

Gemeenschappelijke initiatieven in de Vlaamse Ruimte

Juridische invalshoek – januari 2017

Wim Rasschaert – advocaat

i.s.m. Ide Hiergens

In opdracht van:

Ruimte Vlaanderen,

Departement van de Vlaamse Overheid

Context van de onderzoeksopdracht	3
Inleiding	4
Structuur	5
Methodiek	6
1. Wettelijke shared space	7
1.1. Het openbaar domein	7
1.2. De openbare weg	10
1.3. Gedwongen mede-eigendom	12
2. Contractuele <i>shared space</i>	17
2.1. Vrijwillige mede-eigendom/ gewone onverdeeldheid	17
2.2. Opstal	18
2.3. Het recht van “onderstal”	20
2.4. Parkmanagement	21
2.5. Bezetting ter bedde	25
2.6. Collectieve renovatie	27
2.7. Contractuele mandeligheid	29
3. Formats	30
3.1. Van huisje tuintje naar Community Land Trust?	30
3.2. Van PPS naar PPCS?	36
3.3. Van kangoeroewonen naar kangoeroewijk?	36
Conclusie en discussie	38

Context van de onderzoeksopdracht

“Meer doen met minder ruimte.” ...

Het is één van de beleidslijnen waarop wordt ingezet in het Beleidsplan Ruimte. Deze strategische visie wordt vertaald en geoperationaliseerd in het beleidskader Ruimtelijk Rendement. Ruimte Vlaanderen, de opdrachtgever van deze studie, definieert **Ruimtelijk Rendement** als de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden.

Ruimtelijk Rendement vindt toepassing in ontwikkelingsprincipes als intensivering, hergebruik, verweving en tijdelijk gebruik.

Het ruimtelijk beleid wil tevens **gemeenschappelijke initiatieven** ondersteunen. Volgens Ruimte Vlaanderen kunnen gemeenschappelijke, collectieven en gegroepeerde initiatieven waardevol zijn om een hoog rendement te behalen zonder aan kwaliteit in te boeten. Dus “meer doen met meer zielen maar met minder ruimte”.

Inleiding

Deze studie wordt vergezeld van een “**tweelingsstudie**” uitgevoerd door Geert Haentjens (GHARP). Die tweelingstudie benadert de notie ‘ruimtelijk rendement’ vanuit een financieel perspectief. In een financiële benadering valt de notie ruimtelijk rendement uit te drukken in euro’s per vierkante meter. Maar hoe drukken we ruimtelijk rendement uit in juridische termen? Met andere woorden: wat is de valuta van ruimtelijk rendement vanuit een juridische benadering? Dit was de eerste opgave die we onszelf oplegden.

We besloten ruimtelijk rendement uit te drukken in **gebruiksrechten**. De ruimte is schaars, dus hoe meer gebruiken (functies) en gebruikers (personen die op basis van een gebruiksrecht toegang hebben tot die functies) per vierkante meter, hoe beter.

In de tweelingsstudie worden ook rollen van ruimtegebruikers naar voor geschoven: projectontwikkelaar, overheid, eindgebruiker. Waar nuttig wordt in deze juridische studie naar die rollen verwezen.

Structuur

Sommige ruimtes moeten **wettelijk** gedeeld worden. In die gevallen is het gezamenlijke ruimtegebruik wettelijk voorzien en geregeld. In een eerste deel van dit rapport wordt een overzicht gegeven van het statuut van de ruimtes die wettelijk gedeeld moeten worden. Achtereenvolgens komt het openbaar domein, de openbare weg en de gedwongen mede-eigendom aan bod.

In een tweede deel komt de **contractueel of de "vrij gekozen"** gedeelde ruimte aan bod, waarbij wordt getracht aan te tonen dat het contractenrecht *sensu lato* tal van mogelijkheden biedt om een hoger ruimtelijk rendement te faciliteren.

Gedeeld ruimtegebruik doet de kans op **conflicten** stijgen. Daarom gaat de studie ook na hoe met conflicten omtrent gedeeld ruimtegebruik kan omgegaan worden.

Methodiek

De input van deze studie werd gedestilleerd uit *desktopresearch*, bilaterale interviews met stakeholders en een workshop.

De *desktopresearch* ving aan met een exploratietocht naar projecten waarbij één of andere vorm van collectief ruimtegebruik in het oog sprong. De initiatiefnemers of trekkers van deze projecten werden gecontacteerd en juridische documentatie werd opgevraagd en bestudeerd. Omtrent de toegepaste, juridische technieken werd verder onderzoek verricht in de rechtspraak en rechtsleer.

Volgende projecten werden onderzocht:

- Dampoort Knapt op, Gent
- CLT Gent, Gent
- Salaartsbos , Aalst

Er werden diepte-interviews afgenomen met vertegenwoordigers van volgende entiteiten:

- ION, private ontwikkelaar
- Participatiecel Gent
- SOLVA, intergemeentelijke ontwikkelingsvereniging

Er werd deelgenomen aan twee workshops

- Workshop gemeenschappelijke initiatieven, Ruimte Vlaanderen, 19 oktober, Phoenixgebouw, zaal atlas, Koning Albert II-laan 19 -1210 Brussel.
- THE INDIGO PROJECT, Stakeholder advisory comittee, 28 november 2016, Atelier Bouwmeester, Galerij Ravenstein 54-59, 1000 Brussel.

1. Wettelijke shared space

In dit onderdeel worden enkele rechtsfiguren besproken die het delen van bepaalde ruimtes wettelijk verplichten. *Spacesharing* is in deze gevallen dus wettelijk verplicht en beschermd.

1.1. Het openbaar domein

Een lichamelijk goed in eigendom van een openbare rechtspersoon behoort tot het domein van de openbare rechtspersoon. Maar niet elk domeingood is een openbaar goed.

Het openbaar domein bestaat uit alle domeingoederen die **bestemd** zijn tot het gebruik van **allen**, zonder onderscheid van persoon.¹ Klassiek kan worden verwezen naar publieke straten en pleinen.

Het privaat domein omvat dan logischerwijze alle domeingoederen die niet onder het openbaar domein vallen.

Of een domeingood bij het publieke dan wel het private domein wordt ingedeeld, heeft juridische gevolgen. Er is namelijk een uitzonderingsregime van toepassing op openbare domeingoederen: openbare domeingoederen zijn (in principe) buiten de handel. Dit houdt in dat ze onvervreemdbaar en onverjaarbaar zijn en dat ze niet in beslag kunnen worden genomen.

Openbare domeingoederen kunnen ook niet het voorwerp uitmaken van een mede-eigendom met niet – overheden (vb. een openbaar domeingood van een lokaal bestuur dat deel uitmaakt van een appartements-mede-eigendom).

De ingebruikname van openbaar domein wordt geregeld door zogenaamde domeinconcessies die ten preciaire titel worden gevestigd en die kunnen worden opgezegd om redenen van algemeen belang.

Vroeger werd ook algemeen aangenomen dat uit de regel van onvervreemdbaarheid moest worden afgeleid dat er ten behoeve van particulieren geen (civielrechtelijke) zakelijke rechten op openbare domeingoederen konden worden gevestigd. In het zogenaamde **steiger-arrest** oordeelde het Hof van Cassatie echter dat dit nu wel mogelijk is. In het licht van het toenemende aantal valorisaties van het openbaar domein waarbij beroep wordt gedaan op de figuur van **recht van opstal** is dit arrest niet onbelangrijk.² Inmiddels is deze rechtspraak verankerd in organieke decreten zoals het Gemeentedecreet:

- **Artikel 191 Gemeentedecreet:** "De gemeente en de autonome gemeentebedrijven kunnen, op voorwaarde van bijzondere en omstandige motivering, zakelijke rechten

¹ DE STAERCKE, J., *Wegenrecht, Die Keure*, Brugge, 2007, p.69.

² RASSCHAERT, W., 'Zakelijke rechten op openbaar domein', *NJW*, 2007, afl. 167, p. 654-655.

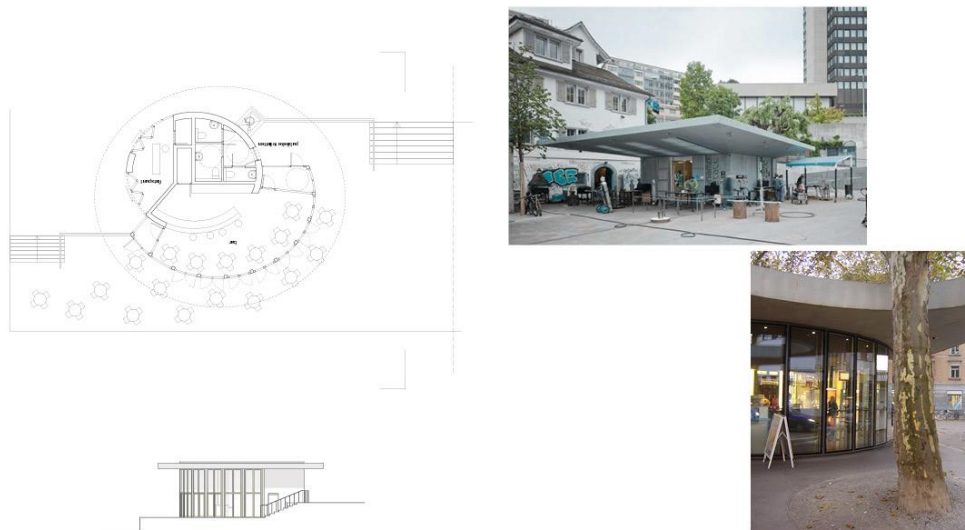
vestigen op openbare domeingooderen voor zover die rechten niet kennelijk onverenigbaar zijn met de bestemming van die goederen.”

(PPS-)projecten of vormen van samenwerking waarbij zakelijke rechten worden gevestigd op (mogelijks) openbare domeingooderen worden derhalve gefaciliteerd.

Echter, het vestigen van dergelijk zakelijk recht mag geen afbreuk doen aan fundamentele beginselen in verband met het openbaar domein, waaronder: precariteit (de overheid moet te allen tijde het zakelijk recht kunnen intrekken) en verenigbaarheid met de openbare bestemming. De overeenkomst moet garanderen dat het gebruik van het goed door allen niet gehinderd zal worden. Daartoe dient de bestemming waarvoor het zakelijk recht wordt toegekend duidelijk te worden vastgelegd.

Er kan, bij wijze van voorbeeld, verwezen worden naar de inplanting van een horeca-paviljoen op de Leiekade in Harelbeke, dat nu is voorzien door de stad Harelbeke, maar evengoed op basis van een domeinconcessie of een opstalrecht zou kunnen worden verleend aan een private uitbater (vb. concessie van openbare werken op het openbaar domein met als last de publieke uitbating van een horecazaak onder bepaalde randvoorwaarden).

Schets: uittreksel uit presentatie voor de gemeenteraadscommissie Harelbeke, 2015, met referentiebeelden



Een ander voorbeeld is het vestigen van een erfpachtrecht op een openbaar domeingood voor de organisatie van outdoor – activiteiten (bron: SPortAG Aalst, site Schotte, 2017).

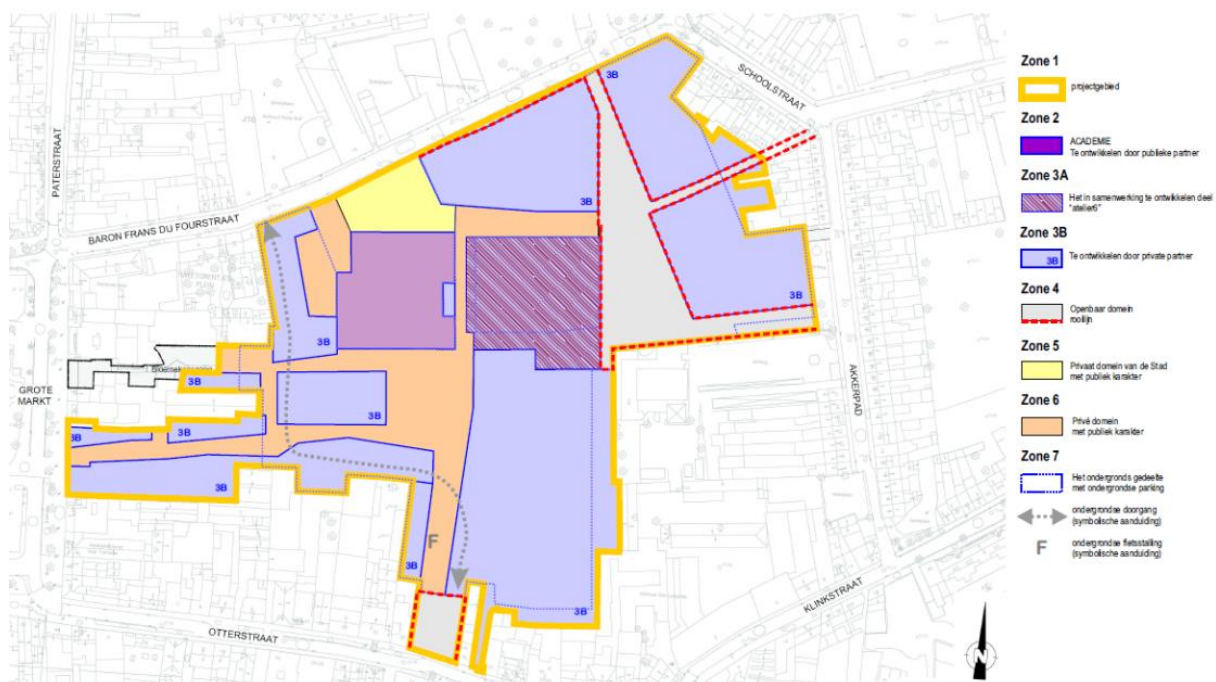
Het privaat domeingoed kan door de overheid impliciet (vb. door feitelijke bestemming of ingebruikname) of expliciet (door een formele beslissing) worden bestemd ("geaffecteerd") tot openbaar domeingoed. Openbaar domeingoed desaffecteren vergt steeds een expliciete beslissing, maar kan eenvoudig gebeuren door de overheid die eigenaar is van het goed in de mate het de openbare dienstverlening niet onmogelijk maakt.

Openbaar domeingoed is publiek toegankelijk voor allen. Uit zijn statuut creëert het derhalve een gemeenschappelijk gebruik van de publieke ruimte.

In het stadsontwikkelingsproject Turnova (www.turnova.be) is door de stad gekozen om een deel van het projectgebied te bestemmen als:

- Openbaar domein: de bestaande ontsluitingswegen rond en de nieuwe publieke ruimte in het projectgebied, die eigendom zijn van de stad en die publiek toegankelijk zijn (schets: Baron Du Fourstraat, Grote Markt, Otterstraat, publieke ruimte in het woonproject);
- Privaat domein: het academieplein voor de nieuwe stedelijke academie, eigendom van de stad, maar waaromtrent de stad zich het recht voorbehoudt om het plein af te sluiten (schets: zone in lichtgele kleur);
- Openbare wegenis: de nieuwe ontsluitingswegen rond het projectgebied, die eigendom zijn van de private projectontwikkelaar, maar toch publiek toegankelijk zijn middels een eeuwigdurende erfdiensbaarheid van publieke overgang (schets: oranje gebied).

Schets: grondplan met gebiedsaanduiding Turnova, Turnhout (2012)



Het gemeenschappelijke gebruik of beheer van openbare domeingoederen (vb. het toevertrouwen van het parkbeheer aan een private natuurvereniging) zal gebeuren via een domeinconcessie.

1.2. De openbare weg

Voor de kwalificatie als openbare weg is de *bestemming* het enige, doorslaggevende criterium. De **openbare wegen zijn immers bestemd om door eenieder te worden gebruikt**. Ze behoren niet steeds in eigendom toe aan een overheid. Een openbare weg kan eigendom zijn van de overheid, maar het hoeft dus niet. Met andere woorden, het eigendomsrecht is louter latent.

Openbare wegen en hun aanhorigheden behoren slechts tot het openbaar domein, als ze eigendom zijn (geworden) van de overheid. Kortom: een openbare weg is elke weg die voor het openbaar verkeer openstaat. Of dit (nog) het geval is, wordt desgevallend – lees: bij betwistingen - door een rechter beoordeeld en vastgesteld. Die zal zich baseren op de feitelijke situatie. Daarbij is de enige relevante vraag of de weg effectief toegankelijk is voor het verkeer.

Ter illustratie: een bordje “privéweg” is dus onvoldoende om te besluiten dat het niet om een openbare weg zou gaan. Een hek dat de toegang afsluit wel. Een slagboom is twijfelachtig, er is immers geen sprake van ontoegankelijkheid als de bareel door fietsers en voetgangers steeds wordt omzeild.

Bij openbare wegen die aan particulieren toebehoren, kan men twee gradaties onderscheiden.³ Ten eerste kan het zijn dat de private eigenaar de publieke doorgang *gedoogt*. Hier ontstaat enkel **een recht van openbare doorgang**.

In tweede gradatie, is het mogelijk dat er dus een publiekrechtelijke erfdiensbaerheid ontstaat. De publiekrechtelijke erfdiensbaerheid is aan meer voorwaarden onderworpen dan het recht van openbare doorgang. Een recht van overgang over een privé-eigendom kan *evolueren* naar een **erfdienstbaerheid tot openbaar nut**. Dit gebeurt door een dertigjarig voortdurend en onafgebroken, openbaar en niet-dubbelzinnig gebruik van een strook grond door eenieder, voor het openbaar verkeer, mits dit gebruik geschiedt met de bedoeling de strook als zodanig te gebruiken en niet berust op een enkel gedogen door de **eigenaar**.

Het onderscheid tussen louter **gedogen** en de situatie van een **publiekrechtelijke erfdiensbaerheid** is echter sterk gerelativeerd door het Hof van Cassatie. Het Hof oordeelde dat de overheid naast haar politie- nu ook haar beheersbevoegdheden kan uitoefenen op wegen waarvan de private eigenaar de publieke doorgang gedoogt.

Er is echter nog één onderscheid dat zich staande houdt: de publiekrechtelijke erfdiensbaerheid is moeilijker teniet te doen dan het recht op publieke doorgang. Ingeval

³ DE STAERCKE, J., *Wegenrecht*, Die Keure, Brugge, 2007, p.6p.5-8.

van gedoogzaamheid verdwijnt het recht op openbare doorgang van zodra het publiek gebruik wegvalt, op voorwaarde dat dit zonder toedoen van de eigenaar is gebeurd. Dat zou immers wederrechtelijk zijn. Hierboven is vermeld dat het aanhoudend publiek gebruik een ontstaansvoorwaarde is voor de rechtsfiguur van de publieksrechtelijke erfdienstbaarheid.

Er is dus sprake van een ladder met twee sporten: het recht van publieke doorgang en de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid. Dit valt te vergelijken met een *juridische pokémon* die evolueert in de tijd als aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Deze publiekrechtelijke erfdienstbaarheid mag niet worden verward met de **civielrechtelijke erfdienstbaarheid**; deze publiekrechtelijke "erfdienstbaarheid" ontsnapt aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, inclusief de regels omtrent tenietgaan van erfdienstbaarheden.⁴

De erkenning van een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang kan gevorderd worden, de heropenstelling kan dus worden gevraagd. Ze gaat slechts teniet wanneer de weg wordt afgeschaft of wanneer de weg wordt opgenomen in het openbaar domein. Dit laatste kan het gevolg zijn van verkrijgende verjaring.

Als voorbeeld van een erfdienstbaarheid van publieke overgang kan verwezen worden naar het binnenplein op de Markt van Harelbeke dat in een toekomstige ontwikkeling zal aangewend worden als publiek parkeerplein (te beheren en te onderhouden door de stad) maar dat eigendom zal zijn van de mede-eigendom van de omwonende appartementsbewoners. De erfdienstbaarheid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten (eigen samenvatting, bron: besluitvorming stad Harelbeke, 2016):

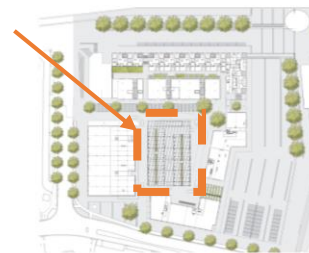
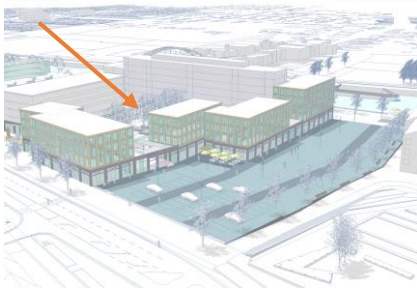
- *"partijen erkennen dat, door het publiek gebruik en het recht van vrije doorgang, het gebied het statuut van openbare weg krijgt in de zin van het K.B. van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg, het Politierglement van de stad, artikel 135 Nieuwe Gemeentewet, artikel 42 Gemeentedecreet en het Decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de namen van de openbare wegen en pleinen; en de wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's;*
- *de Stad staat in voor het regelen van een veilig en vlot verkeer, de reiniging en opruiming van hindernissen die de publieke doorgang belemmeren of bemoeilijken, de werking en het onderhoud van de verlichting, het reinigen van de vuilnisbakken en het handhaven van de openbare orde in deze zone;*
- *de Stad staat in voor het onderhoud, de schoonmaak en het reinigen van de zone overeenkomstig de wijze van onderhoud van het ganse stedelijk openbare wegennet;*
- *de Stad is als beheerder van de openbare weg, in eerste instantie aansprakelijk voor schadegevallen ten gevolge van de staat van deze zone in haar hoedanigheid van openbare weg, onverminderd*

⁴ DE STAERCKE, J., Wegenrecht, Die Keure, Brugge, 2007,p.6.

het recht van de stad om zich te richten tegen de mede-eigendom wanneer deze aansprakelijk is voor deze gebreken;

- *de wijze waarop tussen partijen wordt omgegaan met bvb. vervangingsinvesteringen en aansprakelijkheid, wordt verder besproken in het aangewezen overlegorgaan.”*

Schets: uittreksel uit Beeldkwaliteitsplan Palmbout (2011, links) en projectontwikkeling Immogra (2016, rechts), private ontwikkeling op markt van Harelbeke met binnenplein en parkeerplaatsen: erfdienstbaarheid met binnenplein aangeduid met rode pijl



In dit geval werd de erfdienstbaarheid nog eens opgenomen als last van de verkavelingsvergunning.

1.3. Gedwongen mede-eigendom

1.3.1. Toepasselijk recht

Een complex met private en gemeenschappelijke delen

Met de Appartementswet van 1924 heeft de wetgever voor het eerst oog gehad voor de zakenrechtelijke opsplitsing van een gebouw en waarbij een onderscheid is gemaakt tussen private en gemeenschappelijke delen.⁵

De Belgische Appartementswet is dwingend van toepassing op (1) ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan (2) het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die (3) elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijk onroerende bestanddelen hebben (art. 577-3 lid 1 BW).

De Appartementswet is *automatisch* van toepassing als er aan alle drie die voorwaarden is voldaan. Een wilsuiking van de partijen is niet noodzakelijk om de wet toepassing te laten vinden.

⁵ S. BOULY, Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing, Antwerpen, Intersentia, 2015, 219, nr.180

De Appartementswet is *dwingend*. Als aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan, *moet* de wet worden toegepast. Zelfs indien de partijen dat niet zouden willen.

Bovendien is het niet vereist dat partijen bepaalde delen expliciet als gemeenschappelijke delen hebben bestempeld. Bij gebrek aan of bij tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van de gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of voor enkelen onder hen bestemd zijn, immers geacht gemeenschappelijk te zijn. Kortom: als de Appartementswet van toepassing is, is er gedwongen onverdeelde van de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars

Indien de Appartementswet van toepassing is, is ook de organisatiestructuur over de gemeenschappelijke ruimte geregeld. Krachtens artikel 577-14 BW dient er een syndicus te worden aangesteld en dient er tevens een algemene vergadering te worden ingericht. Iedere mede-eigenaar krijgt inspraak. Voor sommige beslissingen, zoals heropbouw, is unanimititeit vereist.

De oprichting van deelverenigingen

Artikel 577-3, vierde lid BW voorziet in de mogelijkheid om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten. Binnen elke deelvereniging van mede-eigenaars wordt beslist over de gemeenschappelijke delen die zich in hun kavel bevinden. De overkoepelende algemene vereniging wordt dan belast met de overblijvende gemene delen. Als niet aan de wettelijke voorwaarden voldaan is om een deelvereniging met mede-eigenaars op te richten kan er ook met feitelijke deelverenigingen gewerkt worden. Deze worden niet erkend als aparte entiteiten maar worden juridisch als samengesmolten met de hoofdvereniging beschouwd.

De feitelijke deelverenigingen kunnen beslissingen over de gemene delen voorbereiden, ze dienen wel bekrachtigd te worden door de algemene vergaderingen.

1.3.2. Juridische barrières en valkuilen: een inschatting

Onverenigbaarheid met het openbaar domeinkarakter

Er kan slechts een zakelijk recht worden gevestigd op het openbaar domein als (1) dit recht niet onverenigbaar is met de openbare bestemming en geen beletsel vormt voor het openbaar gebruik en (2) het geen afbreuk doet aan het recht van het bestuur om het gebruik te regelen volgens de noden en het belang van de gemeenschap. Uit deze laatste voorwaarde volgt dat een grond of gebouw die deel uitmaakt van het openbaar domein, geen gemeenschappelijk deel kan uitmaken binnen een appartementsmede-eigendom. Indien het openbaar domein zou worden onderworpen aan de Appartementswet zou dit afbreuk doen aan het recht van het bestuur om steeds het gebruik te kunnen wijzigen volgens het

algemeen belang. Zo zal een lokettenzaal van een gemeente op het gelijkvloers van een privaat appartementsgebouw noodgedwongen als privaat domein worden beschouwd en dus niet de bescherming genieten van het openbaar domein.

Onaangepast aan een gemengde bestemming

De beheersstructuur waarin de dwingende Appartementswet voorziet is gericht op complexen met een woonfunctie. De beheersstructuur is niet aangepast aan gebouwen met een gemengde functie. Het meest courante voorbeeld is het gebouw waar er zich handelszaken op het gelijkvloers bevinden en woonappartementen erbovenop. De belangen van de diverse functies staan dan vaak lijnrecht tegenover elkaar.

Schets: beeld van appartementsgebouw op markt van Harelbeke (Immogra, 2016) met private eigenaars boven handelaars / huurders op gelijkvloers. Discussies over participatie binnen het stadsontwikkelingsproject verlopen moeilijk gelet op de verschillende belangen...



- Bestaande eigenaars / bewoners
- Bestaande huurders / handelaars, niet vertegenwoordigd in mede - eigendom
- Mogelijke uitbreiding van het project, verfraaiing van het handelsgedeelte dat investeringen vergt van de mede-eigendom

Zware juridische structuur

Notaris Bart van Opstal, schoof in zijn voordracht in het INDIGO PROJECT (cf. workshops), de zware juridische organisatiestructuur, die van rechtswege verplicht wordt opgelegd bij een mede-eigendom, naar voor als grootste handicap van deze rechtsfiguur. Zo is er nood aan een syndicus, een algemene vergadering, een ontvanger etc.

1.3.3. Opportuniteiten

Optoppen

In het kader van een hoger ruimtelijk rendement en verdichting is het niet onmogelijk dat de wens ontstaat om bovenop bestaande appartementsgebouwen additionele verdiepingen toe te voegen en op het dak te plaatsen. Voor die beslissing is een vier vijfde meerderheid van stemmen nodig, aangezien het een daad van beschikking betreffende een gemeenschappelijk deel betreft (577-7, § 1, 2^o, e BW), tenminste in de veronderstelling dat het dak deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen).⁶ Naast de hierboven beschreven vier vijfde meerderheidsvereiste vergt de "optopping" van een bestaand appartementsgebouw ook nog de juridische incorporatie van de nieuwe private en gemeenschappelijke delen. Daartoe is een wijzigende notariële splitsingsakte vereist: de splitsingsakte is door de notaris opgesteld en vastgelegd. In de akte van splitsing is het aandeel van iedere eigenaar in de totale kosten conform een verdeelsleutel vastgelegd. Daarnaast bevat de splitsingsakte de statuten van de mede-eigendom en een splitsingstekening, waarop te zien is welke delen van het pand gemeenschappelijk en welke delen privé zijn.

1.3.4. Inspiratiecase: het Salaartbos Aalst

Fiche Salaartbos

Voorstelling project: Het woonproject "Het Binnenhof" ordent 32 woningen deels rond een open, groene ruimte deels rond een woonerf, waarin een ruime differentiatie qua types (1-4 slaapkamers) voorzien is. Uniek in het project zijn de 7 passiefhuizen. Dit zijn woningen die zo goed geïsoleerd zijn, dat amper energie wordt verbruikt om te verwarmen. De passiefhuizen vormen de eerste "passiefhuisstraat" in België. De lichte helling van het terrein vormt de aanzet van een ondergrondse parking met één autostaanplaats per woning. Het woonerf wordt maximaal verkeersarm gehouden, terwijl enkele centraal gelegen parkeerplaatsen functioneel blijven voor bewoners en bezoekers.

Het woonerf en de centrale groene ruimte worden niet ingelijfd bij het openbaar domein. De gemeenschap van eigenaars dient in te staan voor het onderhoud ervan. Hierdoor zijn de veiligheid en de sociale controle van het binnengebied gegarandeerd en wordt een rustig woonklimaat gerealiseerd.

Fase: Het project is volledig gerealiseerd en alle woningen verkocht en bewoond. Er zijn nog een aantal ondergrondse autostaanplaatsen te koop of te huur.

Eigendomsverdeling: De eigendom is verdeeld via een splitsingsakte.

⁶ In de juridische constructie rond het Salaartbos in Aalst is dit echter niet het geval.

Toegang: Het project is volledig op private grond gelegen. Het project is niet toegankelijk voor niet-bewoners.

Beheer: Het beheer van de gedeelde ruimte wordt geregeld door vereniging van mede-eigenaars. Er is een syndicus aangesteld.

Organisatievorm: Vereniging van mede-eigenaars. Er is gebruik gemaakt van deelverenigingen.



De structuur van de mede – eigendom is ook gehanteerd voor de ontwikkeling van een verkaveling door SOLVA in Aalst, het Salaartbos (bron: www.solva.be), waarbij het woonerfgroen en de centrale publieke ruimte binnen de gemeenschap van eigenaars zijn gebleven. De aanstelling van de syndicus kan er hier voor zorgen dat de betrokken gemeenschappelijke delen van het project goed onderhouden blijven (daar waar anders een individuele eigenaar zijn tuin zou kunnen verwaarlozen...). De kosten van de syndicus worden dan betaald door de eigenaars.

Salaartbos leert ons dat eindgebruikers, die als gevolg van een woningaankoop, in een regime van gedwongen mede-eigendom met elkaar afspraken dienen te maken omtrent onderhoud en investeringen, niet altijd overeenkomen. Sommige bewoners van een groep mede-eigenaars willen krachten en middelen bundelen om de potenties van een gemeenschappelijke ruimte in mede-eigendom verder uit te bouwen, andere mede-eigenaars daarentegen willen zo weinig mogelijk kosten en tijd in de gemeenschappelijke ruimte steken. Hoe lossen we dit op, hoe vermijden we conflicten omtrent het gebruik en ongelijke inbrengen. Zonder het principe dat elke mede-eigenaar evenveel moet inbrengen zich ongewenst vertaalt in een situatie waarbij elke mede-eigenaar evenveel (of beter: even weinig) inbrengt als de persoon uit de groep die het laagste bedrag wil besteden.

Uit de workshop kwam het voorstel om te werken met een gelaagdheid aan samenwerkingsverbanden, bovenop de wettelijke mede-eigendom. Zo kan een beperkte groep mede-eigenaars zich engageren in een vzw of coöperatie om gezamenlijk een deelwagen aan te kopen en te gebruiken of te investeren in een gemeenschappelijk zwembad. De eigenaars die hier niet in geïnteresseerd zijn, hoeven niet in mee in te stappen. Een bijkomend voordeel is dat deze vorm van *space sharing* zich niet beperkt tot mede-eigenaars maar tot iedere eindgebruiker (inclusief huurders) en zelfs open kan staan voor

buurtbewoners. Hieronder worden enkele juridische instrumenten naar voor geschoven die het mogelijk maken om lagen of gradaties van *shared space* te gaan invoeren.

2. Contractuele *shared space*

2.1. Vrijwillige mede-eigendom/ gewone onverdeeldheid

Het is mogelijk om zelf een juridische situatie van mede-eigendom te creëren, buiten de dwingende toepassing van de Appartementswet. Daartoe kan een splitsingsakte opgemaakt worden waarin de notaris formuleert welke delen van een complex in mede-eigendom zijn.

Er kan gedacht worden aan een gemeenschappelijke tuin of volkstuintjes, een gemeenschappelijk beheerde kinderboerderij, een speeltuin, of zelfs een gemeenschappelijke feestzaal (vb. een oude kerk die wordt opgekocht door een buurtcomité).

2.1.1. Juridische barrières en valkuilen

Zware organisatiestructuur bij mede-eigendom

Indien men kiest men voor vrijwillige mede-eigendom, dan kiest men ook voor de zware organisatiestructuur (zie hierboven). De mate waarin voor de vrijwillige mede-eigendom hiervan kan worden afgeweken in functie van concrete projecten, kon als onderzoeksvraag binnen het bestek van dit rapport nog niet onderzocht worden.

Onzekerheid bij gewone onverdeeldheid

Een andere optie is kiezen voor **gewone onverdeeldheid**. Echter, hier speelt artikel 815 Burgerlijk Wetboek. Dit artikel stelt dat niemand gedwongen kan worden in (een gedwongen) onverdeeldheid te blijven.

De ratio legis van artikel 815 BW is conflicten deblokken. Door een aandeel in de onverdeeldheid te verkopen kan iemand zich onttrekken van de onverdeeldheid en de interpersoonlijke ruzies die zich rond die onverdeeldheid afspelen.

De ommezijde van de munt is wel dat artikel 815 BW een langetermijnperspectief omtrent de onverdeeldheid blokkeert.

2.1.2. Opportuniteiten

De techniek van de vrijwillige mede-eigendom biedt mogelijkheden bij co-housing.

Op 2 februari 2017 keurde de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement een ontwerpdecreet goed dat experimentele woonvormen stimuleert, waardoor men voortaan de kans krijgt om experimentele woonvormen op te starten zonder belemmerd te worden door een veelheid aan regelgeving. De Vlaamse Regering zal hiertoe eenmalig een oproep doen om deel te nemen aan een proefomgeving voor experimentele woonvormen. Deze opportuniteit dient verder onderzocht te worden.

2.2. Opstal

2.2.1. Inleiding

Erfpacht -en opstalrechten worden reeds frequent toegepast in de ontwikkelingsfase van gebiedsontwikkelingen. Na de ontwikkelingsfase, bij de "verkoop" aan de eindgebruiker, zijn formules die gebruik maken van erfpacht en opstalrechten echter minder populair. Deze onpopulariteit kan tweërlei verklaard worden.

Ten eerste is er de *mindset* van de eindgebruiker, deze wil zowel de woning als de grond in volle eigendom. Nochtans zijn er fiscale voordelen verbonden aan de aankoop van een onroerend goed in erfpacht. Doordat er geen eigendomsoverdracht plaats vindt, spaart de eindgebruiker registratierechten uit op de eigendomsoverdracht (10% in Vlaanderen, 12,5% in Brussel en Wallonië).

Een tweede probleem ligt bij de financiering van de aankoop van de ontwikkeling door de eindgebruiker. Het is perfect mogelijk om het recht van erfpacht te bezwaren met een hypotheek. Banken zijn echter terughoudend om hypothecaire leningen voor het verwerven van grond en/of woningen in een erfpachtformule toe te staan.

Hier is mogelijks een rol weggelegd voor de overheden. Als de overheid, als tussenpersoon⁷, de erfpachter is dan zal de bank gewilliger zijn om de verwerving van het erfpachtrecht te financieren. Immers overheden zijn gebonden aan de zogenaamde 'algemene beginselen van behoorlijk bestuur'. Die beginselen bieden de erfpachter en de geldverstrekker al enige bescherming tegen onredelijke uitoefening van rechten door de grondeigenaar.

Een theoretisch uitgewerkt voorbeeld hiervan vinden we terug in Filip Canfyns boek wonen voor 200.000 all-in.⁸ Een praktijkvoorbeeld vinden we in Genk. De stad Genk heeft voor vijftien verkavelingen een pilootproject opgestart waarbij bouwers de grond in erfpacht kunnen nemen. De grond blijft eigendom van de stad, maar de erfpacht loopt voor 99 jaar. Het initiatief is vooral voor jonge gezinnen die willen bouwen bestemd. Door de formule zouden die ze voor een bouwgrond van 100.000 euro slechts 85 euro per maand moeten afbetalen. Het voordeel voor de "eind"gebruikers is dus dat ze bij aanvang niet zwaar moeten

⁷ Vergelijk met een sociaal verhuurkantoor.

⁸ Filip Canfyn, 'Wonen voor 200.000 all-in', Antwerpen, Garant, 2011.

investeren in alsmaar duurere gronden.⁹ Een vergelijkbaar initiatief werd inmiddels genomen in Neerpelt (gemeenteraadsbesluit van 19 december 2016).

Tegelijkertijd kent de techniek enkele onmiskenbare voordelen voor de lange termijn financiering van overheden én hun ruimtelijke beleid. Het eerste voordeel voor de lokale overheden is dat ze jaarlijks inkomsten verwerven via de canon of de cijns. De bijkomende return die steden mogen verwachten van die grotere bron aan onroerende voorheffing en gemeentelijke belastingen zou hen kunnen aansporen om deze langetermijnvisie uit te voeren.¹⁰ Op die manier hebben overheden een duurzame instroom aan middelen.

Een tweede voordeel is dat de overheid als regisseur betrokken kan blijven bij gebiedsontwikkelingen. We verwijzen naar Oude Dokken (Sogent) en Tondelier (stad Gent). Op die manier zouden reconversies van omgevingen zoals de huidige verkavelingen, in de toekomst eenvoudiger worden. We hernemen deze problematiek onder de rubriek 'grondenbank'.

Een derde voordeel is dat blijvende grondposities niet alleen een belangrijk instrument vormen bij de realisatie van het ruimtelijk beleid maar omwille van de toenemende betaalbaarheid ook aangewend kan worden voor sociale doeleinden. De overheid kan gronden activeren een actief woonbeleid voeren (door bvb. opstalrechten onder voorwaarden toe te kennen op eigen gronden, bijvoorbeeld de voorwaarde van de realisatie van bescheiden wonen,).

2.2.2. Toepasselijk recht

Het recht van opstal maakt een zakelijk recht uit om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond. Het opstalrecht kent twee verschijningsvormen. Enerzijds is het een zelfstandig zakelijk recht dat rechtstreeks kan worden gevestigd. Anderzijds kan het opstalrecht kan echter ook een *accessorium* uitmaken van andere zakelijke rechten (erfpacht, erfdienstbaarheid, vruchtgebruik) en persoonlijke rechten (huur, concessie van het openbaar domein). In dat tweede geval maakt het opstalrecht deel uit van de "package-deal" van sommige andere rechten. De duur van het opstalrecht is dan afhankelijk van duur van het recht waar het opstalrecht een *accessorium* van uitmaakt.

Het opstalrecht is (in België) steeds een tijdelijk recht. De maximale termijn bedraagt 50 jaar. Na die termijn loopt de tijdelijke uitzondering op de natrekkingsregel af. Volgens J. Poets

⁹ S Demeyere, 'Erfpacht vestigen: wat met canonverplichting?', juristenkrant 2016, 16, kol. 1.

¹⁰ Johan Rutgeerts, 'De stad is goed voor klimaat en portemonnee', De Standaard 12 oktober 2016.

staat dit een optimaal grondgebruik in de weg. De juridische barrière zorgt immers voor een danige rem op vastgoedconstructies.¹¹

2.2.3. Juridische barrières en valkuilen

Dwingende termijn beperking

Het opstalrecht is (in België) steeds een tijdelijk recht. De maximale termijn bedraagt 50 jaar. Na die termijn loopt de tijdelijke uitzondering op de natrekkingregel af. Volgens J. Poets staat dit een optimaal grondgebruik in de weg. De juridische barrière zorgt immers voor een danige rem op vastgoedconstructies.¹²

Fiscale nadelen

Bij de vernieuwing van een recht van opstal is er opnieuw registratiebelasting ten belope van 2 % verschuldigd. De vernieuwing maakt tevens een nieuwe overschrijving noodzakelijk om het recht voor die nieuwe periode opnieuw tegenstelbaar te maken aan derden. De nadelige gevolgen van een vernieuwing doen partijen hun toevlucht nemen tot de verlenging ervan.

2.3. Het recht van “onderstal”

2.3.1. Toepasselijk recht

Een opstalgever (eigenaar) heeft niet alleen de mogelijkheid om te beschikken over de bovengrond, maar ook over de ondergrond. Daar bestaat niet langer discussie over aangezien de Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen, artikel 1, eerste lid van de opstalwet heeft gewijzigd als volgt: “het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond”. De woorden ‘boven of onder’ werden toegevoegd.

We kunnen hier als praktijkvoorbeelden ondergrondse parkeergarages geven maar ook ondergrondse shoppingcentra en stations zijn mogelijk.

Opmerking: volgens Timmermans is het bouwelement dat enerzijds het dak van de ondergrondse parkeergarage vormt en anderzijds de steun voor de bovengrondse constructie, te kwalificeren als een horizontale gemene muur.¹³ Waardoor de wettelijke

¹¹ POETS, J., ‘Vastgoedtransacties. Vijftig jaar als maximumduur van zelfstandige opstalrechten: een te omzeilen probleem?’, NJW, 2015, afl. 329, p. 666.

¹² POETS, J., ‘Vastgoedtransacties. Vijftig jaar als maximumduur van zelfstandige opstalrechten: een te omzeilen probleem?’, NJW, 2015, afl. 329, p. 666.

¹³ TIMMERMANS, R., Dubbel grondgebruik ten behoeve van de bouwpromotie door horizontale splitsing van een grondstuk in een ondergrondse en een bovengrondse ruimte, T.App. 2014, afl. 2, p. 7.

regeling van de mandeligheid van toepassing is. Knelpunten met betrekking tot dit bouwelement kunnen dus beslecht worden door een de principes uit artikel 653 BW toe te passen. Deze redenering wordt toegepast in verschillende stationsontwikkelingen, maar wordt door sommigen gecontesteerd als de zogenaamde ontoelaatbare horizontale eigendomssplitsing. Er kan ook worden verwezen naar het project aan de Schelde in Wetteren (zie studie van Geert Haentjens).

2.3.2. Juridische barrières en valkuilen

Het grondoppervlak trekt na

Het grondoppervlak blijft de hoofdzaak en het natrekkende bestanddeel. Het voordeel van natrekking blijft bij de eigenaar van de grond. Dit gaat in tegen de redenering van de mandeligheid (zie hoger, Timmermans). Dit zou best wettelijk worden verduidelijkt.

Beperking in tijd

De uitzondering op de natrekkingsregel is tijdelijk. Wanneer men de opstalwet voor de wetswijziging van 2014 letterlijk interpreteerde, kon men echter stellen dat de bindende maximumtermijn uit de opstalwet enkel van toepassing was op werken, gebouwen en beplantingen die zich op de grond bevonden. Doordat de wetgever het opstalrecht nu ook expliciet "underground" van toepassing verklaard is ook de toepassing van de beperkte duur tot maximaal 50 jaar mee van toepassing verklaard op constructies in de ondergrond.

Artikel 4 van de opstalwet bleef immers ongewijzigd. Ook hier moeten clauses die in een langere termijn voorzien voor ongeschreven worden gehouden.

Contractuele erfdiensbaarheden

Bij de bouw van ondergrondse constructies dient grote zorg besteed te worden aan de opname van contractuele erfdiensbaarheden. Doordat de stukken ondergronds en bovengronds mogelijks in verschillende eigenaarshanden komen zal het ondergrondse gedeelte dienen als fundering voor het bovengrondse en omgekeerd ook afhankelijk zijn van bovengrondse voorzieningen als een toegangsweg.

In de verdelingsakte bouwt men dus best een aantal plichten in. Zoals erfdiensbaarheid van steun en instandhouding. Er kan in worden gestipuleerd dat de eigenaar of opstalhouder van de ondergrondse constructie zich ervan moet onthouden om pijlers en funderingen aan te tasten.

2.4. Parkmanagement

Parkmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderende wensen van de op het terrein gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de verkoper-terreinbeheerder en de kopers.

Parkmanagement is een vorm van gemeenschappelijk beheer die op een werklandschap wordt geënt. De ratio achter parkmanagement is dat een bedrijven- of industriepark meer is dan de som van de delen, de verscheidene bedrijven die er gevestigd zijn. Niet alleen de gebouwen zijn belangrijk maar ook de buitenruimte die schoon en veilig moet zijn.

Heel wat ontwikkelings – intergemeentelijke verenigingen zijn vertrouwd met deze techniek om bedrijventerreinen te beheren (WVI, Veneco, SOLVA, ...).

2.4.1. Toepasselijk recht

Verkoopsvoorwaarde

Het Belgisch recht staat in deze materie nog niet zo ver. Er is geen sprake van een zelfstandige rechtsfiguur. Maar dat is ook niet nodig. Parkmanagement wordt vaak opgedrongen als verkoopsvoorwaarden door de publieke verkoper van grond.

Organisatie

In regel wordt er een vereniging met rechtspersoonlijkheid opgericht waar alle bedrijven zich bij aansluiten (een VZW of een coöperatieve). Daarnaast kan ook de lokale overheid zich aansluiten (vb. op basis van artikel 195 Gemeentedecreet). Het beleid wordt dan bepaald door de algemene ledenvergadering.

De zeggenschap kan verdeeld worden a rato de oppervlakte dat elk bedrijf of de overheid in handen heeft.¹⁴ De leden betalen een contributie aan de vereniging waarmee de kosten van het parkmanagement gedekt worden.

De grootste kost betreft het onderhoud van de infrastructuur waaronder de wegen, de parkeerfaciliteiten, het groen, de waterpartijen, de verlichting, etc. Naast infrastructuur kan er ook aandacht worden besteed aan collectieve diensten zoals inbraakbeveiliging, loketservice, etc.

De volgende voorbeelden van structuren kunnen worden geduid:

- Een parkmanagement door een grondenbank, opgericht als **VZW**;

¹⁴ TIMMERMANS, R., Alternatieven voor appartementseigendom, in: TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, 2015, p.412-114.

➤ Een parkmanagement door een grondenbank, opgericht als **coöperatieve vennootschap**. Een coöperatieve vennootschap is een vennootschap die is samengesteld uit:

- een veranderlijk aantal vennoten;
- met veranderlijke inbrengen.

Zij moet worden opgericht door ten minste 3 (natuurlijke of rechts –) personen die in de statuten aangeven of zij beperkt dan wel onbeperkt aansprakelijk zullen zijn. Er zijn 2 soorten coöperatieve vennootschappen:

- de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (CVBA), en;
- de coöperatieve vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid (CVOA).

Afhankelijk van de gekozen vorm dient in de statuten verplicht een aantal vermeldingen te staan. Het voorwerp, dat burgerlijk of commercieel kan zijn, moet ook in de statuten worden vermeld.

Inbrengen kunnen gebeuren in geld en in natura waarbij het kapitaal van een CVBA minstens 18.550 EUR dient te bedragen waarvan 6.200 EUR werd volstort. Bovendien moet ieder aandeel ten minste volstort zijn ten belope van $\frac{1}{4}^{\text{de}}$ van de waarde. Voor de CVOA is geen minimumkapitaal bepaald.

Er kunnen gronden worden ingebracht, maar ook zakelijke rechten andere dan het eigendomsrecht. De CVBA kan op deze gronden verder zelf zakelijke rechten vestigen en op deze manier inkomsten verwerven (vb. opstalrechten voor de vestiging van windmolens)

De aandelen zijn overdraagbaar tussen vennoten maar mogelijks ook aan derden.

Derden kunnen slechts toetreden indien zij (i) bij name worden aangewezen in de statuten of (ii) indien zij behoren tot door de statuten bepaalde categorieën en voldoen aan de wettelijke of statutaire vereisten om vennoot te zijn.

Vennoten hebben enkel het recht uit te treden of een gedeelte van hun aandelen terug te nemen. Dit recht kan enkel tijdens de eerste 6 maanden van het boekjaar worden uitgeoefend.

Aandachtspunten

Om als coöperatieve vennootschap te worden erkend, moeten de statuten van de coöperatieve vennootschap volgende principes bevatten:

- de vrijwillige toetreding;
- de gelijkheid of beperking van het stemrecht op de algemene vergadering;
- de aanwijzing door de algemene vergadering van de leden van de raad van bestuur en van het college van commissarissen;
- een ristorno aan de vennoten;

- bestuursmandaten moeten in de regel onbezoldigd zijn en het netdividendrendement mag in principe niet hoger liggen dan 6%

Aan dergelijke erkenning zijn hoofdzakelijk 3 voordelen verbonden:

- geen herkwalificatie van interesten in dividenden;
- vrijstelling van roerende voorheffing;
- verlaagd tarief in de vennootschapsbelasting.

Om erkend te kunnen worden moeten de statuten van de vennootschap derhalve met bepaalde beginselen overeenstemmen.

2.4.2. Juridische barrières en valkuilen

Evenwichtig en tijdelijk

De geldigheid van verkoopsvoorwaarden is onderworpen aan voorwaarden. Zo moeten verkoopsvoorwaarden steeds evenwichtig en tijdelijk zijn. Anders bestaat het risico dat ze door de rechter voor ongeschreven worden gehouden.

Door de samenwerking ontstaat er een schaalvoordeel. Voor de individuele bedrijven is het goedkoper om samen met de andere bedrijven in overleg te treden met dienstverleners.

Afdwingbaarheid?

Wat als de koper de verkoopsvoorwaarden na het sluiten van de koop aan zijn laars lapt? Er kan voorzien worden in een sanctionerende bepaling. Een bepaling die vaak gebruikt wordt betreft de terugvordering van subsidies, het terugkooprecht, het toepassen van boetes, etc.

2.4.3. Opportuniteiten

Woonparkmanagement?

Deze parkmanagement structuren worden in Vlaanderen succesvol opgezet, vaak ligt het initiatief hiervoor bij de lokale overheden of intercommunales die aanvankelijk ook de grondeigenaars waren van het ontwikkelde industrie- of bedrijventerrein.

We poneren hier het idee om de juridische regeling van het parkmanagement, vandaag reeds gebruikt in bedrijventerreinen, aan te wenden in een residentiële omgeving. In de tweelingstudie spreekt Geert Haentjens van verkavelingscontracten. Via woonparkmanagement (via vennootschapsrechtelijke figuren zoals de vzw) zou deze verkavelingscontracten vorm kunnen geven. Dit kan verder onderzocht worden.

2.5. Bezetting ter bede

Bezetting ter bede is een creatie van de rechtspraak. Het betreft een wettelijk onbenoemde overeenkomst die aan een partij de voorlopige detentie van een goed verleent. Daarbij is een voorlopig karakter essentieel, de bezetting is toegestaan maar is steeds tijdelijk en onzeker. De eigenaar heeft geen enkele ambitie om zich te verbinden.

Toch heeft de preciaire bezetter een rechtstitel, er is immers wel degelijk een overeenkomst met de eigenaar. Dit maakt het verschil uit met de toestand die voortspruit uit een zuiver gedogen. In laatst genoemd geval is er geen rechtstitel aanwezig. Het heeft slechts zin om te spreken van een overeenkomst van bezetting ter bede als er een prijs overeengekomen werd. Anders is er sprake van bruikleen. Volgens de Belgische rechtspraak hoeft de prijs voor de bezetting niet per se lager te zijn dan een huurprijs. Het gaat niet om een huur, vermits de overeenkomst beëindigd kan worden eenvoudigweg op aanvraag van de persoon die het recht op bezetting toekende. De overeenkomst kan nochtans de verbintenis bevatten om een opzeggingstermijn te geven. De bezetting ter bede veronderstelt niet noodzakelijkerwijze een onbepaalde duur. Wanneer de partijen een toekomstige gebeurtenis in de geest hebben (bijvoorbeeld het begin van geplande bouw of- renovatiewerken), wordt de tijdelijke toestand in de tijd beperkt tot de vervulling van een opschortende voorwaarde.

De bezetting ter bede is een rechtsfiguur die reeds zijn potentieel aantoonde in Gent in de casus van DOK, waarbij aan een VZW de toelating is gegeven – in afwachting van de realisatie van het stadsontwikkelingsproject Oude Dokken – bepaalde activiteiten te organiseren.



'De beschikbare ruimte verkleint door de werken van het stadsontwikkelingsproject Oude Dokken, maar een deel van de site wordt weer ter beschikking gesteld aan DOK vzw, zodat dit de komende twee jaar een 'werfplek voor verpozing en creatieve manoeuvres' kan blijven.' – **Tom Balthazar, schepen van stadsontwikkeling**

Sinds juni 2011 tovert DOK vzw de braakliggende site in de Gentse Oude Dokken elke lente en zomer om tot een bruisende en inspirerende ontmoetingsplek. Het is een platform voor creatie en een werkplek, maar tegelijkertijd ook een publiekstrekker met grote en kleine evenementen voor jong en oud. Op zomerse zondagen trekt DOK gemakkelijk 2.000 bezoekers aan tijdens de DOK-rommelmarkt, maar ook kleinere evenementen zoals bijvoorbeeld cinecirQ (openluchtcinema), de workshops van Metal Crew (las-metaalwerkplaats) en de participatieve kinderopvang van Jaagbaar waren een succes.

Bron: www.dokgent.be

2.5.1. Juridische barrières en valkuilen

Herkwalificatie is mogelijk

Een herkwalificatie door de rechter naar huur is mogelijk als die oordeelt dat de partijen de bedoeling hadden om op bedrieglijke wijze de dwingende bepalingen van de huurwet te ontduiken. De rechter zal de overeenkomst van partijen pas als bezetting ter bede kwalificeren, op voorwaarde dat hij in de feiten van het geding objectieve redenen vindt.

Hier een overzicht aan voorbeelden van redenen die de rechtspraak tot nu toe reeds aanvaardde:

- de toekomstige bouw, renovatie of afbraak van het gebouw;
- een verwachte stedenbouwkundige ingreep;
- de afwikkeling van een nalatenschap;
- de opschortende voorwaarde van de verkrijging van een uitbatingsvergunning;
- het einde van een vruchtgebruik of van een voorlopig bewind.
- het lichten van een eenzijdige koopbelofte;
- de bedoeling van de eigenaar om te verkopen;
- de bedoeling van de eigenaar om het goed persoonlijk te gebruiken
- ...

2.6. Collectieve renovatie

2.6.1. Toepasselijk recht

Samenwerkingsreglement

Het samenwerkingsverband tussen een publieke rechtspersoon en burgers wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

CLT-Gent, OCMW-gent en Belfius stelden reeds een document op waarin de voorwaarden staan opgesteld waaraan eigenaars aan moeten voldoen om in aanmerking te komen om deel te mogen nemen in het samenwerkingsverband. Zo kan er opgelegd worden dat de deelnemers slechts over één woning mogen beschikken, dat deze woning in het (in het reglement) afgebakende gebied moet liggen en dat het gezinsinkomen van de deelnemers een bepaald bedrag niet mag overschrijden.

Samengevoegde opdracht

Indien burgers en overheden in een samenwerkingsverband zijn getreden kan gebruik worden gemaakt van de figuur van de samengevoegde opdracht om samen (renovatie) diensten of bouwmaterialen aan te kopen.

De rechtsbasis van deze figuur vinden we terug in artikel 38 Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2000. In geval van een samengevoegde opdracht voor rekening van verschillende aanbestedende overheden en in voorkomend geval van privaatrechtelijke personen, duiden de betrokken personen de overheid of entiteit aan die in hun naam in de hoedanigheid van aanbestedende overheid zal optreden. De voorwaarden van de opdracht kunnen voorzien in een afzonderlijke betaling voor elk van die personen.

2.6.2. Juridische barrières en valkuilen

De nieuwe wet op de overheidsopdrachten

Artikel 38 van de wet op overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 vermeldt het volgende: *"In geval van een samengevoegde opdracht voor rekening van verschillende aanbestedende overheden en in voorkomend geval van privaatrechtelijke personen, duiden de betrokken personen de overheid of entiteit aan die in hun naam in de hoedanigheid van aanbestedende overheid zal optreden. De voorwaarden van de opdracht kunnen voorzien in een afzonderlijke betaling voor elk van die personen."*

Wanneer een vereniging van particulieren samen werkt met een overheid komt de regelgeving omtrent overheidsopdrachten invoegde en zal er in het kader van de plaatsing van opdrachten sprake zijn van een gezamenlijke opdracht.

Er staat echter een nieuwe wet op de overheidsopdrachten in de startblokken (Wet inzake overheidsopdrachten 17 juni 2016 (B.S. 14 juli 2016)). Het dient benadrukt te worden dat deze vernieuwde wet de "gezamenlijke" opdracht nog steeds vermeldt maar dat de woorden "in voorkomend geval van privaatrechtelijke personen" zijn geschrapt.

Volgens de Memorie van Toelichting mag dat echter niet als een ommekeer in de houding van de wetgever worden beschouwd. Dergelijke opdrachten kunnen -volgens de memorie- immers nog steeds gezamenlijk worden gesloten. Niet alleen voor rekening van twee of meer aanbestedende overheden, maar ook voor rekening van privaatrechtelijke personen.

Of de rechtspraak de stelling van deze memorie zal volgen is echter nog onzeker. Strikt genomen vermeldt de nieuwe wet niet langer privaatrechtelijke personen. De inwerkingtreding van die nieuwe wet kan collectieve renovatie dus potentieel dwarsbomen.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien (overheden en) een groep particulieren zich in het kader van een collectieve renovatie feitelijk verenigen, kan elk van hen hoofdelijk aansprakelijk worden gesteld.

2.6.3. Inspiratiecase: Dampoort KnapT OP

Fiche Dampoort knapT OP

Niet iedereen die een woning bezit, zit er warmpjes bij. Sommige Gentse gezinnen kopen uit noodzaak een kwalitatief minderwaardige woning omdat ze op de huurmarkt geen betaalbare en degelijke woning vinden. In een proefproject in de Dampoortwijk stelt OCMW Gent voor de renovatie van 10 dergelijke woningen € 300.000 ter beschikking. CLT Gent vzw zorgt voor intensieve sociale en technische begeleiding bij de verbouwingen. Bij de verkoop van hun woning moeten de zogenaamde noodkopers de tussenkomst terugbetalen aan het OCMW.

Huidige Fase:

Een jaar geleden stelde het OCMW Gent € 300.000,00 ter beschikking voor de renovatie van 10 woningen van noodkopers. Momenteel worden aannemers gecontacteerd en de offertes opgemaakt. Eens deze laatste ondertekend zijn, kan er van start worden gegaan met de werken.

Eigendom:

de huizen zijn in eigendom van de noodkopers.

Organisatievorm en beheer:

Het initiatief ligt duidelijk bij de (semi-)publieke spelers, in casu CLT-Gent en het OCMW Gent. Deze partijen stelden een samenwerkingsreglement op die de toetreding tot het samenwerkingsverband regelt. De realisatie van de doelstellingen in het reglement, namelijk de renovatie van huizen in eigendom van noodkopers kan via artikel 38 WOO.

Er wordt met een rollend fonds gewerkt. De financiële tussenkomst van het OCMW bij de verkoop van de woning keert terug naar het OCMW. Ook een deel van de eventuele meerwaarde bij doorverkoop gaat naar het OCMW. Op die manier kan dezelfde tussenkomst voor verschillende opeenvolgende gezinnen ingezet worden en wordt er bewust spaarzaam omgegaan met de beschikbare overheidsmiddelen. Het principe van subsidieretentie wordt ontleend aan het Community Land Trust (CLT)-concept.

2.7. Contractuele mandeligheid

In Nederland is onlangs de figuur van de contractuele mandeligheid ingevoerd. In de Nederlandse wet (artikel 5: 60 BW) is bepaald dat mandeligheid kan ontstaan door een rechtshandeling, namelijk indien een onroerend goed in gemeenschappelijke eigendom van eigenaars van twee of meer erven door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd.

De klassieke, ook in België wettelijk gekende, vormen van mandeligheid zijn gemene muren, hekken en scheidingen. Maar in Nederland hebben zich op basis van bovenvermeld artikel nieuwe vormen van mandeligheid ontwikkeld. Binnengebieden, parkeerterreinen, speelplaatsen, opslagplaatsen, werkateliers,... kunnen via de figuur van de contractuele mandeligheid 'gemanaged' worden.

2.7.1. Juridische barrières en valstrikken

Geen Belgisch precedent

De contractuele mandeligheid, zoals die in Nederland mogelijk is, kent voorlopig nog geen toepassing in België. Zij kan echter wel dienen als inspiratiebron voor de Belgische "juritecten".¹⁵

Het ontbreken van een wettelijke beheersstructuur

Een wettelijke beheersstructuur ontbreekt, daardoor wordt het moeilijk om beslissingen te nemen en betalingen af te dwingen, in het bijzonder als het om de aanleg van reserves aangaande de toekomstige verbetering en het toekomstige onderhoud.¹⁶ Uiteraard bieden de VZW en Coöperatie ook hier een oplossing.

3. Formats

Bovenstaande rechtsfiguren hebben allemaal hun voor en nadelen. Men hoeft echter niet te kiezen voor maar één rechtsfiguur, het wordt pas echt interessant als men de rechtsfiguren gaat combineren.

Hieronder geven we een niet-limitatief overzicht van mogelijke combinatievormen.

3.1. Van huisje tuintje naar Community Land Trust?

Het recht van opstal kan beschouwd worden als vertrekpunt van het Community Land Trust (hierna CLT). De CLT gaat nog een stapje verder en is gecompliceerder, aangezien het een vennootschapsrechtelijke laag toevoegt.

De CLT komt overgewaaid uit het Anglo-Amerikaanse recht. De CLT begint onder impuls van vzw's als Community Land Trust Bruxelles, Community Land Trust Gent en Community Land Trust Wallonië, ingang te vinden in België.

In Vlaanderen is er geen wettelijke of decretale bepaling die de grondslag biedt voor de rechtsfiguur van de trust, zoals die is uitgebouwd in het Anglo-Amerikaanse recht. Wel is CLT Bruxelles formeel erkend in de Brusselse huisvestingscode als woonactor. Degenen die een CLT willen oprichten zijn derhalve verplicht een uitkomst te zoeken in wat 'trustnabootsing' kan worden genoemd.¹⁷

¹⁵ TIMMERMANS, R., Alternatieven voor appartementseigendom, in: TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, 2015, p.401-402.

¹⁶ TIMMERMANS, R., Alternatieven voor appartementseigendom, in: TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, 2015, p.404.

¹⁷ TIMMERMANS, R., De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer communale grond, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, p. 95.

Als vertrekpunt voor de nabootsing dient het eigendomsrecht 'ontbundelt' te worden. Om de scheiding van de grond en de opstal te realiseren kunnen beperkte zakelijke rechten worden gebruikt. De gebruiker heeft het recht op genot en gebruik van de grond om krachtens dit recht op de grond bevoegd een opstal te bouwen of de op de grond staande opstallen structureel te verbeteren, tegen een (al dan niet symbolische) vergoeding. Een eerste keuze die aldus moet gemaakt worden is de keuze van het beperkt zakelijk recht. De voorkeur gaat algemeen naar het erfpacht. Dit is het meest flexibele zakelijk recht en is bruikbaar om personen met lagere inkomens aan een koopwoning te helpen. Ook het recht van opstal leent zich voor inpassing in het CLT-model. Door de vestiging van het recht worden immers een horizontale scheiding van eigendom bewerkstelligd, namelijk de afzonderlijke eigendom van de grond, die berust bij de CLT-organisatie en de daarop staande of op te trekken woning, die toekomt aan de opsteller. De overige beperkte zakelijke rechten van vruchtgebruik, gebruik en bewoning vinden alsnog geen toepassing.¹⁸

Tot hiertoe zijn er nog geen verschillen met de techniek die in Genk werd gebruikt. Het unieke aan de CLT is dat de gebruikers van de grond, de beperkt zakelijk gerechtigden, tevens betrokken worden in de organisatie die de grond bezit en beheert. Zij krijgen stemrecht. De initiatiefnemers van de CLT moeten zodoende een rechtspersoon oprichten die niet alleen optreedt als belangeloze huisvestingsorganisatie maar wiens maatschappelijk doel tevens wordt geënt op de doelstellingen waarvoor de CLT staat, namelijk het verwerven, het duurzaam behouden en het beheren van de grond (de 'trustgoederen') in het belang van de gebruikers van de grond.¹⁹

Die initiatiefnemers kunnen de eindgebruikers zijn, een ngo, een OCMW, en overheid of een projectontwikkelaar die in het kader van een PPS of PPCS (zie 3.2) oog geeft voor de fase die komt na de aflevering.

Met andere woorden: er wordt een koppeling gemaakt tussen een beperkt zakelijk genotsrecht en het lidmaatschap van een beheerrechtspersoon waarvan de beperkte zakelijk gerechtigde (bijvoorbeeld de erfpachtgerechtigde) verplicht lid moet zijn zolang het zakelijk recht duurt.²⁰

De keuze van de rechtsvorm dringt zich dus op. Verder worden drie mogelijkheden naar voor geschoven: de vzw, de stichting of de coöperatieve vennootschap.

Vereniging zonder winstoogmerk

Kiezen voor de vzw is de meest voor de hand liggende keuze. Enerzijds wordt het belangeloos karakter van de organisatie onderlijnd. Anderzijds kan de CLT als vzw gemakkelijker toegang

¹⁸ TIMMERMANS, R., *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer communale grond*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, p. p.221.

¹⁹ TIMMERMANS, R., *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer communale grond*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, p. p.96.

²⁰ A.A. Van Velten, 'pleidooi voor enen grondgebonden lidmaatschap van de beheersvereniging (I)', *WPNR*, 2007, nr. 6700, 181.

krijgen tot overheidssubsidies. Het lidmaatschap kan breed opengesteld worden voor aspirant-leden. In de CLT-platformen vindt men doorgaans geëngageerde verenigingen en steunende leden. Daarenboven kan de samenstelling van de Raad van Bestuur gemakkelijk in drie groepen worden verdeeld waardoor de trust democratisch bestuurd wordt door (1) de bewoners, (2) de burens en (3) de vertegenwoordigers van het algemeen belang. Deze driedelige indeling, waarbij elke groep democratisch vertegenwoordigd wordt in de CLT, is conform de Anglo-Amerikaanse CLT. De toekenning van inspraak door de burens moet goed nabuurschap stimuleren en vermijden dat de CLT uitgroeit tot een *'gated community'*.

Er dient wel aan de wettelijke specialiteit van een vzw voldaan te zijn, die houdt in dat de vzw aan haar leden geen vermogensvoordelen mag verschaffen en geen nijverheids-of handelszaken mag drijven. Deze voorwaarden moeten echter naar redelijkheid worden geïnterpreteerd. Een vzw mag wel winstgevendende activiteiten hebben voor zover deze besteed worden aan de realisatie van het hoofddoel van de vzw. Verder mag een vzw wel stoffelijke voordelen toekennen aan haar leden voor zover dit verzoenbaar is met het belangeloze doel van de vzw waarvoor zij is opgericht. Door aan de aspirant bewoners grond tegen een lage of zelfs symbolische vergoeding ter beschikking te stellen, genieten de CLT-bewoners uiteraard een belangrijke besparing bij de bouw of aankoop van een woning op de grond van de CLT en derhalve een stoffelijk voordeel, maar dit spoort met het belangeloze doel van de CLT.

Dit belangeloze doel dient echter nauwgezet genoteerd te worden in de statuten van de vzw. Verder moet de vzw ook minstens drie leden hebben. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de werkelijke leden (met rechten en verplichtingen op basis van de vzw-wet en aanvullend in de statuten) en toegetreden leden (waarvan de rechten en verplichtingen uitsluitend bepaald worden in de statuten). De vzw moet een raad van bestuur en een algemene vergadering hebben.

Stichting

Naast de vzw is de stichting een aantrekkelijk instrument bij de werking van de CLT. Zij heeft immers een losstaand of zwevend vermogen met rechtspersoonlijkheid die voor een bepaald doel kan ingezet worden. Aldus kan een onroerend goed ingebracht worden, zoals grond, die het vermogensbestanddeel van de stichting zal worden.

Enige handicap is dat de stichting geen leden en derhalve geen ledenorgaan heeft. Het openlidmaatschap, dat de Anglo-Amerikaanse community land trust kenmerkt kan zodoende niet worden geëffectueerd.²¹

Daarom wordt er in de praktijk vaak voor geopteerd voor een duale structuur. Namelijk de combinatie van een vzw die de meeste activiteiten ontwikkelt en een stichting van openbaar nut waarin de gronden worden ondergebracht. De vzw garandeert het open lidmaatschap en

²¹TIMMERMANS, R., De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer communale grond, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, p. p.151

heeft toegang tot subsidiekanalen, de stichting garandeert een langdurig behoud van het vastgoedpatrimonium en is een fiscaal gunstige organisatievorm.

Deze combinatie vormt naast de functionele verdeling van functies ook een waarborg tegen mislukking. Indien de CLT zou falen dan kan de overheid de gronden terug krijgen van de stichting. De wet laat immers toe aan de stichter een verzoek tot ontbinding in te stellen in de rechtbank van eerste aanleg. Dat verzoek kan ertoe strekken het ingebrachte vermogen terug te mogen nemen. Op die wijze wordt het onroerend goed gerecupereerd en kan het in een nieuw communaal grondmodel ingepast worden. De combinatie van een vzw en stichting werd toegepast bij CLT Gent.

Coöperatieve vennootschap

Een derde mogelijke rechtsvorm om de CLT in onder te brengen is de coöperatieve vennootschap.

De coöperatieve vennootschap is gekenmerkt door de veranderlijkheid van de vennoten en het kapitaal. De coöperatie is een georganiseerd verband dat maatschappelijk is ingeworteld. Het variabel gedeelte van het kapitaal wordt niet bepaald in de statuten en varieert in functie van het in- en uittreden van de nieuwe vennoten en van het kapitaal. Volgens Thion is dit een van grote voordelen van de coöperatieve vennootschap. Ten belopen van het variabel kapitaal kunnen de aandeelhouders over de gunst van de eenvoudige terugname beschikken en dus zonder financiële aderlating vrijwillig kunnen uittreden. Deze soepelheid toont zich waardevol bij wooncoöperaties, nu de specifieke noden van de samenhuizers afhankelijk van hun leeftijd geldmiddelen en gezinssamenstelling. Keerzijde is wel dat dat de wooncoöperatie erover moet waken dat een zekere continuïteit gewaarborgd is al is het maar om de vennootschap financieel gezond te houden.

Hier hangt aan vast: de argwaan van kredietinstellingen om kredieten te verlenen. Kredietinstellingen zullen namelijk voldoende zekerheid verlangen en die is voor de financiering van aandelen niet steeds eenvoudig voor te leggen zelfs al gaat het om verpandbare aandelen in een stabiele patrimonium vennootschap. Thion schuift werken met tweede- en derdegraadscoöperaties aan als oplossing voor de ongelaaagde financieringsbehoefte.

Er is echter ook steeds een vast gedeelte van het kapitaal. Dit vast gedeelte wordt in de statuten vermeld en is, in beginsel, onaantastbaar gedurende de duur van de vennootschap. Volgens Timmermans is dit gegeven bijzonder bruikbaar voor een CLT aangezien het kan voorkomen dat zittende bewoners na verloop van tijd hun woning verkopen en vervolgens hun aandelen terugnemen.

Net zoals de stichting verschilt de coöperatie van de vzw doordat ook de coöperatie niet gebruikt kan worden als kanaal voor subsidies.

De VZW, stichting en Coöperatie kunnen gecatalogeerd worden onder de rechtsfiguren die de contractualisering van de ruimte tot een contractueel gedeelte ruimte (*“contractual*

shared space”) waarin de leden aandelen (“*shares*”) hebben, mogelijk maken. Hier is wel de nuancering te plaatsen van de CLT.

Deze drie rechtsvormen kunnen tegenover de vereniging van mede-eigenaars geplaatst worden. Deze “zakenrechtelijke” vereniging is geënt op mede-eigendom: een geheel aan regels waarin men van rechtswege aan wordt onderworpen indien aan wettelijk bepaalde voorwaarden is voldaan. Met andere woorden de gebieden in mede-eigendom vallen onder wettelijke *shared space*. De gebieden die bestuurt worden door middel van een coöperatie, vzw of stichting vallen onder de contractuele *shared space*.

3.1.1. Juridische barrières en valkuilen

Noodzakelijke desaffectatie

Aangezien de Community Land and Trust eigenaar blijft van de grond, treedt er een horizontale eigendomssplitsing op tussen de grond enerzijds en de constructies die erop worden gebouwd anderzijds. Het Hof van Cassatie stelt een horizontale eigendomssplitsing bij overeenkomst automatisch gelijk aan de vestiging van een opstalrecht en dus een zakelijk recht. De door Bouly (zie hoger) gehanteerde term ‘semipubliek’ doet dan een waarschuwingsslampje branden. In een ander arrest oordeelde het Hof van Cassatie dat als de gronden onder het publieke domein vallen er voldaan dient te zijn aan de voorwaarde dat de vestiging van het zakelijk recht niet strijdig is met de openbare bestemming ervan. De oprichting van (niet openbare) betaalbare woningen vergt in die gevallen dan een voorafgaandelijke desaffectatie van het openbaar domein.

Dwingende termijnbeperking

De grootste juridische hinderpaal voor de Community Land Trusts betreft echter de dwingende termijnbeperking van het opstalrecht. Als opstalrecht als een zelfstandig recht wordt gevestigd bedraagt die termijn maximum 50 jaar, als het recht van opstal onrechtstreeks wordt gevestigd, samen met erfpacht, dan bedraagt de termijn minimum 27 en maximum 99 jaar. Daarna treedt de natrekking ten voordele van de grondeigenaar (*in casu* de trust) automatisch opnieuw in.

Vastgoed speelt een niet te verwaarlozen rol in de vermogensopbouw van de bevolking. Daarom wordt bij de commercialisatie van CLT’s de mogelijkheid om deze opstal- en erfpachtrechten te verlengen vaak opgenomen in de overeenkomst. Waardoor de natrekking ten voordele van de grondeigenaar, *in casu* de trust, uitgesteld wordt. Het staat partijen vrij om conventioneel de vernieuwing te regelen door bijvoorbeeld in een vernieuwingsclausule voorkeursrecht voor de opstalhouder of een contractbelofte overeen te komen. Maar de oorspronkelijke duur en de verlenging mogen gezamenlijk geen vijftig jaar overschrijden. Indien dat wel het geval is dan dient de verlengingsclausule voor ongeschreven te worden gehouden. Dit resulteert dus niet de nietigverklaring van de hele overeenkomst enkel in de nietigverklaring van de clausule betreffende de duur van het contract, waarbij dan de wettelijke maximumduur in de plaats komt bij gebrek aan andere regeling.

3.1.2. Inspiratiecase Community Land Trust Gent

Fiche CLT Gent- Meulestede en CLT Brussel

Voorstelling Project: Een 30-tal entiteiten geconcentreerd rond een collectief hof. De bewoners stappen in via een Community Land Trust-model. Bouly definieert community land trusts als een organisatie die gebouwen opricht op gronden die aan (semi)publieke instanties toebehoren en die deze gebouwen of delen ervan betaalbaar op de markt brengen.

Alle woningen liggen met het adres aan de collectieve tuin, die door de groep van bewoners beheerd wordt.

Eigendom: Bij de CLT-formule wordt de eigendom over de grond en de eigendom van de woningen erop gesplitst. De grond blijft eeuwig in eigendom van de CLT.

Beheer: Dit zal worden geregeld in de statuten.

Toegang: In het voorbeeld van CLT Gent zal de tuin ingezet worden als gemeenschaps- en ontspanningsruimte of als productief landschap. Daarnaast voorziet een deel van een gelijkvloerse ruimte nog in een gemeenschappelijke fietsenberging, werkhuis, wasruimte en leefruimte.

Wettelijk gezien staat er na de desaffectatie niets in de weg dat de CLT zich verpopt tot een "gated community". In het typevoorbeeld van de CLT wordt dit echter onmogelijk gemaakt doordat de bewoners niet over de meerderheid van stemmen beschikken. Ook vertegenwoordigers van de (lokale) publieke overheden en de buurt beslissen mee over de gemeenschappelijk ruimte.

Organisatievorm: Er is een duo-structuur bestaande uit een VZW CLT Gent en een Stichting CLT Gent.

Uit de inspiratie CLT Gent en CLT Brussel blijkt dat deze juridische formatie het potentieel heeft om succesvol toegepast te worden in Vlaanderen. Het toont tevens aan dat de Vlaamse rechtsfiguren creatief aangewend en gecombineerd kunnen worden om buitenlandse rechtsfiguren, *in casu* de Anglo-Amerikaanse figuur van de trust, *na te bootsen*. Toch blijven er wettelijke beperkingen spelen (zie hierboven).

Het potentieel reikt verder dan enkel de woonfunctie. Niets (behalve functievoorschriften in bindende ruimtelijke planning) belet dat de vennootschapsrechtelijke organen van de trust, de gebouwen op hun gronden in opstal geven aan een ondernemer zoals een uitbater van een handelszaak of een industrieel, op voorwaarde dat dit in de statuten van de vennootschapsrechtelijke figuren is opgenomen.

3.2. Van PPS naar PPCS?

Privaat publieke samenwerking (PPS) laat zich niet definiëren. Dit komt omdat PPS eveneens een verzameling is van verschillende contracten. PPS laat zich ook niet vatten in een zakenrechtelijk respectievelijk vennootschapsrechtelijk vakje. Zo is er enerzijds contractuele PPS en anderzijds de participatieve PPS, ten derde is er ook nog de mengelvorm van laatste twee mogelijk. PPS is dus steeds een samenvoeging van verschillende juridische figuren tot één op maat van het project afgestelde rechtsformatie.

Echter, in al hun verscheidenheid hebben PPS'en één zaak gemeen, het opdrachtgeverschap gaat uit van een publieke overheid.

Op een brownfield in Veurne, waar voorheen de Suikerfabriek was gevestigd, tracht men dit patroon gedeeltelijk te doorbreken. Het uitwerken van een systeem voor buurtparticipatie vormt er een essentieel criterium voor de gunning. Inschrijvende ontwikkelaars worden er uitgedaagd om creatieve en juridisch haalbare manieren te bedenken om buurtparticipatie en inspraak in de ontwikkeling van een nieuw stadsgedeelte en park te faciliteren (bron: ION).

Bijvoorbeeld door het opzetten van een **VZW structuur** en een **buurt coöperatieve** kunnen huidige en toekomstige bewoners mee bepalen hoe ze de collectieve binnentuinen en het publieke park, binnen de krijtlijnen die het Masterplan, het PRUP en Beeldkwaliteitsplan vorm gaan geven. In die zin is er dus een opschuiving van PPS naar PPCS, of publiek private en collectieve samenwerking.

Dergelijke vennootschapsrechtelijke formaties vormen ook de basis om collectieve warmtenetten te financieren en te exploiteren en gedeelde mobiliteitssystemen op poten te zetten, kortom het uitbouwen van een 'woonparkmanagement' dat zich richt op de gebruiksfase van een ontwikkeling. In tegenstelling tot de klassieke PPS die zich enkel op de bouwfase richt.

Voorlopig ziet de site er nog ongeveer hetzelfde uit als toen ze dienst deed als slagveld voor de opnames van de VRT-reeks 'In Vlaamse Velden (cfr. tijdelijk gebruik). Het is dus nog te vroeg om te oordelen of dit format succesvol te kopiëren valt.

Deze case leert ons wel al dat ook de reglementering omtrent overheidsopdrachten en specifiek via een creatieve formulering van gunningscriteria, te exploiteren valt in het voordeel van gemeenschappelijke initiatieven in de Ruimte. Opdrachtuitschrijvende overheden zouden zelfs nog een stap verder kunnen gaan en de bestaande bewoners reeds inspraak geven tijdens de opstelling van de gunningscriteria.

3.3. Van kangoeroewonen naar kangoeroewijk?

"In Vlaanderen is het antwoord op de vergrijzing: méér rusthuizen en serviceflats neerzetten. We bouwen appartementen, maar slaan geen acht op het toenemende probleem van vereenzaming"

Sylvain De Bleeckere en Danny Windmolens (Wonen

Bouwstenen voor een habitologie, Acco, 2015)

Kangoeroewonen komt deels tegemoet aan de zorg en vereenzamingsproblematiek. Kangoeroewonen is in Vlaanderen juridisch "ingebod", niet door een specifieke wet of decreet, wel door de som van een aantal uitzonderingsbepalingen op regels die aanvankelijk juridische barrières opwierpen voor kangoeroe wonen in Vlaanderen. Aangezien het een som van uitzonderingsregels (bijvoorbeeld op de vergunningsreglementering) betreft kunnen we ook spreken van een samengestelde 'format'.

Volgens Sylvain de Bleeckere en Danny Windmolens betreft kangoeroewonen niet meer dan een eenvoudige vorm van *verappartementisering*. Wij sluiten ons aan bij de terminologie 'eenvoudig' aangezien de juridische barrières voor de opsplitsing en beperkte uitbouw/optopping (zie supra) sterk versoepeld zijn.

Wij pleiten voor een stimulering van kangoeroewonen aangezien de omvorming van suburbane gezinswoningen naar kangoeroewoningen zorgt voor een bottom-up reconversie van verouderd suburbaan weefsel. Een zachte *verappartementisering* die niet op protest botst, is maar waarvan de huidige bewoners het voordeel inzien.

Toch zijn wij van mening dat kangoeroewonen nog steeds (niet langer juridisch maar nog steeds letterlijk) is ingeperkt. Men kijkt nog steeds niet verder dan de kavelgrenzen waarop de kangoeroewoning zich situeert. Wij poneren hier de idee van **kangoeroewijken**. De introductie van een vennootschapsrechtelijke structuur zoals een coöperatieve of een vzw (zoals uiteengezet onder 3.1) die over kavelgrenzen heen, op wijkniveau, functioneert kan hier soelaas bieden. De vennootschapsvorm kan een medium (functioneren als een bank) om diensten uit te wisselen. Buren kunnen dan bij elkaar het gras afrijden in ruil voor boodschappen doen etc.

Voorbeelden in Vlaanderen om het succes van kangoeroewijken aan te staven zijn er (nog) niet. Misschien is hier een rol weggelegd voor Ruimte Vlaanderen om naast de promotie van bestaande formats (zoals kangoeroewonen) ook een initiator te zijn voor nieuwe experimenten?

De selectie van de kangoeroewijken kunnen samenvallen met bestaande verkavelingen (bijvoorbeeld in de 20^{ste} eeuwse gordel van onze steden) waar men wel nog een toekomst kan inbeelden. Zonder dat deze ruimtelijke selectiviteit gepaard gaat met een explosieve stijging van de grondprijzen. Op dit laatste wordt ook in de conclusie teruggekomen.

Conclusie en discussie

Dit onderzoeksrapport tracht een eerste en vulgariserende, juridische bijdrage te leveren aan *space sharing* door een overzicht te geven omtrent de rechtsfiguren die in de praktijk reeds inzetbaar bleken ter verwezenlijking van *spacesharing*.

Het onderzoekswerk is niet ten einde. Rechtsfiguren zoals de onteigening, voorkooprechten en de grondenbank kunnen verder worden onderzocht naar hun praktische inzetbaarheid.

Dit onderzoek is tevens een oefening in 'juritectuur': de juridische architectuur van onze bouw- en leefomgeving. Daartoe beschikken juristen slechts over een beperkt aantal bouwstenen, zowel het aantal zakelijke rechten (eigendom, erfpacht, etc.) als het aantal rechtspersoonsvormen (vereniging zonder winstoogmerk, coöperatie, etc.) vormen immers een gesloten systeem; partijen mogen er geen nieuwe bij creëren, dit is voorbehouden aan de wetgever. Deze studie onderzocht welke juridische bouwstenen momenteel worden ingezet in het streven naar meer vierkante meters *shared space*.

De huidige wettelijke rechtsfiguren bieden ons een scala aan bouwstenen die elk hun voor- en nadelen hebben maar waar we, mits de nodige omzichtigheid, onmiddellijk mee aan de slag kunnen gaan om *shared space* juridisch te onderbouwen. Zakenrechtelijke en vennootschapsrechtelijke rechtsfiguren, samen contractuele rechtsfiguren *sensu lato*, bieden ons immers een scala aan gradaties van vrijblijvende (toetreding tot vennootschapsrechtelijke figuren) en verplichte (mede-eigendom) gemeenschappelijkheid. Daarnaast vinden we ook inspiratie uit onverwachte hoek, zoals uit de hoek van de reglementering op de overheidsopdrachten (cfr. collectieve renovatie en "PPCS"). Rechtsfiguren kunnen bovendien gecombineerd worden tot juridische formaties zoals het geval is bij de CLT (waarbij recht van opstal, stichting en vzw succesvol gecombineerd worden). In deze nota werd veel aandacht besteed aan de CLT, wij zijn namelijk van oordeel dat een implosie aan ruimtegebruik onvermijdelijk zal leiden tot stijgende grondprijzen. Via het principe van de CLT (afsplitsing gebouw en grond die niet langer vermarkt wordt) wordt aan dit nefaste bijeffect van minder ruimtegebruik het hoofd geboden. Op die manier kan de transitie naar een maatschappij met een lagere *spatial footprint* ook op een sociaal inclusieve manier geburen.

Gemeenschappelijk initiatieven zijn in België echter dermate ongebruikelijk dat de zeldzaamheid ervan een struikelblok op zich vormt. "Onbekend is onbemind." Toch is er is een ontluikend besef bij private en publieke projectontwikkelaars over de maatschappelijke en commerciële voordelen die *spacesharing* met zich meebrengt. Projectontwikkelaars zijn bereid om mee te werken aan de uitbouw van een contractuele langetermijnsrelatie tussen de eindgebruikers van de ruimtes die zij ontwikkelden, op voorwaarde dat die eindgebruikers na verloop van tijd de trekkers en dragers worden van het samenwerkingsverband vastgepind op een gedeelde ruimte en de projectontwikkelaar zichzelf overbodig kan maken in het samenwerkingsverband.

Bovenstaande cases tonen tevens aan dat ook steeds meer eindgebruikers bereidwillig zijn om mee in te stappen in dergelijke experimenten (Dampoort Knap'T OP, CLT Gent). Daarom lijkt het ons opportuun dat Ruimte Vlaanderen een voortrekkersrol op zich neemt bij de bekendmaking van deze initiatieven en juridische mogelijkheden bij het grote publiek.

Kennis omtrent de juiste juridische bouwstenen is echter voor velen een 'ver van hun bed show', uit de interviews bleek dat zelfs bij actoren die nu al bezig zijn met 'shared space' er veel onzekerheid bestaat over de aanwending van de juridische bouwstenen.

Om al de juridische mogelijkheden te ontsluiten, stellen wij voor dat er een toegankelijke database (*open source*) wordt gemaakt waarin modelovereenkomsten worden opgenomen.

Er kan gedacht worden aan volgende modelovereenkomsten: een bezetting ter bedde, een splitsingsakte, een voorbeeld van de oprichtingsstatuten van een VZW, coöperatie, stichting, een akte van opstal, "wijkparkmanagementovereenkomst", reglement collectieve renovatie, etc.

Afhankelijk van de unieke ruimtelijke constellatieproject (bepaald door de specifieke actoren en factoren) kan men dan aan een passende juridische constellatie, met andere woorden een gelaagde juridische formatie, gaan werken die meerdere van de in deze nota uitgewerkte figuren combineert.

Een bundeling van modelovereenkomsten zou de koudwatervrees helpen overwinnen door de mogelijkheden die het recht biedt toegankelijker te maken. Op die manier wordt het oprichten van een 'shared space' een toegankelijker activiteit.

Naast verspreiding van kennis is er dus ook nood aan een centralisatie ervan via een vrij toegankelijke database. Zo kan, mits de inachtneming dat elk project uniek is, men leren van elkaar. "*Shared space as a result of shared knowledge*".

In het rapport werden verder nog een aantal onderzoeksvragen geformuleerd.

Aalst,

Wim Rasschaert
