

Jonge stiefmoeders en oude suikertantes

09/09/2021

Ondertussen zijn we toe aan onze derde nieuwsbrief over het nieuwe goederenrecht. In de vorige brieven focusten we op je tuin, je huisdieren en gevonden horloges. In deze brief hebben we het over je gronden en gebouwen en de vastgoedmarkt.

De vruchten van het vruchtgebruik

Stel ... je vader hertrouwt met zijn jongere vriendin en overlijdt kort nadien. Zijn nieuwe vrouw mag in zijn villa in Knokke blijven wonen als vruchtgebruiker. Zij kan genieten van zon, zee, strand tot het einde van haar dagen, terwijl jij, als blote eigenaar, opdraait voor de kosten wanneer het dak van de villa moet worden vernieuwd.

De wetgever heeft ingezien dat dergelijke situaties in de huidige maatschappij meer en meer voorkomen. De oude regels van het vruchtgebruik waren hier niet op afgestemd. Een modernisering was nodig.

Onder het nieuwe goederenrecht zal jij nog steeds het dak moeten vervangen, maar je kan nu ook eisen dat de vruchtgebruiker bijdraagt in de kosten. Deze zal een “proportionele” bijdrage moeten leveren. Wat “proportioneel” is wordt door de wet (op niet-dwingende wijze) bepaald. Onder andere de leeftijd van de vruchtgebruiker speelt hierbij een rol. Een jonge vruchtgebruiker zal langer kunnen genieten van het nieuwe dak en dus meer moeten bijdragen.

Ook op andere vlakken werd het vruchtgebruik gemoderniseerd. De doelstelling van de wetgever was om de relatie vruchtgebruiker - blote eigenaar meer in evenwicht te brengen en de samenwerking tussen beiden te bevorderen.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste wijzigingen:

	Oude regelgeving	Nieuwe regelgeving
Opmaak staat en inventaris van het onroerend goed	Eenzijdige plicht van de vruchtgebruiker	Wederkerige plicht tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker
Verzekeringsplicht	Niets voorzien	Vruchtgebruiker is verplicht verzekering tegen brand en overige gebruikelijke risico's te nemen
Grove herstellingen	Verplichting voor de blote eigenaar	Verplichting voor de blote eigenaar Na verplicht overleg met vruchtgebruiker
	Lijst met grove herstellingen opgenomen in de wet	Geen lijst opgenomen – open omschrijving (bv.: werken i.v.m. structuur van het goed) Blote eigenaar kan proportionele bijdrage eisen van vruchtgebruiker
Onderhoudsherstellingen	Verplichting voor de vruchtgebruiker	Verplichting voor de vruchtgebruiker
	Alle herstellingen die niet zijn opgenomen in lijst van grove herstellingen	Open omschrijving: werken nodig om waarde van goed te vrijwaren
Bezoekrecht blote eigenaar	Niets voorzien	Jaarlijks bezoekrecht voorzien in de wet

Opstal geeft je toegang tot de vastgoedmarkt

Stel ... je bent samen met je vrouw op zoek naar een eerste woning. Door de stijgende vastgoedprijzen vinden jullie geen woning of bouwgrond binnen jullie budget. Toevallig is je suikertante eigenaar van de bouwgrond naast haar woning. Ze stelt voor dat jullie op deze grond bouwen. Een heel stuk voordeliger natuurlijk! Maar...wie wordt dan eigenaar van de woning die jij gaat bouwen?

In principe zal je tante eigenaar worden omdat de woning op haar grond staat, ook al financier jij de bouwwerken. Dit noemen we natrekking. Vanzelfsprekend wil je dit vermijden. De wetgever bedacht daarom, in de 19^{de} eeuw al, het opstalrecht. Dit recht geeft jou de mogelijkheid om te bouwen op de grond van je tante, zonder dat zij eigenaar wordt. De eigendom wordt opgesplitst. Je tante is eigenaar van de grond, jij en je vrouw van de woning.

Maar... onder het oude goederenrecht kon deze situatie slechts 50 jaar duren. Nadien zou de natrekking terug spelen. Dit was niet jullie bedoeling én het veroorzaakt grote onzekerheid. Dan toch maar terug op huizenjacht?

Neen! Het nieuwe goederenrecht speelt in op jouw noden. De maximum duurtijd van opstal wordt opgetrokken tot 99 jaar. Zo blijf je je hele leven eigenaar van je woning. Plots wordt jullie droomhuis weer betaalbaar!

Vastgoedprojecten zijn sterk geëvolueerd. Eenzelfde project omvat vaak verschillende eenheden binnen hetzelfde onroerend goed met elk een eigen bestemming en zonder gemeenschappelijke delen.

Denk bijvoorbeeld aan een pand dat bestaat uit (1) jouw makelaarskantoor op het gelijkvloers, (2) een modern duplex-appartement op de eerste verdieping van een jong koppel en (3) een (openbare) ondergrondse parking uitgebaat door de bouwheer. Is het goederenrecht hier op afgestemd?

Een permanente eigendomssplitsing is noodzakelijk om deze projecten aantrekkelijk te maken voor projectontwikkelaars. Je wil immers eigenaar worden van je kantoor en er vrij over beschikken zonder afhankelijk te zijn van de wensen en noden van het jonge koppel of de bouwheer.

Evident voldeed het oude opstalrecht, met een eigendomssplitsing van maximum van 50 jaar, niet. Ook een appartementsmede-eigendom biedt hier geen oplossing. Er zijn immers geen gemeenschappelijke delen, dus in principe is het appartementsrecht niet van toepassing. Bovendien brengt deze vorm van mede-eigendom heel wat verplichtingen met zich mee: oprichten van een VME, aanstellen van een syndicus,

Projectontwikkelaars moesten daarom, onder het oude goederenrecht, beroep doen op hun creativiteit. Er werden ingewikkelde juridische constructies uitgewerkt (onder andere) op basis van het erfpachtrecht. Via deze rechtsfiguur verkreeg je, gedurende 99 jaar, het volle genot (geen eigendom!) op je kantoor.

Het nieuwe goederenrecht maakt een einde aan deze scheefgroei. Vanaf nu is het mogelijk om een eeuwigdurend opstalrecht te vestigen. Het toepassingsgebied is wel beperkt tot complexe projecten zonder gemeenschappelijke delen zoals het project in ons voorbeeld. Via deze nieuwe rechtsfiguur ontstaat er een permanente eigendomssplitsing tussen de grond, je kantoor, het appartement en de garage.

In onze vierde nieuwsbrief over het nieuwe goederenrecht, die op 16 september verschijnt, gaan we dieper in op de nieuwe regels rond erfdienstbaarheden en de toegang van derden tot een onbebouwde en onbewerkte grond.

Met vriendelijke groeten,

Sophie Bosschaerts
product manager

