

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed

15 juni 2023

Siel Demeyere en Eva Milants



eubelius
advocaten advocats attorneys



1

Inhoudstafel

1. Renovatieverplichtingen in Vlaanderen
2. Informatieplichten bij overdracht van onroerend goed: het asbestattest en de watertoets
3. Recente rechtspraak in het appartementsrecht
4. Aandachtspunten bij ontwikkelingsovereenkomsten

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed



2

1

1

Renovatieverplichtingen in Vlaanderen

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed



3

“Vlaanderen staat aan het begin van het meest grootschalige renovatieproject van de eeuw”

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed

4



4

Impact op transacties?

kosten



haalbaarheids-
studie



technische DD



5

Welke onroerende goederen?

- Niet-residentiële gebouw(eenheid)en [Sinds 1 januari 2022](#)
 - Niet:
 - i. residentiële gebouw(eenheid)
 - ii. industrieel gebouw
 - iii. alleenstaand gebouw BVO < 50 m²
 - iv. tijdelijke gebouw(eenheid) die in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt
 - v. gebouw(eenheid) voor erediensten en religieuze activiteiten
 - vi. werkplaats
 - vii. opslagplaats voor niet-industrieel gebruik
 - viii. gebouw(eenheid) van een landbouwgebouw die niet voor bewoning bestemd is
- Residentiële gebouw(eenheid)en [Sinds 1 januari 2023](#)

6

Meerdere functies in één gebouweenheid?

1. Identificatie gebouw
2. Identificatie “gebouweenheid”
3. Bepaling hoofdbestemming per gebouweenheid
 - Berekening bruikbare vloeroppervlakte per “bestemming/functie”
 - Industrie als > 70% bruikbare vloeroppervlakte industrieel
 - Andere gevallen: grootste bruikbare vloeroppervlakte = hoofdbestemming
 - als grootste bruikbare vloeroppervlakte niet kan worden bepaald: niet-residentieel

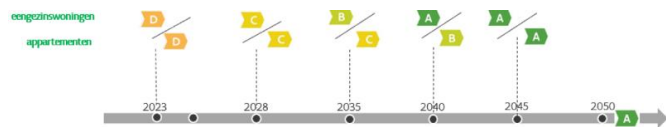
7

Welke verplichtingen?

Residentiële gebouweenheden



Sinds 1 januari 2023



Bron: Bis-Nota aan de Vlaamse Regering van 25 februari 2022

8

Welke verplichtingen?

Residentiële gebouweenheden



Sinds 1 januari 2023

Niet-residentiële gebouweenheden



- ≤ 500 m² BBO
- Geen onderdeel van groot niet-resi geheel

Kleine



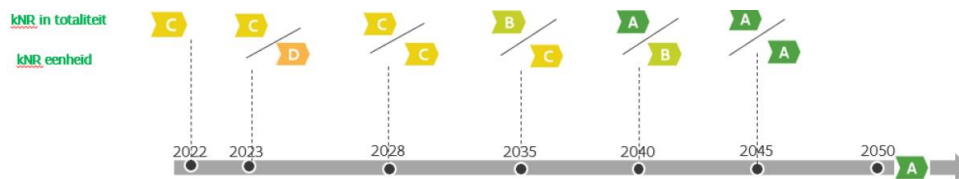
of 5%

Grote

5%

Bij overdracht niet-resi in totaliteit

Kleine niet-residentiële onroerende goederen



Bron: Bis-Nota aan de Vlaamse Regering van 25 februari 2022



11

Uitzonderingen

- Bepaalde beschermde gebouwen
- Sloop binnen 5 jaar
- Erfpacht of opstalrecht op het dak
- Tijdelijke verplaatsbare constructies die niet op permanente wijze met de grond verankerd zijn
- Bij echtscheiding, beëindiging van samenwoning of uitoonverdeeldheidtreiding
- indien één van de (mede-)eigenaars in de residentiële gebouweenheid zijn hoofdverblijfplaats heeft en behoudt

12

Wat triggert de verplichtingen?

- Verlijden van een authentieke akte tot
 1. Notariële overdracht in volle eigendom
 2. Vestiging of overdracht van opstalrecht
 3. Vestiging of overdracht van erfpacht



Wat triggert de verplichtingen?

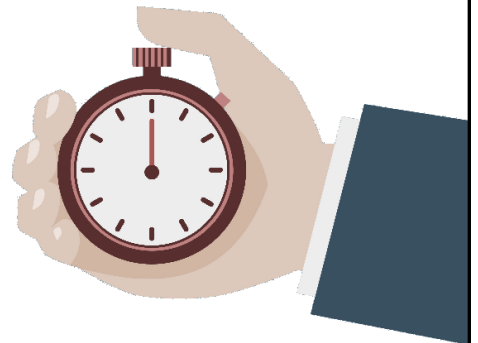
- Verlijden van een authentieke akte tot
 1. Notariële overdracht in volle eigendom
 - ✓ Verkoop, schenking, inbreng in natura, ruil
 - ✗ Erfenis, share deal, fusie, (partiële) splitsing, blote eigendom
 - ? Andere vennootschapsrechtelijke herstructureringen*

*Zie T.Not. 2023, nr. 2, 101-115

Op wie rusten de verplichtingen?



Termijn?



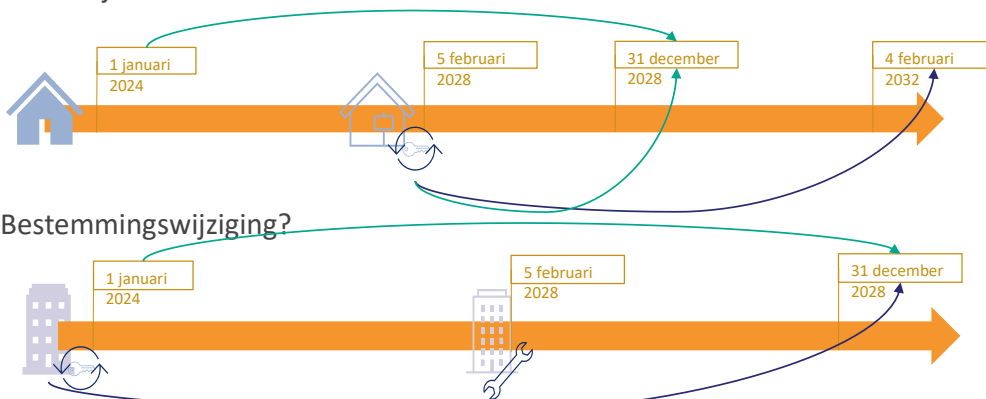
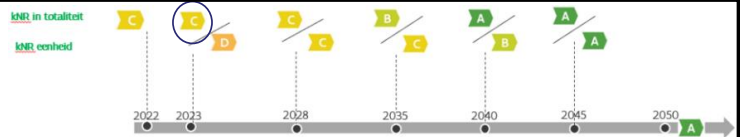
Termijn

- Tussentijdse overdracht?
- Bestemmingswijziging?
- Verhuurd goed?

17

Termijn

- Tussentijdse overdracht?
- Bestemmingswijziging?
- Verhuurd goed?



18

Naleving?

- Publiciteit
- Verplichte EPC-certificaten
- Boetes

2.1

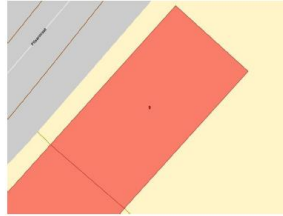
Informatieverplichtingen: asbest(inventaris)attest



Asbestinventarisatetest



Attestnummer : 2023012-000471.000
Uitgegeven op : 12.01.2023
Geldig tot : 12.01.2033



Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0

Asbestmaterialen

0

Beperkingen

0

Uitsluitingen

Acties

De mogelijke acties om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden, zijn:

Dringend verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u zo snel mogelijk (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Dringend maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel zo snel mogelijk andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Zorgvuldig beheer

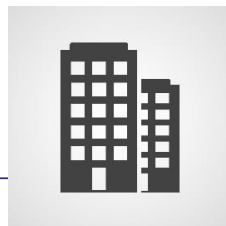
Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheer om het risico laag te houden.

Wetgevend kader

- Oorsprong in “Actieplan Asbestafbouw – Asbestveilig Vlaanderen 2040”
- Wijziging van Materialendecreet (van 23 december 2011)
- Uitwerking in hoofdstuk 5.4 VLAREMA
- Verder uitgewerkt in drie Ministeriële Besluiten van 1 april 2022
 - Met ‘Inspectieprotocol’: concreet over opmaak asbestinventaris
- Toekomstige verplichting: uiterlijk 31 december 2031 asbestattest voor elke eigenaar van gebouw met bouwjaar voor 2001 (los van overdracht)

Toepassingsgebied: 1. ‘Toegankelijke constructie met risicobouwjaar’

- Constructie met dak
 - *“elke constructie met risicobouwjaar die mensen binnen kunnen betreden”*
 - *“als ze minstens bestaat uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen, en als een mens er normaal in kan staan of lopen”* (art. 3, §2, 9° Materialendecreet)
- Bouwjaar: voor 2001
 - Volgens kadastraal uittreksel
- Appartementsmede-eigendom
 - Privatieve kavel: verplicht
 - Gemene delen: vanaf 1 mei 2025



Toepassingsgebied: 2. Overeenkomsten

- ‘Overdracht’
 - *“het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht, het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik. Een onteigening en een erfenis worden niet beschouwd als een overdracht”* (art. 3, §2, 8°)
- ⇒ Koop (volle of blote) eigendom, vestiging/overdracht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal, erfdienstbaarheid, fusie, splitsing of met fusie gelijkgestelde verrichting, inbreng/overdracht bedrijfstuk
- Niet bij onteigening, erfenis
- Niet bij huur, tenzij attest al ter beschikking

Toepassingsgebied: 2. Overeenkomsten (2)

- Al bij onderhandse overeenkomst
 - Vermelding: inhoud attest meegedeeld, datum, samenvattende conclusie en unieke code
 - Tijdige aanvraag!
- Sinds 23 november 2023
 - Onderhandse overeenkomst voordien: niet verplicht



Sanctie: nietigheid

- Cfr. stedenbouwkundig uittreksel en bodemattest
- Nietigheid door schriftelijke kennisgeving (art. 5.59, derde lid BW)
- Bevestiging nietigheid in notariële akte
- Opschortende voorwaarde?
 - Cfr. rechtspraak bodemattest
 - Enkel opschortende voorwaarde: geen asbest? Of ook: asbest aanwezig, maar geen (dringende) maatregelen nodig?



Asbest(inventaris)attest o.b.v. asbestinventaris

- Attest afgeleverd door OVAM
 - *“een automatisch, uniek rapport van de asbestinventarisgegevens van een gebouwinspectie”*
 - Beschrijving *“voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden”*
- Op basis van (visuele) inventaris
- Attest tien jaar geldig
 - Indien ‘inspectiegebied’ ongewijzigd
 - Mogelijk korter indien ‘urgente maatregelen’ nodig
- Kostprijs inventaris: 450 à 950 euro
- Kostprijs attest: 50 euro





2.2

Informatieverplichtingen: watertoets

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed



29

- Gewijzigde watertoets sinds 1 januari 2023
 - Wijziging Decreet Integraal Waterbeleid
- Aparte beoordeling per perceel (P-score) en per gebouw (G-score)
- Vier klassen
 - 1° klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
 - 2° klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;
 - 3° klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;
 - 4° klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.
- Attest: gratis, max. 1 jaar oud

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed

30



30

- Vermelding overstromingsattest in overeenkomsten (onderhands én authentiek)
- Sanctie: geen specifieke sanctie
- Vermelding oude watertoets na 1/1/2023
 - Risico op schadevergoeding / beëindiging (dwaling / verborgen gebrek)?
- P.m.: op basis van federale wetgeving beoordeling 'risicozones'

Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	B
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	D
Gebouwscore of G-score	D
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht:



3

Appartementsrecht: recente rechtspraak

Type here the title of the presentation



33

GwH 18 november 2021: verkoop gemeen deel met 4/5^e meerderheid

- Feiten
- Schending eigendomsrecht mede-eigenaar?
- « *Schendt artikel 577-7, § 1, 2°, e) (nu artikel 3.88, §1, 2°, e) BW), van het Burgerlijk Wetboek, in de versie die van toepassing is op het geschil, artikel 16 van de Grondwet in zoverre het de algemene vergadering toestaat om, bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen en niet met eenparigheid van stemmen, gemeenschappelijke delen van het gebouw te verkopen, waardoor de mede-eigenaars die tegen de verkoop gekant zijn, van hun eigendom over die gemeenschappelijke delen worden beroofd, buiten elke reden van algemeen nut ? »*

34

GwH 18 november 2021: vergelijking met GwH 20 februari 2020

- Schending eigendomsrecht door beslissing over afbraak en heropbouw met 4/5^e meerderheid?
- Rechterlijke toetsing ingevoerd (op aanraden GwH)
- Feitelijke en juridische verschillen

GwH 18 november 2021 (slot)

- Geen schending eigendomsrecht
 - Duidelijk gemotiveerd door wetgever in 1994
- Opbrengst verkoop:
 - Gemeenrechtelijk: reservefonds of verdeling over mede-eigenaars?
 - Afwijking door AV

Cass. 14 oktober 2022: ruim toepassingsgebied appartementsrecht

- Feiten: drie blokken met aparte VME, met 'overkoepelende overleg- en beslissingsstructuur'
 - Gemene delen
 - Volledig complex als 'één homogeen geheel'
 - Grond met verschillende eigenaars
- Beslissing: overkoepelende appartementsmede-eigendom
 - Passieve rechtspersoonlijkheid zodra voldaan aan wettelijke voorwaarden

Art. 3.86, §2 BW: *"Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging."*
 - Feitelijke beoordeling



Cass. 14 oktober 2022: gevolgen

- Vernietigbaarheid van
 - Beslissingen eigen VME
 - Beslissingen overkoepelend orgaan?
 - Omwille van schending bevoegdheidsregels / bijzondere meerderheden
- Oplossing: overkoepelende basisakte instellen
- Gefaseerde ontwikkeling
 - Zekerheid over quotiteiten: basisakte onder ontbindende / opschortende voorwaarde
 - Geen zekerheid over quotiteiten: herkwalificatie als overkoepelende VME te vermijden?

4

Ontwikkelingsovereenkomsten: aandachtspunten

Type here the title of the presentation



Klassieke structuur

- Grondeigenaar geeft opstalrecht aan projectontwikkelaar (PO) / bouwheer
- Basisakte
- Verkoop aan derde:
 - privatieve kavel (door PO)
 - bijhorend grondaandeel (door grondeigenaar)⇒ Derde volle eigenaar van privatieve kavel met bijhorend grondaandeel

Inkoopplichten

- Projecten die moeilijk uitverkocht raken ⇒ grotere aandacht voor nodig
- Prijsbepaling
- Toelaten dat derde wordt aangeduid als ‘inkoper’
- Grond voorlopig uitsluiten uit basisakte?
 - Grond als accessorium van privatieve kavel: geen aparte overdracht meer mogelijk van grond?
 - Grond opnemen in basisakte onder opschortende voorwaarde van vereniging privatieve kavel met bijhorend grondaandeel

Contracten namens VME in oprichting

- Contracten die afgesloten worden vóór eerste verkoop, en mogelijks vóór verlijden basisakte
 - Bv. verzekeringen, dienstverlening (assistentiewoningen, energie, ...)
- Geen wettelijke regeling
 - Art. 2:2 WVV: enkel voor ‘rechtspersonen geregeld in dit wetboek’
- Risico: mede-eigenaar vecht (vaak langdurig) contract aan
 - Nietig wegens gebrek aan bevoegdheid?
 - Persoonlijke aansprakelijkheid PO?
- Formalisering op eerste AV
 - Vereist voor lange duurtijd? (art. 3.89, §1, laatste lid BW)
 - Extra snel AV samenroepen?

Vragen?

Wetgevende en jurisprudentiële ontwikkelingen in vastgoed



43

Contact

Siel Demeyere
Eva Milants



Siel.Demeyere@eubelius.com
Eva.Milants@eubelius.com



www.eubelius.com



eubelius
advocaten • avocats • attorneys



44