

Het nieuwe goederenrecht?

Een nieuwe dimensie voor de structurering van (publieke) vastgoedprojecten

Een praktische casus: topping-up van een bestaand kantoorgebouw met een bijkomende verdieping bestaande uit een publieke parking

Bij volume-eigendom denkt men in de eerste plaats aan gebouwencomplexen waarin verschillende functies met elkaar worden gecombineerd, zoals bijvoorbeeld een residentieel gebouw met een handelsgeleijkvloers en een ondergrondse parkeergarage. Volume-eigendom kan evenwel ook een nuttig instrument vormen bij de uitbouw van publieke infrastructuur. Laten we als voorbeeld een bestaand kantoorgebouw nemen waarop door partij X een erfpachtrecht werd toegekend aan partij Y en waarbij X nu aan Z een opstalrecht wenst toe te kennen om op de bovenverdieping een publieke parking te bouwen (zgn. "topping-up"). In principe voldoet dit aan de voorwaarden van een volume-eigendom: overeenkomstig de definitie van de wet betreft het een heterogeen (beide 'volumes' hebben een verschillende bestemming) complex dat verschillende volumes bevat (minstens twee, zoals hier het geval is) die elk in aanmerking komen voor zelfstandig gebruik en die onderling geen gemeenschappelijke delen hebben. Het zou dus mogelijk moeten zijn om hier de twee eigendomsrechten als het ware te stapelen via het nieuw eeuwigdurend opstalrecht. Toch is dit niet zo vanzelfsprekend als het misschien lijkt.

Alvorens verder in detail te gaan over de mogelijke toepassing van de volumes op dit scenario, zullen wij kort toelichten hoe dit soort van structuur zou zijn opgevangen onder de oude wetgeving, vóór de inwerkingtreding van het nieuwe Boek III. Tot nu toe werd de mogelijkheid om te stapelen gehypothekeerd door de maximumduur van 50 jaar bij het opstalrecht (de reden voor die limitering in de tijd moet worden gezocht in de omstandigheid dat het opstalrecht een beperking van het rendement kan inhouden voor de grondeigenaar). Deze maximumtermijn vormde steeds een struikelblok voor de uitbouw van een volwaardig volume-eigendom.

Daarom werd vaak een toevlucht gezocht tot de appartementswet. In het verleden is inderdaad meermaals de vraag gerezen of via het appartementsrecht een eeuwigdurende volumesplitsing kan worden gerealiseerd voor vastgoedprojecten met verschillende volumes. Er dient evenwel rekening te worden gehouden met het feit dat de dwingende appartementswet slechts van toepassing is indien een gebouw bestaat uit een combinatie van (privatieve) volumes en gemeenschappelijke delen tussen die volumes. Ook al werd de appartementswet niet geconcipeerd voor dit soort van structuur, lijkt het er a priori op dat de appartementswet hier een oplossing zou kunnen bieden: de wegen, liftkoker of trappenhal die zowel het kantoorgebouw als de publieke parking bedienen, kunnen dan als gemeenschappelijke delen aangemerkt worden. Er dient evenwel ook rekening te worden gehouden met het rigide karakter van de dwingende appartementswet: er moeten statuten worden opgemaakt met een basisakte en reglement van mede-eigendom, er moet een algemene vergadering worden opgericht, een syndicus worden aangesteld, enz. Deze dwingende vereisten zijn niet altijd even vanzelfsprekend voor dit soort van vastgoedproject.

Buiten de appartementswet (en de work around van het kunstmatig creëren van gemene delen), werd soms ook gebruik gemaakt van een andere rechtsfiguur, met name de erfdienstbaarheid van overbouw, waarbij het lijdend erf (hier het kantoorgebouw) bezwaard wordt met een erfdienstbaarheid met accessoir daaraan een opstalrecht. Zolang de erfdienstbaarheid bestaat, blijven de constructies eigendom van het heersend erf begunstigde van de erfdienstbaarheid. Het opstalrecht dat accessoir is aan een eeuwigdurende erfdienstbaarheid is immers zelf ook eeuwigdurend en niet gebonden aan de maximumtermijn van 50 jaar. Het probleem met dit soort van constructies is dat het heersend erf nog moet worden gebouwd op het ogenblik dat de erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Deze constructie is dus ietwat controversieel in de rechtspraak en de rechtsleer.

Laten we dus terugkeren naar de eigenlijke hervorming en het volume-eigendom. Zoals gezegd, lijken de voorwaarden voor een volume-eigendom (en dus een eeuwigdurend opstalrecht) in casu vervuld:

- het gaat om een complex en heterogeen geheel (het kantoorgebouw en de parking hebben duidelijk niet dezelfde bestemming);
- er worden volumes gevormd;



- er moet een grondeigenaar zijn (men spreekt niet van een zakelijk recht, maar effectief van eigendom);
- er mogen geen gemeenschappelijke delen zijn, anders kom je weer in het vaarwater van de dwingende appartementswet terecht (de afwezigheid van gemene delen kan hier worden opgevangen door de creatie van erfdiensbaarheden van overgang tussen de twee volumes.

Toch schuilt er mogelijk een addertje onder het gras. In ons voorbeeld hebben wij een grondeigenaar, met name partij X die het erfpachtrecht op het kantoorgebouw toekende aan partij Y. Maar kan grondeigenaar X in dit scenario nog een opstalrecht toekennen aan partij Z voor de bouw van de parking of kan dit enkel door partij Y in diens hoedanigheid van erfpachthouder? Overeenkomstig het nieuw artikel 3.178 BW kan der erfpachthouder een opstalrecht toestaan op het bezwaarde goed, zij het binnen de materiële en temporele grenzen van zijn eigen recht. Een opstalrecht toegekend door Y aan Z zal dus nooit eeuwigdurend zijn. Maar is het denkbaar in onze casus dat de grondeigenaar alsnog, ondanks het reeds toegekende erfpachtrecht, een opstalrecht toekent op het volume boven het erfpachtrecht? Ook al staat dit niet uitdrukkelijk in het nieuwe Boek III, blijkt duidelijk uit de memorie van toelichting dat een erfpacht “niet de eigendom met zich meebrengt van een volume, dat tot de eigenaar blijft behoren”. Dit impliceert o.i. dat de grondeigenaar bevoegd blijft voor daden van beschikking over het volume dat het voorwerp uitmaakt van het erfpachtrecht. Mits duidelijke afbakening van het voorwerp van het erfpacht, zou het o.i. dus

mogelijk moeten zijn voor de grondeigenaar (X) om een opstalrecht toe te kennen aan Y m.b.t. het volume boven het erfpachtvolume.

In onze volgende bijdrage, gaan wij dieper in op de eventuele fiscale implicaties van de hierboven omschreven civielrechtelijke structuur en bekijken wij ook of er eventueel een beroep zou kunnen worden gedaan op het nieuwe eeuwigdurende opstalrecht dat gevestigd wordt voor doeleinden van het openbaar domein.

Wij nodigen u ook graag uit op het seminarie dat wij in samenspraak met EBP en Bouwkroniek organiseren op 12 oktober aanstaande in onze kantoren te Brussel en waarin wij meer in detail zullen uitweiden over deze kwesties.

Joseph Spinks, Luana Huybrechts en Maëlle Rixhon

Vragen over dit onderwerp of cases die u behandeld zou willen zien kan u richten aan meester Bérénice Wathelet op het adres berenice.wathelet@dlapiper.com.

MEER WETEN?

SCHRIJF U IN VOOR HET SEMINARIE OP 12 OKTOBER:

SPREKERS



JOSEPH SPINKS



LUANA HUYBRECHTS



BOB MARTENS



BIRGIT CREEMERS



PHILIPPE HINNEKEN

SEMINARIE

Het nieuwe goederenrecht: een nieuwe dimensie voor de structurering van publieke vastgoedprojecten

Ontdek alles wat u moet weten over vastgoedtransacties uitgevoerd door openbare entiteiten.

OP HET PROGRAMMA	
12.30 - 14.00 u	✂ Lunch
14.00 - 14.30 u	Inleiding - doel van de hervorming van het burgerlijk wetboek en meer specifiek van boek 3 - de vier assen van de hervorming
14.30 - 15.30 u	Het nieuwe goederenrecht: focus op opstalrecht, erfpacht, vruchtgebruik en volumes
15.30 - 15.50 u	☕ Pauze
15.50 - 16.30 u	Wat is de praktische impact van de hervorming op het dagelijks beheer van de vastgoedoperaties door de overheden en meer bepaald op hun overheidsopdrachten
16.30 - 17.30 u	Case study: analyse van concrete cases en antwoord op al je vragen

DATUM
Dinsdag 12 oktober 2021

LOCATIE
Wolstraat 70, 1000 Brussel (Poelaertplein)

Voor inschrijvingen mail naar

SEMINARS@EBP.BE

SEMINARIE GEORGANISEERD DOOR


