERASPECT”.

4.2.1 *Principes*

De wettelijke regels inzake opstalrecht zijn niet dwingend, waardoor de partijen afwijkingen en uitzonderingen op de wettelijke regels kunnen voorzien in functie van hun noden en verwachtingen.

Art. 3.177 NBW definieert het opstalrecht als “een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben”.

De opstalhouder kan dus eigenaar zijn van gebouwen, werken of beplantingen op de grond van iemand anders.

Een opstalrecht kan worden gevestigd door de eigenaar of door elke titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht. Concreet kan dus niet alleen een eigenaar, maar ook een erfpachter of een vruchtgebruiker een recht van opstal vestigen.

Denk hierbij aan de situatie waarin ouders de aankoop van grond financieren, waarbij de blote eigendom van de grond aan hun kinderen wordt toebedeeld en zij het vruchtgebruik voor zichzelf houden. Bij overlijden van de ouders worden de kinderen dan automatisch volle eigenaar van de grond en de gebouwen die hierop zouden zijn opgetrokken, zonder dat er nog erfrechten voldaan dienen te worden.

In voormelde situatie, waarbij de ouders een recht van vruchtgebruik hebben, kunnen zij als vruchtgebruiker aan iemand anders (een derde) een recht van opstal verlenen. Hierdoor verkrijgt deze derde de eigendom van gebouwen (bijvoorbeeld een zorgwoning), werken of beplantingen die op de grond worden opgericht.

Op deze manier wordt vermogensplanning gecombineerd met solidariteit tussen generaties en kan het oprichten van een zorgwoning interessant en betaalbaar worden.

Door de vestiging of overdracht van een opstalrecht op een bebouwd of beplant onroerend goed is de opstalhouder of de overnemer voor de duur van zijn opstalrecht de eigenaar van de nieuw op te richten bouwwerken.

Het opstalrecht kan bijvoorbeeld mogelijk maken dat zonnepanelen worden gelegd op andermans dak maar dat de opstalhouder toch de eigenaar blijft van de zonnepanelen.

In het Nieuwe Burgerlijk Wetboek wordt de opstalhouder in principe ook eigenaar van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen maar hiervan kan bij overeenkomst worden afgeweken.

4.2.2 *Duur*

De opstalhouder is dus eigenaar van de bouwwerken voor de duur van zijn opstalrecht. Dit is het grote verschil met eigendom, die onbeperkt in de tijd geldt.

De wetgeving voorziet evenwel in een maximumduur: de duurtijd van een opstalrecht kan niet langer dan 99 jaar zijn. Een hernieuwing van dit opstalrecht is mogelijk, maar dan is een nieuw en uitdrukkelijk akkoord van de partijen nodig.

Het opstalrecht kan evenwel eeuwigdurend zijn wanneer en zolang:

- het door de eigenaar van de grond gevestigd is om de verdeling in volumes mogelijk te maken van 'een complex en heterogeen onroerend geheel';
- het 'complex en heterogeen onroerend geheel' verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik. Deze volumes mogen onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben.

Onder 'complexe en heterogene vastgoedprojecten' worden projecten verstaan die bestaan uit afzonderlijke eenheden met verschillende bestemmingen. Als voorbeeld kan worden gedacht aan een gebouw met commercieel en residentieel gedeelte dat daarnaast nog beschikt over een ondergrondse parkeergarage, waarbij ieder deel een aparte toegang heeft en er geen gemeenschappelijke delen zijn. Dit betekent echter niet dat er geen gemeenschappelijke voorzieningen kunnen zijn.

Ondanks de tijdelijke duur van het opstalrecht is en blijft het wel een zelfstandig zakelijk recht. Hierop kan een hypotheek worden gevestigd en op die manier kan een bank bereid gevonden worden een lening te verstrekken.

4.2.3 Toepasbaarheid voor 'flexibel bouwen'?

Zolang er geen gemeenschappelijke delen zijn kan gebruik gemaakt worden van een constructie via opstalrecht, dat veel flexibiliteit toelaat.

Van zodra er echter wel gemeenschappelijke delen zijn, bijvoorbeeld een gemeenschappelijke gang of trap zoals aangehaald in de cases, is het appartementsrecht van toepassing. Dit is een veel logger stelsel, dat onder andere inhoudt dat een vereniging van mede-eigenaars gevormd wordt en beslissingen bepaalde meerderheden moeten halen.⁴

Om het stelsel van appartementsmede-eigendom te vermijden en toch gezamenlijk gebruik te kunnen maken van een trappenhof of lift, kan onderzocht worden of het gebruik van een gang, trappenhof of lift zou kunnen geregeld worden via een erfdienstbaarheid.

Alleszins wijken de cases af van de meer gangbare toepassingen van een (conventionele) erfdienstbaarheid, waarbij men kan denken aan een recht van doorgang over andermans grond om toegang te hebben tot het eigen perceel. Hierbij wordt horizontaal gedacht en gaat het letterlijk over een toegangsweg.

Een erfdienstbaarheid rust op een onroerende zaak en er kan verder onderzocht worden of dit ook een trappenhof kan zijn. De opstalhouder kan zijn opstalrecht overdragen en met een hypotheek

⁴ Zie hiervoor hoofdstuk 'V. BEHEERASPECT'.

bezwaren; hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het opstalrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren.

De mogelijkheid om een hypotheek te vestigen creëert de mogelijkheid om een lening te bekomen van de bank en een hypotheek te vestigen, waardoor de gebouwen (zelfs de nog op te richten) constructies als waarborg tot betaling van de schulden dienen.

4.3 Erfpacht

4.3.1 *Principes*

Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans onroerend goed. De regels hieromtrent zijn terug te vinden in Titel 7 van Boek 3 Goederen van het Nieuwe Burgerlijke Wetboek.

Een erfpachter, d.i. degene die titularis is van het erfpachtrecht, mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert (onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht). Hij kan, behoudens andersluidend beding, de bestemming van het onroerend goed wijzigen.

Zoals bij opstalrecht kan ook het erfpachtrecht worden gevestigd door de eigenaar of door een titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Ook de erfpachter kan, net zoals de titularis van een opstalrecht, zijn erfpachtrecht overdragen en met een hypotheek bezwaren. Hier kan dus ook het erfpachtrecht (en dus ook de in de toekomst op te richten gebouwen of constructies) dienen als zekerheid voor de bank bij het verstrekken van een lening.

De erfpachter heeft het gebruik en genot (zowel materieel als juridisch) van het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op het onroerend goed. Hij kan alle bouwwerken en zelfs de bestemming van het onroerend goed wijzigen, voor zover hij de waarde ervan niet vermindert.

Tijdens de duur van de erfpacht is de erfpachter gehouden tot betaling van alle lasten en belastingen met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp is van zijn erfpachtrecht:

- Hij moet alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen uitvoeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft.
- Hij zorgt ook voor alle herstellingen met betrekking tot de bouwwerken die hij verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed.

De erfpachtgever moet de erfpachter vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. Tot de betaling

van de vergoeding heeft de erfpachter een retentierecht (zekerheid) op de bouwwerken en beplantingen.

4.3.2 Duur

Anders dan bij opstalrecht geldt voor erfpacht wel een minimumduur. De duurtijd van een erfpachtrecht kan niet korter zijn dan 15 jaar. Hier kunnen partijen zelfs niet bij overeenkomst van afwijken.

De maximumduur is, net zoals bij het opstalrecht, 99 jaar.

Het erfpachtrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan 99 jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Bij het einde van het erfpachtrecht (dat minstens 15 jaar duurt) gaat het eigendomsrecht van de bouwwerken over op de erfpachtgever of diens rechtsopvolger.

4.3.3 Toepasbaarheid voor 'flexibel bouwen'?

De minimumduur van 15 jaar maakt de figuur van erfpacht wellicht minder interessant voor 'flexibel bouwen' in functie van de verschillende levensfasen en behoeften van de bewoners.

V. BEHEERASPECT

5.1 Mede-eigendom

5.1.1 Algemeen

Gedwongen mede-eigendom (zie artikel 3.78 Nieuw Burgerlijk Wetboek) betekent dat de verschillende eigenaars niet alleen over het individuele eigendomsrecht van hun eigen pand beschikken maar dat zij ook onverdeeld eigenaar zijn van de gemeenschappelijke delen; de mede-eigenaars zijn dus voor een deeltje eigenaar van de gemeenschappelijke delen in het gebouw (lift, inkomhal) en voor een deeltje eigenaar van de grond.

Bij de oprichting van een dergelijk gebouw moet dus een splitsing plaatsvinden van het onroerend goed, zo niet is er sprake van onverdeeldheid. Door die opsplitsing ontstaan privatieve kavels en gemene delen. Zodoende moet de gedwongen mede-eigendom ook juridisch worden gesplitst.

Zowel in het geval van de basisstructuur (zonder bijkomende units) in de klaverstructuur, als wanneer er units worden toegevoegd (mogelijks erfdiensbaarheid, zie later) spreekt men dus over gedwongen mede-eigendom.

In de hypothese dat de bassistructuur in de klaverstructuur op één perceel wordt geplaatst, en aldus op één onroerend goed, waarop meerdere eigenaars 1 blad van de klaver aankopen, spreekt men over gedwongen mede-eigendom.

In de hypothese dat de bassistructuur in de klaverstructuur op meerdere percelen wordt geplaatst, en aldus op meerdere onroerende goederen, waarvan elke eigenaar 1 onroerend goed aankoopt, zal men pas over gedwongen mede-eigendom spreken indien er modules worden bijgebouwd bovenop de basismodule.

Zodra het eigendomsrecht van een onroerend goed tussen meer dan één persoon is verdeeld, moeten er statuten worden opgemaakt.

Er wordt eveneens een reglement van interne orde opgesteld.

5.1.2 De statuten

De statuten bestaan uit een basisakte en een reglement van mede-eigendom (zie artikel 3.85 Nieuw Burgerlijk Wetboek).

De private delen zijn de zelfstandige hoofdzaak en de gemeenschappelijke delen zijn de bijzaak. In de gedwongen mede-eigendom zijn gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling, het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet zonder de hoofdzaak worden overgedragen.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen.

Ze bevat tevens de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan een privaat deel is verbonden. Het aandeel wordt uitgedrukt in duizendsten (of tienduizendsten) en wordt bepaald op basis van de waarde van elke kavel. Deze waarde wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel waarvan men eigenaar is. Deze waardebepaling dient te gebeuren op grond van een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, dat tevens wordt opgenomen in de basisakte.

Op basis van de aandelen wordt bepaald wie er precies hoeveel moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Hoe meer aandelen, hoe meer je zal moeten betalen in deze gemeenschappelijke kosten (onderhoud lift, elektriciteit gemene delen, poetskosten, etc.)

Daarnaast bepaalt het aantal aandelen tevens hoe zwaar de stem van de eigenaar doorweegt op de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het **reglement van mede-eigendom** bevat de beschrijving van de rechten en de plichten van de mede-eigenaars over de privatieve en de gemeenschappelijke delen. Bovendien bevat dit reglement de criteria (vb. waarde van de private kavels, nut dat een mede-eigenaar haalt uit het

gemeenschappelijk deel) en de berekening van de verdeling van de lasten. Het bevat daarbij ook nog de bedingen en sancties in geval de mede-eigenaar de lasten niet betaalt.

De statuten worden opgemaakt bij middel van een authentieke akte. De authentieke akte wordt opgemaakt door een notaris en wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor. Wanneer de algemene vergadering (zie later) naderhand een statutenwijziging eist, moet de authentieke akte aangepast worden door de notaris en worden de nodige wijzigingen aangebracht op het hypotheekkantoor.

In de hypothese dat de bassistruktuur in de klaverstructuur op één perceel wordt geplaatst, en aldus op één onroerend goed, houdt dit in dat iedere keer een unit bijgevoegd wordt of weggehaald wordt, in principe de aandelen van iedere mede-eigenaar opnieuw gewijzigd worden. Dit geldt ook met betrekking tot de lastenverdeling betreffende de gemeenschappelijke delen.

In de hypothese dat de bassistruktuur in de klaverstructuur op meerdere percelen wordt geplaatst (zie supra), zal er bij het bijplaatsen van units pas mede-eigendom ontstaan. De bovenstaande documenten zullen dan pas op dit moment opgemaakt moeten worden met betrekking tot dat klaverblad en de bijkomende unit.

5.1.3 Reglement van interne orde

Het reglement van interne orde (zie artikel 3.85 §3 Nieuw Burgerlijk Wetboek) wordt bij onderhandse akte (geen tussenkomst van een notaris vereist, en dus ook geen overschrijving op het hypotheekkantoor en geen kosten van overschrijving) opgesteld.

Dit omvat:

- De regels betreffende de bijeenroeping van de algemene vergadering, de werkwijze en de bevoegdheid van die vergadering,....;
- De wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsgrijpt.

Bij iedere wijziging, i.e. het toevoegen van een eigenaar (bij het bijvoegen van een unit), dient deze nieuwe eigenaar het reglement van interne orde te ontvangen en te ondertekenen.

5.1.4 Bijdragen in de kosten van de gemeenschappelijke delen

Het betreft de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing (vb. kosten voor de liftinstallatie, kosten voor de werking van de algemene vergadering, kosten voor een conciërge, kosten voor het werk van de syndicus, als er een gemeenschappelijke tuin is: de onderhoudskosten van die tuin) die aan de mede-eigendom verbonden is.

Deze kosten worden cfr. artikel 3.81 Nieuw Burgerlijk Wetboek verdeeld naar evenredigheid met de respectieve waarde van de private kavel. De mede-eigenaars kunnen echter ook beslissen om de kosten te verdelen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen die de kosten teweegbrengen voor elk privaat deel hebben (vb. in een appartementsgebouw zonder kelder hebben de appartementen op het gelijkvloers geen nut van de lift, in een appartement met kelder hebben ook zij nut van de lift). Een derde mogelijkheid bestaat hierin dat de criteria nut en waarde met elkaar gecombineerd worden.

Het eerste criterium (verdeling naar evenredigheid met de respectieve waarde) is het hoofdcriterium. De bepaling is een dwingende bepaling, er kan dus niet vanaf geweken worden in persoonlijke overeenkomsten. Een forfaitaire verdeling van de kosten (iedereen betaalt hetzelfde bedrag) is derhalve uitgesloten.

Alle mede-eigenaars moeten in de kosten bijdragen, tenzij het reglement van mede-eigendom bepaalt dat een of meerdere eigenaars van een bepaalde kostensoort zijn uitgesloten (vb. de mede-eigenaars van de twee gelijkvloerse appartementen voor de lift in een appartementsgebouw zonder kelder) of dat dit reglement bepaalt dat juist een of meer mede-eigenaars in een bepaalde kostensoort moeten bijdragen (bv. Kosten voor de jacuzzi ten laste van de mede-eigenaars van de twee penthouses op de hoogste verdieping). Wanneer enkel bepaalde mede-eigenaars bijdragen tot bepaalde kosten, zijn enkel zij hiervoor stemgerechtigd, tenzij hun beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom in het gedrang zouden brengen.

5.2 De organen van mede-eigendom

5.2.1 Vereniging van mede-eigenaars

a) Algemeen

Ze ontstaat van zodra er onverdeeldheid is en alle mede-eigenaars maken er automatisch deel van uit. Haar doel bestaat louter uit het beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen.

Ze verkrijgt volgens artikel 3.86 §1 Nieuw Burgerlijk Wetboek rechtspersoonlijk als aan twee vereisten is voldaan:

- er moet onverdeeldheid zijn ontstaan doordat tenminste één kavel werd overgedragen of toegekend en;
- de basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten ingeschreven zijn in het hypotheekkantoor.

De vereniging van mede-eigenaars wordt ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen en krijgt aldus een ondernemingsnummer. Dit nummer dient vermeld te worden op elk document uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars. De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming 'Vereniging van mede-eigenaars' gevolgd door de vermelding van de zetel en ligging van het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars oefent haar taken uit gedurende de algemene vergaderingen alwaar de beslissingen worden genomen. De beslissingen worden uitgevoerd door de syndicus die het orgaan is van de vereniging van mede-eigenaars (zie later).

b) Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars dient te beschikken over een eigen vermogen.

Op basis van artikel 3.86 §3 Nieuw Burgerlijk Wetboek kan zij geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen die nodig zijn om haar doel te verwezenlijken. Dit vermogen bestaat doorgaans uit een **werkkapitaal en een reservekapitaal**.

Werkkapitaal = de som van de voorschotten die betaald zijn door de mede-eigenaars als voorziening voor de periodieke kosten (vb. kosten voor de conciërge, verwarmings- en verlichtingskosten in de hall).

Reservekapitaal = de som van de periodiek ingebrachte bedragen (vb. som ingebrachte bedragen alle 3 maanden of 2 maal per jaar) die dienen voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven (vb. vernieuwing van de liftkoker, vernieuwing van het dak, van de centrale verwarming). De vereniging van mede-eigenaars moet een reservekapitaal aanleggen dat minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten moet bedragen, dit moet gebeuren ten laatste na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen. Ze kan met een 4/5de meerderheid afzien van de oprichting van een dergelijk reservefonds.

Er moet een afzonderlijke rekening op de naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend voor het werkkapitaal en voor het reservekapitaal.

De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen wordt door de algemene vergadering jaarlijks aangeduid en controleert de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars. Zijn bevoegdheden zijn vastgelegd in het reglement van interne orde.

De commissaris van de rekeningen kan een mede-eigenaar zijn, maar vaak is het een professioneel (accountant, bedrijfsrevisor). In geval het om een professioneel gaat worden de kosten die dat meebrengt betaald door de vereniging van mede-eigenaars.

c) Deelverenigingen

De basisakte kan bepalen dat er **een of meer deelverenigingen** worden opgericht voor de kavels van een of meer gebouwen van de groep van gebouwen. Indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is kunnen deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van een of meer van de onderdelen.

Gezien de basisstructuur een klavervorm heeft, kan er per "klaverblad" (=kavel) een deelvereniging worden opgericht.

De deelverenigingen beschikken over rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhankelijk zijn rechtspersoonlijkheid heeft.

Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren

Voor de gemeenschappelijke delen die enkel betrekking hebben op dat specifiek “klaverblad” (denk bv. aan een trap die gemeenschappelijk wordt) kunnen dan de deelvereniging vergaderen, alsook kunnen de stemrechten beperkt worden tot degene op wie deze gemeenschappelijke delen betrekking hebben.

5.2.2 Algemene vergadering

a) Algemeen

De algemene vergadering is het orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Elke eigenaar is lid van de algemene vergadering volgens artikel 3.87 Nieuw Burgerlijk Wetboek.

Er is een jaarlijkse vergadering, dewelke wordt bijeengeroepen door de syndicus binnen 15 dagen voorzien in het reglement van interne. Ze wordt bovendien nog bijeengeroepen als er een dringende beslissing moet genomen worden in het belang van de mede-eigendom of als een of meer mede-eigenaars erom verzoekt die tenminste 1/5de van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Elke mede-eigenaar kan in persoon deelnemen aan de algemene vergadering of er zich laten vertegenwoordigen. Niemand mag echter in de algemene vergadering stemmen, ook niet als lasthebber (gevolmachtigde) of lastgever (volmachtgever) voor een groter aantal stemmen dan waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Niemand mag overigens meer dan 3 volmachten aanvaarden. Uitzondering hierop is de lasthebber (gevolmachtigde) die wel meer dan 3 volmachten mag hebben als het totaal van het aantal stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn lastgevers (volmachtgevers) niet meer dan 10 % bedragen van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De syndicus kan geen lasthebber(gevolmachtigde) zijn van een mede-eigenaar, maar als de mede-eigenaar ook syndicus is, kan hij als mede-eigenaar wel deelnemen aan de algemene vergaderingen.

b) Stemrechten - de vereiste meerderheden

In de algemene vergadering dient met een **2/3de meerderheid** worden gestemd over:

- statutenwijzigingen, als het over genot, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke delen gaat;
- werken aan de gemeenschappelijke delen, maar niet over de wettelijk opgelegde werken, over de werken tot behoud van het goed en over daden van voorlopig beheer; daarover wordt immers gestemd met volstreekte meerderheid van de aanwezigen;
- het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf welk mededinging verplicht is;
- de werken aan bepaalde privatieve delen die, om technische of economische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Met een **4/5de meerderheid** wordt gestemd over:

- andere statutenwijzigingen (vb. verdeling van de lasten van de mede-eigendom);
- de wijziging van de bestemming van een onroerend goed (vb. appartement op het gelijkvloers dat een handelszaak wordt);
- de heropbouw van het onroerend goed of over de heropbouw van een gedeelte na vernietiging van dat deel;
- de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de daden van beschikking van de gemeenschappelijke onroerende goederen (inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemene delen);
- de verdeling van een kavel of het samenvoegen ervan;
- de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dat geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering. Tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is.

Met eenparigheid, dit wil zeggen met instemming van alle mede-eigenaars, wordt gestemd over: de wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom.

Het bovenstaande houdt in dat er steeds een statutenwijziging nodig zal zijn indien een unit wordt toegevoegd en/of wordt weggehaald. Dit gezien zowel de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom gewijzigd dient te worden (met eenparigheid), alsook de lasten van de mede-eigendom opnieuw verdeeld dienen te worden (4/5de meerderheid).

5.2.3 *Syndicus*

De syndicus staat in voor het (dagelijks) beheer van de mede-eigendom (zie artikel 3.89 Nieuw Burgerlijk Wetboek). Zijn bevoegdheden zijn vastgesteld door het reglement van interne orde.

De syndicus kan zowel een natuurlijke persoon als een rechtspersoon zijn, alsook kan dit een mede-eigenaar betreffen of een externe.

Hij moet de beslissingen van de algemene vergadering uitvoeren.

Hij moet:

- bewarende en voorlopige maatregelen treffen (vb. onderhoudswerken in de tuin of in de hall van het gebouw laten uitvoeren);
- het vermogen beheren van de vereniging van mede-eigenaars (afzonderlijke rekeningen voor de vereniging van mede-eigenaars openen, alle inkomende en uitgaande betalingen bijhouden, maken en opvolgen van afrekeningen);
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen: de kosten en bijdragen innen (vb. een eigenaar die verzuimt de kosten en lasten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen te betalen in gebreke stellen);
- een lijst van kosten en schulden over te leggen aan de notaris in geval van verkoop van een kavel; › kostenramingen voorleggen aan de algemene vergadering;
- de notulen van de beslissingen van de algemene vergadering opmaken met vermelding van de meerderheden die zijn behaald en met vermelding van de naam van diegenen die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden. (Let op: de syndicus is geen voorzitter van de algemene vergadering en kan dat ook niet zijn aangezien hij de beslissingen van de algemene vergadering moet uitvoeren);
- als zijn mandaat is beëindigd moet hij het volledig dossier van het beheer overdragen aan zijn opvolger.

De onverenigbaarheden : de syndicus kan niet tegelijkertijd lid zijn van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

De syndicus is het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, met andere woorden, de mede-eigenaars zijn gebonden door de handelingen van de syndicus, in zover dat hij handelt binnen zijn opdracht.

De vereniging van mede-eigenaars is dus niet gebonden indien de syndicus zijn bevoegdheid is te buiten gegaan of indien hij in eigen naam is opgetreden. De syndicus is derhalve ten aanzien van de mede-eigendom contractueel aansprakelijk voor zijn fouten en extra-contractueel ten aanzien van derden. Hij moet dan ook een aansprakelijkheidsverzekering aangaan die zijn taak dekt en moet bewijzen dat hij die verzekering heeft genomen. Indien de syndicus een onbezoldigd persoon is (meestal een mede-eigenaar) betaalt de vereniging van mede-eigenaars die verzekering.

De relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en zijn vergoeding moeten vastgelegd zijn in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst moet een lijst bevatten van de forfaitaire en van aanvullende prestaties met de daaraan verbonden vergoedingen. Voor een prestatie die niet vermeld staat in de overeenkomst, kan geen vergoeding gevraagd worden, tenzij het in de algemene vergadering anders is bepaald. Het komt ook voor dat een mede-eigenaar, meestal in kleine appartementsgebouwen, de taak van syndicus gratis uitoefent.

Het mandaat van de syndicus duurt drie jaar maar kan door de algemene vergadering verlengd worden. Een stilzwijgende verlenging van het mandaat is niet mogelijk. Daarnaast kan de syndicus natuurlijk zelf zijn ontslag indienen of kan hij door de algemene vergadering ontslagen worden.

Bij een nieuwbouw wordt de eerste syndicus, die dan de statutaire syndicus wordt genoemd, vaak aangeduid door de bouwheer of de bouw promotor. Dit betekent dat de syndicus in het reglement van mede-eigendom is aangeduid. Die persoon blijft dan syndicus tot de eerste algemene vergadering. Gedurende de eerste algemene vergadering wordt dan ofwel de benoeming van de statutaire syndicus bevestigd, ofwel beslist die algemene vergadering om een andere syndicus aan te stellen.

5.3 Een nieuwe mede-eigenaar

Indien er sprake is van een nieuwe mede-eigenaar, zowel bij verkoop van een bestaande unit, alsook bij het toevoegen van een nieuwe unit met nieuwe eigenaar, dienen aan een aantal formaliteiten voldaan te worden.

Te verstrekken informatie aan de nieuwe mede-eigenaar vóór de ondertekening van de overeenkomst, vóór het aankoopbod of aankoopbelofte: (Informatie verstrekt door de notaris, uittredende eigenaar of makelaar, zie artikel 3.94 Nieuw Burgerlijk Wetboek)

- het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal;
- het bedrag van de achterstallen die door de uittredende mede-eigenaar nog moeten worden betaald;
- de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng voor wat betreft werk- en reservekapitaal;
- een overzicht van eventuele gerechtelijke procedures;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de laatste drie jaar;
- een kopie van de recentste balans.

Als er een akte van overdracht of aanwijzing van een privatieve kavel is verzoekt de notaris de syndicus om volgende informatie:

- het bedrag van de uitgaven voor onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten;
- een staat van de oproepen die vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht door de algemene vergadering zijn goedgekeurd;
- een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen;
- een staat van de bedragen die door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd zijn ten gevolge van geschillen die ontstaan zijn vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht.

5.4 Problematiek en suggesties

5.4.1 Indien vanaf de basisstructuur sprake is van mede-eigendom

De wijziging van het aantal units per kavel (“per klaverblad”) impliceert in beginsel dat de statuten steeds gewijzigd dienen te worden, daar de omschrijving van het onroerend goed wijzigt, de waarde van iedere privaatieve kavel wijzigt en in de basisakte opgenomen moet worden, het aandeel in de gemeenschappelijke delen wijzigt en opgenomen moet worden, alsook het aandeel van iedere eigenaar in de kosten van de gemeenschappelijke delen wijzigt en opgenomen moet worden.

Er dient dus ook bij iedere wijziging een gemotiveerd verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, om de waarde van iedere privaatieve kavel opnieuw te bepalen opgenomen in de nieuwe basisakte.

Eveneens dient per toevoeging of verwijdering van een unit (en dus een nieuwe privaatieve kavel of vermindering van het aantal privaatieve kavels) de nodige wijzigingen aangebracht te worden op het hypotheekkantoor.

Er kan ons inziens een totaalbasisakte en totaalakte omtrent het reglement van mede-eigendom ontworpen worden waarbij voorzien wordt in de wijzigingen. Er dient dan wel voorzien te worden in een minimum en maximum aantal units per “klaverblad”. Zodoende kan per scenario de dan geldende waarde van de privaatieve kavels worden bepaald, reeds uitgewerkt in een gemotiveerd verslag, alsook het aandeel van de privaatieve kavels in de kosten van de gemeenschappelijke delen.

Bij iedere wijziging dient o.i. wel de alsdan van toepassing zijnde toestand steeds overgeschreven te worden op het hypotheekkantoor.

Met betrekking tot de nieuwe gemeenschappelijke delen die ontstaan per “klaverblad” (bv. gemeenschappelijke trap) kan, in plaats van de nodige stappen om deelverenigingen op te richten (zie hierboven) geopteerd worden voor een erfdiensbaarheid van doorgang. De trap blijft dan eigendom van de basisunit, doch de bijkomende unit kan hier dan wel vrij doorgang over nemen. Deze erfdiensbaarheid wordt samen met de aankoopakte van de unit overgeschreven op het hypotheekkantoor. Bij het wegnemen van de unit dient deze erfdiensbaarheid dan wel te worden geschrapt in het hypotheekregister.

Eveneens het reglement van interne orde (onderhandse akte) lijkt best een totaalakte te zijn.

Een vorm van leasing van units lijkt in het kader van mede-eigendom niet opportuun, daar de leasinggever mede-eigenaar wordt. Dit brengt een veelheid aan lasten mee voor de leasinggever (denk aan algemene vergaderingen, bijdragen in kosten, ... etc).

5.4.2 Indien pas bij het bijvoegen van units sprake is van mede-eigendom

In beginsel, indien er verschillende units in één gebouw met verschillende eigenaars zijn, die zowel hun eigen unit bezitten als een aandeel in de gemeenschappelijke delen, bv. het dak, de grond, de gemeenschappelijke trap enz., dan gelden de voorgaand uiteengezette regels (appartementswet).

Dit zorgt, zoals bovenstaand uiteengezet, voor een groot aantal verplichtingen.

Hierop is echter wel een uitzondering mogelijk: de wetgeving voorziet immers de mogelijkheid om in sommige gevallen te beslissen dat die bepalingen niet van toepassing zijn.

Het gevolg hiervan is dat er geen syndicus aangesteld kan worden en de beslissingen niet met de in de voormelde voorziene meerderheden genomen worden. Alles moet unaniem beslist worden door alle mede-eigenaars, tenzij de basisakte in minder strenge meerderheden voorziet.

Aan de uitsluiting van voormelde regelgeving zijn echter wel voorwaarden gekoppeld. De uitsluiting kon in het verleden toegepast worden indien 'de aard van het gebouw dit toeliet'. Dit is nu duidelijker geregeld sinds 2019:

1. Het is enkel mogelijk als er weinig gemene delen zijn. Sedert 2019 kan de uitsluiting enkel als de 'aard van de gemeenschappelijke delen' dit toelaat. Het moet aldus gaan om een gebouw waar weinig gemeenschappelijke delen zijn, bv. enkel het dak, de grond, de trap is gemeenschappelijk.

Enkel het feit dat er maar twee of drie units zijn in het gebouw, is dus niet voldoende.

2. Alle mede-eigenaars moeten instemmen met de uitsluiting. Die voorwaarde brengt meer zekerheid voor mede-eigenaars die toch liever een syndicus willen, bv. omdat er een patstelling is en er geen beslissing genomen kan worden over noodzakelijke herstellingen.

Indien er dus sprake zou zijn van 2 units met 2 verschillende eigenaars die reeds de appartementswet hebben uitgesloten, dient bij het bijkomen van een 3de unit en 3de eigenaar, deze aldus in te stemmen met deze uitsluiting.

3. Er moet nog steeds een (vereenvoudigde) basisakte worden opgemaakt, alsook dient de uitsluiting hierin opgenomen te worden.

Ook in een gebouw dat zich onttrekt aan de Appartementswet, moet een vereenvoudigde basisakte opgemaakt worden waarin ten minste alle privatieve kavels duidelijk omschreven zijn.

Zoals voormeld dienen alle mede-eigenaars akkoord te gaan met de uitsluiting. Is dit niet het geval, dan zal een algemene vergadering moeten samenkomen waarop vastgesteld wordt dat er geen unanimiteit meer is voor de onttrekking aan de Appartementswet. Nadien kan er dan een wijzigende basisakte opgemaakt worden.

Ook hier is het best te voorzien in een "totaalbasisakte", dewelke reeds rekening houdt met bijkomende units en omschrijving van de privatieve kavels (zie punt 5.4.1.).

5.5 Conflictresolutie

a) Bemiddeling

In geval er zich problemen voordoen is het best eerst en vooral over te gaan tot bemiddeling.

Bedingen die de rechtsmacht om geschillen in verband met mede-eigendom toe te kennen aan arbiters zijn echter verboden.

b) De rechtbank

De vereniging van mede-eigenaars kan als eiser of als verweerder naar de rechter stappen. Zij kunnen ook samen met één of meerdere mede-eigenaars naar de rechter stappen om hun rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op gemene delen te doen vrijwaren.

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom gevaar loopt of indien de vereniging van mede-eigenaars geen meerderheid meer vindt om grote werken uit te voeren opdat het gebouw in overeenstemming zou zijn met de wettelijke bepalingen, dan kan de syndicus of een of meer mede-eigenaars die minstens 1/5de van de aandelen bezitten in de gemene delen aan de rechter vragen om een voorlopige bewindvoerder aan te duiden.

Die persoon moet dan voor de taken die de rechter hem heeft aangeduid de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Een mede-eigenaar die naar de rechter stapt om te vorderen tegen de vereniging van mede-eigenaars of een mede-eigenaar die zich moet verweren tegen een vordering van de vereniging van mede-eigenaars, moet bijdragen in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen (procedurele kosten, griffierechten, kosten van bemiddeling, eventueel rechtsplegingsvergoeding). Een mede-eigenaar die zich moet verweren tegen een vordering van de vereniging van mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verliest volledig de zaak, moet niet bijdragen in de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen.

Een mede-eigenaar die in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars volledig in het gelijk wordt gesteld door de rechter, wordt vrijgesteld van bijdrage in de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar bij in de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen, onafhankelijk van het feit of hij nu eiser of verweerder was.

VI. AANSPRAKELIJKHEIDSASPECT

6.1 Syndicus

Zie hierboven⁵.

6.2 Wet Breyne

6.2.1 Algemeen

De wet Breyne regelt de bouw van woningen in België. Ze garandeert de kandidaat-bouwer of koper uitgebreide bescherming, onder meer via een contract met transparante info over de

⁵ Zie punt '5.2.3 Syndicus'.

totaalprijs van een project, de betalingsvoorwaarden,... Bovendien legt de wet vast wie verantwoordelijk is en ze voorziet financiële garanties.

De wet Breyne biedt een uitgebreide bescherming aan iedereen die:

- een woning laat bouwen;
- een te bouwen woning koopt;
- een woning in aanbouw koopt.

De wet Breyne beschermt de toekomstige eigenaar tegen de insolventie van de onderneming. Hij garandeert hem volledige en correcte informatie, zonder onrechtmatig beding in het contract. De meeste bepalingen van de wet zijn dwingend (men kan er niet van afwijken).

De wet is - onder andere - van toepassing op:

- een aannemingscontract voor bouwwerkzaamheden;
- verkoop op plan;
- een sleutel-op-de-deurcontract.

De wet Breyne kan ook van toepassing zijn op de verkoop van een bestaande woning. Dat is het geval als de verkoper die woning uitbreidt of aanzienlijk verbouwt. De totale prijs van die werken moet dan minstens 80% van de verkoopprijs van de woning en meer dan 18.600 euro bedragen.

Voor de toepassing van de wet is het noodzakelijk dat:

- het gebouw bestemd is voor residentieel gebruik of voor professioneel en residentieel gebruik;
- de toekomstige eigenaar een of meer betalingen doet voor de werken volledig voltooid zijn, volgens de voorwaarden van het contract.

De wet Breyne is niet van toepassing als:

- de toekomstige eigenaar afzonderlijke contracten heeft afgesloten met verschillende aannemers (een bedrijf voor de ruwbouw, een ander voor de dakwerken, een voor de verwarming enz.);
- de toekomstige eigenaar werken heeft laten uitvoeren in een woning die hij al in eigendom had. Die werkzaamheden vinden immers niet plaats in het kader van een eigendomsoverdracht van het gebouw;
- het contract wordt afgesloten met bepaalde entiteiten (bijvoorbeeld een gemeente);
- de toekomstige eigenaar als professionele activiteit woningen bouwt of laat bouwen om ze te verkopen;
- het contract een studieovereenkomst is met betrekking tot een bouwwerk en als aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

De garanties die de wet biedt, zijn onder andere:

- Het voorschot dat u bij het sluiten van het contract betaalt, mag niet meer dan 5 % van het totale bedrag van het contract bedragen;
- Het saldo moet in schijven worden betaald. Die mogen niet hoger zijn dan de waarde van de verrichte werkzaamheden;

- De totaalprijs wordt vooraf vastgelegd (met de mogelijkheid tot herziening, maar onder bepaalde voorwaarden);
- De verplichting om de woning in twee fasen op te leveren: de voorlopige oplevering en de definitieve oplevering (minstens één jaar na de voorlopige oplevering);
- Een verplichte financiële garantie die de toekomstige eigenaar beschermt als de onderneming haar verplichtingen niet nakomt (bv. faillissement);
- Duidelijk omschreven aansprakelijkheden: de onderneming (aannemer of verkoper) is gedurende tien jaar aansprakelijk voor elk ernstig gebrek - zichtbaar of verborgen - dat de stabiliteit of de stevigheid van de woning aantast.

6.2.2 Toepassing

De wet Breyne is o.i. van toepassing indien de eigenaar van een “klaverblad” een unit laat bijbouwen bovenop zijn unit teneinde deze te verkopen. Er dient dan wel reeds een betaling door de toekomstige eigenaar te gebeuren alvorens de werken van de bijkomende unit voltooid zijn. Indien dit niet het geval is en de toekomstige eigenaar pas een betaling doet of de bijkomende unit pas verkocht wordt na voltooiing van de werken, is de Wet Breyne niet van toepassing.

Er dient tevens opgemerkt te worden dat enige oplettendheid geboden is bij de bouw van de basisstructuur. De onderste gebouwen dienen namelijk bouwtechnisch volledig te worden uitgerust om meerdere units in de toekomst te kunnen dragen. De aansprakelijkheid indien deze uitrusting gebreken vertoont is beperkt tot 10 jaar. Daarnaast is het ook van belang de toekomstige gemeenschappelijke delen (bv. gemeenschappelijke trap bij het bijkomen van een unit) reeds bouwtechnisch in orde te stellen met betrekking tot de vereisten van brandveiligheid, alsook de toekomstige opdeling van nutsvoorzieningen.

Dezelfde oplettendheid dient er te zijn bij de opvolgende units, daar er steeds meer units kunnen bijkomen.

In het geval de bijkomende unit enkel of grotendeels een kantoorruimte (telewerk) betreft, is de wet Breyne thans niet van toepassing.

6.3 Verzekeringen

Bij het wijzigen van het aantal units, alsook bij verkoop of verhuur zijn een aantal verzekeringen verplicht, minstens aangewezen.

6.3.1 ABR-Polis

Het wijzigen van het aantal units (zowel weghalen als bijvoegen) brengt een aantal risico's met zich mee.

Bovendien moeten we rekening houden met de risico's die eigen zijn aan elke bouwplaats zoals brand, diefstal, ontploffingsgevaar en de aard van de bodem. Door het afsluiten van een polis 'alle bouwplaats risico's' (ABR), beschermt men zich tegen deze risico's.

Een bouwproject wordt gekenmerkt door een veelheid aan actoren en een wirwar van verantwoordelijkheden: de bouwheer, de aannemers, de onderaannemers, de ingenieurs, de ingenieursbureaus, de architect, de leveranciers, de veiligheids- en gezondheidscoördinator.

Al deze partijen moeten verzekerd zijn tegen de risico's waaraan ze worden blootgesteld. Elke partij kan zich apart verzekeren, maar het is ten eerste aan te raden om één polis ABR af te sluiten voor rekening van al deze partijen. Niet alleen om budgettaire redenen, maar vooral om er zeker van te zijn dat elke partij voldoende en rechtsgeldig is verzekerd.

ABR-polissen dekken klassiek volgende luiken:

- Alle schade en verliezen met betrekking tot de werken tijdens de bouw- of onderhoudsperiode;
- De burgerlijke aansprakelijkheid van de verzekerden tegenover derden, tijdens de bouwperiode (bv. de kraan van een aannemer valt om en veroorzaakt schade aan een aantal wagens);
- Schade aan de bestaande goederen van de bouwheer, tijdens de uitvoering van de werken. (dit is vooral belangrijk bij afbraak- of renovatiewerken).

De polis vergoedt de schade en zal die niet terugvorderen op de betrokken partijen.

De polisvoorwaarden worden best tussen verschillende verzekeraars vergeleken om te bepalen welke het beste aansluit bij het project.

6.3.2 Woonverzekering

Huurders en eigenaars zijn verplicht om hun aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren.

De woonverzekering dekt normaliter de waarde van de woning en de inhoud ervan tegen schade, maar ook de aansprakelijkheid in geval van schade veroorzaakt aan een derde. De term brandverzekering heeft dezelfde betekenis, de bescherming is in feite veel beperkter. De woonverzekering beschermt de verzekeringnemer veel uitgebreider.

Een woonverzekering dekt een persoon normaliter in geval van schade veroorzaakt aan de woning, aan de inboedel, maar ook aan derden. Men wordt schadeloos gesteld in geval van brand, waterschade, natuurrampen, storm en hagel, glasbreuk, diefstal en vandalisme en elektrische schade.

Niemand is wettelijk verplicht om een woonverzekering te hebben, maar een woonverzekering wordt vaak vereist door banken die een hypotheclaire krediet geven. Eigenaars die een woning verhuren vereisen best ook een woonverzekering van hun huurders.

De verzekering voor eigenaars

Alle eigenaars die een lening hebben afgesloten, moeten normaliter ook een woonverzekering nemen. Die dekt schade aan de woning alsook schade van derden die kan voortvloeien uit de risico's die in de woonverzekering zijn opgenomen.

De verzekering voor huurders

Wettelijk gezien is een huurder verplicht het gehuurde goed terug te geven in de staat waarin hij het gekregen heeft. Er kan echter altijd een ongeval gebeuren. De huurverzekering vergoedt de schade die een gevolg is van de risico's veroorzaakt door de verzekeringnemer en die gedekt wordt door diens verzekering. Dat geldt voor zowel zijn woning als die van de burens.

De huurder moet zijn eigen inboedel zelf verzekeren. Bij een schadegeval is de inhoud van de woning niet gedekt. Zelfs bij een brand die bijvoorbeeld uitbreekt in een gemeenschappelijk gedeelte van een gebouw, komt de algemene polis van het gebouw niet automatisch tussen voor de inboedel.

De verzekering voor eigenaars niet-bewoners

De verzekering voor eigenaars niet-bewoners is een bescherming voor de verhuurder. Schade aan de woning evenals aan de inboedel die aan de eigenaar toebehoort, is in dat geval gedekt. Bij een schadegeval zal deze verzekering van de eigenaar zich in voorkomend geval wenden tot de aansprakelijke huurder.

De eigenaar kan de clause afstand van verhaal in zijn brandverzekering opnemen. Die biedt de eigenaar de garantie dat zijn woonverzekering hem vergoedt voor de schade veroorzaakt aan zijn goed (opgenomen in de dekking). Deze clause geeft de huurder bovendien de garantie dat hij niet moet tussenkomen in de schade die gedekt is door de verzekering van de verhuurder. Als de huurder wil dat ook zijn inboedel verzekerd is alsook dat schade veroorzaakt aan derde verzekerd is, moet hij zelf ook een verzekering afsluiten.

6.3.3 Leasing

Met betrekking tot leasing bestaat geen eenvormig wettelijk kader, doch wel strenge bepalingen.

De wetgeving met betrekking tot garantie is enkel van toepassing op consumptiegoederen, waaronder de units o.i. niet te plaatsen zijn.

In principe is een leasing een huurovereenkomst op langere termijn, en lijkt het daarom aangewezen om dezelfde verzekeringen te hebben als bij huur (zie hierboven).

Het lijkt aangewezen indien voor leasing gekozen wordt, dat contractueel één en ander met betrekking tot aansprakelijkheid wordt vastgelegd.

VII. ALTERNATIEF: FLEXIBEL WONEN VIA EEN COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP

Naast de toepassing van het appartementsrecht is er ook een mogelijkheid om te werken met een vennootschap. Gezinnen moeten gemakkelijk in- en uit het concept kunnen stappen, zonder dat dit al te veel impact heeft op het gebouw in haar geheel. In dit opzicht lijkt het de overweging waard om voor 'flexibel wonen en bouwen' te werken met een vennootschap die instaat voor het aankopen/verkopen/verbouwen en het onderhouden van de units. Kortom: de vennootschap is eigenaar van het geheel en kan op haar beurt de units verhuren aan de aandeelhouders of verhuren aan derden.

Werken met een coöperatieve vennootschap is dus enkel interessant wanneer de doelgroep van het flexibel wonen bestaat uit verschillende families/gezinnen, zoals bijvoorbeeld in het geval wanneer men met het principe van het klavertje werkt.

Binnen het thema 'co-housing' wordt in de praktijk al eens gebruik gemaakt van een coöperatieve vennootschap (afgekort: CV).

Een concreet voorbeeld van dergelijke wooncoöperatieve is Het Abtshof (www.abtshof.be). Hier is de CV eigenaar van een hoeve (met bijhorende gronden) waar woonunits worden ingericht. De aandeelhouders van de vennootschap bestaan uit A-aandeelhouders (= de bewoners van de units) en B-aandeelhouders (= investeerders, niet-bewoners). Het Abtshof wordt bestuurd door een Raad van Bestuur waarin beide categorieën van aandeelhouders vertegenwoordigd worden.

Een ander, grootschaliger voorbeeld van een wooncoöperatie is Wooncoop (www.wooncoop.be).

Het voordeel aan het werken met een vennootschap, ten opzichte van werken met mede-eigendommen, is dat er één eigenaar is van alle units, namelijk de vennootschap. Hierdoor moet er niet gewerkt worden met een omschakeling van privégedeeltes naar gemeenschappelijke gedeeltes met basisaktes e.d.: de vennootschap bepaalt wie welke ruimtes (al dan niet gemeenschappelijk) ter beschikking heeft.

Verzekeringen (bv. brandverzekering) en financieringen worden dan ook op niveau van de vennootschap geregeld voor het gebouw in haar geheel. De bewoners van de units kunnen daar bovenop hun inboedel laten verzekeren, bij voorkeur bij dezelfde verzekeringsmaatschappij als die van de brandverzekering, om in geval van schade onderlinge discussie tussen verzekeringsmaatschappijen te vermijden. Zie ook het eerder besproken aansprakelijkheidsaspect onder punt '6.3 Verzekeringen'.

Het feit dat men werkt met een vennootschap, neemt niet weg dat de eerder vermelde regelgeving rond vergunningen e.d. van toepassing blijft. Enkel de toepassing van het appartementsrecht (werken met een syndicus, een vereniging van mede-eigenaars,...) wordt met deze constructie uitgeschakeld.

7.1 Welke soort vennootschap?

Om met een vennootschapsstructuur te kunnen werken, dient er nagegaan te worden welke vennootschapsvorm het interessantst is.

Een coöperatieve vennootschap (afgekort: CV) is een vennootschapsvorm die voor specifieke doeleinden gebruikt wordt, met name om “aan de behoeften van haar aandeelhouders dan wel derde belanghebbende partijen te voldoen en/of hun economische en sociale activiteiten te ontwikkelen, onder meer door met hen overeenkomsten te sluiten over de levering van goederen, de verrichting van diensten of de uitvoering van werken in het kader van de activiteit die de coöperatieve vennootschap uitoefent of laat uitoefenen” (art. 6:1, §1 WVV). Het concept van flexibel wonen lijkt onder deze definitie te kunnen vallen: het is een sociale activiteit die dankzij de werking van de CV ten behoeve van de aandeelhouders (en eventueel derden) kan worden ontplooid. Dit neemt natuurlijk niet weg dat ook de CV onderworpen is aan de regelgeving op vlak van vergunningen e.d.

Een voordeel van de CV ten opzichte van bijvoorbeeld de besloten vennootschap (BV) is dat er géén statutenwijziging vereist is wanneer er nieuwe aandeelhouders toetreden tot de vennootschap door middel van een inbreng (art. 6:106, tweede lid WVV). Daarnaast kunnen aandeelhouders ook ten laste van het vennootschapsvermogen uittreden of uitgesloten worden (art. 6:120 e.v. WVV).

Het oprichten van een CV dient evenwel te gebeuren door minstens 3 personen.

Een CV kan ook erkend worden, waardoor de vennootschap in aanmerking kan komen voor fiscale en/of sociale voordelen. Zo is er bijvoorbeeld een belastingvrijstelling voor een deel van de dividenden die aan aandeelhouder-natuurlijke personen worden uitgekeerd (art. 185, §1 WIB).

Voorts heeft men bij een CV, net zoals in het geval van een BV, de mogelijkheid om met verschillende soorten van aandelen te werken. Zo kan men bijvoorbeeld een onderscheid maken tussen aandeelhouders-bewoners en aandeelhouders-investeerdere (zie ook het reeds aangehaalde voorbeeld van Het Abtshof).

Wanneer men het concept van flexibel wonen wenst te realiseren via een coöperatieve vennootschap, dan moet men er rekening mee houden dat de regels van het ondernemings- en vennootschapsrecht worden gerespecteerd. Deze regels zijn hoofdzakelijk verwerkt in het Wetboek Economisch Recht (WER) en het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV).

Zo zal de vennootschap via de tussenkomst van een notaris moeten worden opgericht, waarbij een financieel plan voorgelegd moet worden waaruit blijkt dat het bedrag van het aanvangsvermogen van de vennootschap verantwoord is in het licht van de voorgenomen activiteiten voor een periode van 2 jaar.

Daarnaast moet de vennootschap een boekhouding voeren (art. III.82 e.v. WER) en jaarlijks een jaarrekening opmaken en neerleggen (art. 3:1 WVV). Voorts is de vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting (art. 179 WIB).

7.2 Concrete toepassing op cases PXL

De cases van PXL vertrekken, op case 4 na, steeds vanuit de situatie waarin een koppel (2 personen) start met flexibel wonen. Zoals hierboven reeds aangehaald, dient een CV opgericht te worden door minstens 3 personen en is het eigenlijk pas interessant om met dergelijke vennootschap te werken wanneer er, naast het oorspronkelijke gezin, ook andere personen in het concept van flexibel wonen wensen te stappen. Bijvoorbeeld zoals in het geval wanneer men werkt met het principe van het klavertje (case 4).

Case 1

- A) *Koppel (2 personen) bouwt 1 module, 6 jaar later bouwen ze 1 unit boven op de bestaande unit voor thuiswerk (zonder vestiging)*

In vennootschapscontext zou dit betekenen dat de modules gebouwd worden door de CV. De CV financiert de bouw met de inbreng van het koppel, eventueel aangevuld met een lening. De units worden vervolgens verhuurd aan het koppel. De huurprijs dient ertoe om de kosten van het gebouw te dragen.

Het koppel kan er ook voor opteren om voorlopig nog géén vennootschap op te richten, aangezien enkel zij de bewoners zijn van de units (zie eerder).

- B) *3 jaar later gaat één van deze personen op pensioen en hebben ze ruimte teveel. De bovenste unit willen ze graag verhuren. De trappenhal die voorheen van één woning was, wordt nu opgesplitst.*

In vennootschapscontext zou de CV dan haar oorspronkelijk huurcontract met het koppel aanpassen (wat de ruimtes betreft) en een bijkomende huurovereenkomst afsluiten met de nieuwe bewoner voor de bovenste unit.

- C) *3 jaar later gaat één van deze personen op pensioen en hebben ze ruimte teveel. De bovenste unit willen ze graag verkopen (op locatie). De trappenhal die voorheen van één woning was, wordt nu opgesplitst.*

In vennootschapscontext zou dit betekenen dat de nieuwe bewoner aandelen overkoopt van de oorspronkelijke bewoners (t.b.v. de waarde van de bovenste unit) en vervolgens de unit huurt.

- D) *3 jaar later gaat één van deze personen op pensioen en hebben ze ruimte teveel. De bovenste unit willen ze graag verkopen en weg laten halen.*

In vennootschapscontext zou dit betekenen dat de CV de bovenste unit verkoopt en laat weghalen. De opbrengst van de verkoop komt in de CV terecht en wordt ofwel in de CV gehouden, ofwel (gedeeltelijk) als dividend uitbetaald aan de aandeelhouders.

Case 2

A) Een jong koppel met 1 kind bouwt 2 modules boven elkaar.

In vennootschapscontext zou dit betekenen dat de modules gebouwd worden door de CV. De CV financiert de bouw met de inbreng van het koppel, eventueel aangevuld met een lening. De units worden vervolgens verhuurd aan het koppel. De huurprijs dient ertoe om de kosten van het gebouw te dragen.

Het koppel kan er ook voor opteren om voorlopig nog géén vennootschap op te richten, aangezien enkel zij de bewoners zijn van de units (zie eerder).

B) Na 5 jaar komt er een tweeling en hebben ze nood aan een 3^{de} module die ze bovenop de 2 bestaande modules plaatsen.

In vennootschapscontext zou het koppel dan een bijkomende inbreng doen waarmee de CV de nieuwe unit kan aankopen en laten plaatsen.

Het koppel kan er ook voor opteren om voorlopig nog géén vennootschap op te richten, aangezien enkel hun gezinsleden de bewoners zijn van de units (zie eerder).

C) Wanneer de kinderen deels het huis uit zijn, wordt de grootmoeder ziek en heeft zij hulp nodig. Het huis wordt stilaan te groot. Er wordt beslist om de onderste unit als zorgwoning in te richten. De ouders en de kinderen leven op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping.

De CV verhuurt de onderste unit aan de grootmoeder en de overige units aan het koppel. Het koppel kan er ook voor opteren om voorlopig nog géén vennootschap op te richten, aangezien enkel zij de bewoners zijn van de units (zie eerder).

D) De grootmoeder wordt ziek en heeft hulp nodig. Er wordt beslist om een aparte unit tijdelijk als zorgunit in de tuin te plaatsen. De ouders en de kinderen blijven wonen in de originele modules.

In vennootschapscontext zou de grootmoeder (of het koppel) dan een inbreng doen waarmee de CV de nieuwe unit kan aankopen en laten plaatsen. Deze unit wordt vervolgens verhuurd aan de grootmoeder. De overige units worden verhuurd aan het koppel met kinderen.

Het koppel kan er ook voor opteren om voorlopig nog géén vennootschap op te richten, aangezien enkel zij de bewoners zijn van de units (zie eerder).

Case 3

- A) *Een jong koppel leest een unit van een maatschappij.*
- B) *Er komt gezinsuitbreiding en er wordt een unit bij-geleest, die bovenop de huidige unit wordt geplaatst.*
- C) *Het koppel beslist te verhuizen, de leasing wordt stopgezet en de units worden terug gehaald door de leasing maatschappij.*

Voor deze 3 deelvragen geldt eenzelfde principe: in deze case zijn er géén derden ('niet-gezinsleden') betrokken in het flexibel wonen, waardoor het niet nodig is om een CV op te richten.

Case 4

- A) *Er staan 4 units gekoppeld op één perceel, volgens het principe van het klavertje. Deze worden uitgebreid en ingekrompen volgens bovenstaande principes.*

In vennootschapscontext zou dit betekenen dat er een CV wordt opgericht door de personen die de units willen gaan bewonen. Zij doen elk een inbreng in ruil voor aandelen, waarmee vervolgens de units aangekocht/geleased kunnen worden. Wanneer een bewoner beslist om uit het concept van flexibel wonen te stappen, dan kan de CV (onder voorwaarden) de inbreng terugbetalen of kan een andere aandeelhouder dan wel een derde de aandelen overkopen.