



JURIDISCHE ANALYSE

LEEGSTAAND PUBLIEK VASTGOED MOBILISEREN: JURIDISCHE KADERS VOOR OVERHEIDS- INSTANTIES EN ORGANISATIES MET EEN SOCIALE DOELSTELLING

Colofon

Titel Juridische Analyse. Leegstaand publiek vastgoed mobiliseren: juridische kaders voor overheidsinstanties en organisaties met een sociale doelstelling

Cette publication est également disponible en français sous le titre: Analyse juridique. Face à la crise du logement, mobiliser les bâtiments vacants des autorités publiques : cadres juridiques pour les autorités et les organisations à finalité sociale

Een uitgave van de Koning Boudewijnstichting
Brederodestraat 21
1000 Brussel

Auteurs M^e Yves Moreau, Linklaters
M^e Atdhe Krasniqi, Linklaters

Coördinatie Caroline George, Head of Programme
voor de Koning Marie Pichault, Project Coordinator
Boudewijnstichting Nathalie Troupée, Project and Knowledge Manager

Grafisch concept Kaligram

Vormgeving Kaligram

Deze uitgave kan gratis worden gedownload van onze website www.kbs-frb.be

Wettelijk depot D/2893/2026/03
Referentienummer 4018
Maart 2026

Met de steun van de Nationale Loterij

Inhoudstafel

Preambule	4
1. Samenvatting	5
2. Inleiding	6
3. Verwachtingen en bezorgdheden van de belanghebbenden	7
4. Aandachtspunten (in juridisch opzicht) vooraf	8
4.1. Het overheidsopdrachtenrecht	8
4.2. Algemene beginselen van bestuursrecht (buiten het toepassingsgebied van het recht inzake overheidsopdrachten)	10
4.3. Fiscale aspecten van onroerend goed in het kader van de voorgenomen transactie	12
4.4. Publiek vastgoedrecht (milieu, ruimtelijke ordening en stedenbouw)	13
5. Voorgenomen transacties	14
5.1. Algemeen	14
5.2. Erfpachtrecht	15
5.3. Opstalrecht	17
5.4. Renovatiehuurovereenkomst	18
6. Elementen waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van de te sluiten overeenkomst	20
7. Bijlagen	22
7.1. Inleiding	22
7.2. Voorstel voor een “term sheet”	23

Preambule

België kampt met een aanhoudend tekort aan betaalbare woningen. Vooral mensen in een kwetsbare positie ondervinden hiervan de gevolgen. Tegelijkertijd staan tal van publieke gebouwen leeg. Zij bieden een reëel, maar nog onvoldoende benut potentieel om bijkomende woonoplossingen te creëren.

Met de Reno-Hope Award heeft de Koning Boudewijnstichting twaalf organisaties ondersteund die door de renovatie van bestaande publieke of semipublieke gebouwen, bijdragen aan een aanvullend aanbod van betaalbare woningen. Deze projecten steunen op samenwerkingen tussen overheden en sociale organisaties, vaak met betrokkenheid van private investeerders. Daarbij maken zij gebruik van bestaande juridische instrumenten, zoals **erfpachtrecht, opstalrecht of renovatiehuurovereenkomst**, waarmee de renovatie of het beheer van een gebouw aan een organisatie kan worden toevertrouwd.

Deze mechanismen bieden een rechtszeker kader om sociale woonprojecten te ontwikkelen, met behoud van het eigendomsrecht van de betrokken overheden of (semi)publieke instellingen. Toch blijven ze in de praktijk onderbenut. Door een gebrek aan duidelijke referentiekaders en operationele instrumenten zijn ze nog onvoldoende bekend en verschilt hun toepassing sterk van regio tot regio.

Om dit te verhelpen, vroeg de Koning Boudewijnstichting aan Linklaters om de juridische mogelijkheden helder in kaart te brengen. Deze analyse verduidelijkt de wettelijke basis van de verschillende instrumenten en belicht de belangrijkste aandachtspunten voor hun concrete toepassing. De studie wordt aangevuld met een praktisch werkinstrument (term sheet) dat de kernpunten voor de opmaak van een overeenkomst overzichtelijk bundelt. Vertrekkend van het erfpachtrecht als voorbeeld, wil dit instrument overheden en organisaties helpen om sneller en doelgerichter over te gaan van concept naar realisatie.

Met deze publicatie wil de Koning Boudewijnstichting duurzame samenwerkingen tussen overheden en sociale organisaties stimuleren. Zo kan leegstaand patrimonium worden omgevormd tot toegankelijke en kwalitatieve woonoplossingen voor wie daar het meest nood aan heeft.

Wij danken Linklaters voor de kwaliteit en grondigheid van de analyse, evenals voor de vertaling naar de praktijk van deze juridische mechanismen. Ook danken wij de laureaten van de Reno-Hope Award voor hun waardevolle bijdrage aan deze studie. Hun realisaties tonen het potentieel van deze aanpak op het terrein.

1. Samenvatting

Wij zijn door de Koning Boudewijnstichting geraadpleegd om de mogelijkheden voor samenwerking tussen overheidsinstanties en bepaalde organisaties met een sociaal doel (namelijk sociale projectontwikkelaars die woningen bouwen voor kwetsbare groepen) nader te onderzoeken en in kaart te brengen, rekening houdend met hun eventuele bezorgdheden. In dit kader stellen wij de belangrijkste vastgoedstructuren voor die de partijen ter beschikking staan (namelijk het erfpachtrecht, het opstalrecht en de renovatiehuurovereenkomst), rekening houdend met een aantal uitgangspunten.

Deze analyse vestigt in de eerste plaats de aandacht van organisaties met een sociaal doel op de belangrijkste juridische elementen die moeten worden onderzocht om hun operatie te structureren, met name:

- › de toepassing van het overheidsopdrachtenrecht op transacties die worden gesloten door aanbestedende overheden (rekening houdend met de door de organisatie met een sociaal doel voorgenomen werkzaamheden) of, bij gebreke daarvan, de verplichting tot adequate bekendmaking die hun wordt opgelegd (behalve in geval van uitzonderingen om redenen van algemeen belang of andere eventuele aanpassingen);
- › de toepasselijke registratierechten – berekend op basis van het gecumuleerde bedrag van de canons, vergoedingen of huurprijzen en opgelegde lasten – naargelang het gaat om (i) een overeenkomst die erfpacht- of opstalrechten verleent (in welk geval in principe een proportioneel tarief van 5% van toepassing is, tenzij het proportioneel tarief van 0,50% voor vzw's of het vast tarief van 50 EUR van toepassing is indien het recht kosteloos wordt toegekend) of (ii) een huurovereenkomst (in welk geval in principe een tarief van 0,20% van toepassing is, tenzij de registratie kosteloos is voor huurovereenkomsten die uitsluitend voor huisvesting zijn bestemd); en
- › de administratieve beperkingen die voortvloeien uit het milieurecht, het ruimtelijk ordeningsrecht en het stedenbouwwrecht (bijvoorbeeld het bestaan van een voorkooprecht, verplichtingen op het gebied van bodemverontreiniging alsook andere toepasselijke maatregelen die het beoogde project beperken).

Vervolgens onderzoeken we de regelingen inzake het erfpachtrecht, het opstalrecht en de renovatiehuur. Voor elke transactie analyseren we de volgende elementen:

- › het bezwarend of om niet karakter van de overeenkomst, waarbij ook wordt gewezen op de mogelijkheid om deze te bezwaren met een last in natura (in dit geval de uitvoering van werkzaamheden);
- › het bestaan van een minimale duur (van 15 jaar voor het erfpachtrecht) of maximale duur (van 99 jaar voor het erfpachtrecht en het opstalrecht). Er wordt ook gewezen op de mogelijkheid tot verlenging en/of hernieuwing binnen de grenzen van de toepasselijke maximale duur;
- › de rechten en plichten van de contractpartijen. In deze nota worden in hoofdzaak (i) de rechten van gebruik en genot van het onroerend goed binnen de grenzen van het verleende recht en (ii) de diverse daarmee verband houdende verplichtingen (bijvoorbeeld het uitvoeren van alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen, alsook het dragen van alle lasten en heffingen met betrekking tot het onroerend goed) onderzocht; en
- › het lot van de werkzaamheden of bouwwerken die aan het einde van de overeenkomst zijn uitgevoerd (namelijk het mechanisme van natrekking in het kader van erfpacht- en opstalrechten en het beginsel van teruggave van de ruimten aan de verhuurder in het kader van de renovatiehuurovereenkomst), alsook de eventuele door de partijen overeengekomen vergoeding.

Over het algemeen hangt de keuze voor een erfpachtrecht, een opstalrecht of een renovatiehuurovereenkomst af van een gedetailleerde analyse, die geval per geval moet worden uitgevoerd. In dit geval zal deze keuze afhangen van (i) de aard van het betreffende onroerend goed (bebouwd of onbebouwd), (ii) de omvang van de uit te voeren werkzaamheden (namelijk de bouw van gebouwen of de uitvoering van zware of lichte werkzaamheden), (iii) de noodzaak om al dan niet gebruik te kunnen maken van de prerogatieven die de zakelijke gebruiksrechten bieden (namelijk, afhankelijk van de behoefte aan externe financiering en/of de rechtszekerheid die van meet af aan door het Burgerlijk Wetboek wordt gegarandeerd), (iv) de fiscaliteit die van toepassing is op de voorgenomen transactie en (v) de financiële prognoses van de organisaties met een sociaal doel, met inbegrip van de optimale afschrijving van de voorgenomen investeringen.

In deze context zullen organisaties met een sociaal doel bijzondere aandacht besteden aan het opstellen en onderhandelen van de uiteindelijk gekozen overeenkomst. Het is namelijk van essentieel belang om de voorwaarden ervan nauwkeurig te omschrijven, met name (i) het voorwerp, (ii) de tegenprestatie, (iii) de rechten en plichten van de partijen, (iv) de eventuele bijzondere voorwaarden en (v) het lot van de aan het einde van de overeenkomst uitgevoerde werken en bouwwerken, met inbegrip van de eventuele daarmee verband houdende vergoeding.

2. Inleiding

We werden geraadpleegd door de Koning Boudewijnstichting in het kader van de Reno Hope-prijs, die organisaties met een social doel ondersteunt die door middel van renovatie huisvesting creëren voor kwetsbare groepen, met als doel de mogelijkheden voor samenwerking tussen de overheidsinstanties en deze organisaties te onderzoeken en onder de aandacht te brengen.

Na onze gesprekken met de Koning Boudewijnstichting en de laureaten van de Reno Hope-prijs hebben wij het volgende begrepen:

- › de overheidsinstanties beschikken over een uitgebreide portefeuille van leegstaande gebouwen die onder haar private eigendomvallen en die kunnen worden ingezet om het huisvestingsprobleem in België te helpen oplossen;
- › de Koning Boudewijnstichting wil de mogelijkheden voor samenwerking tussen de aanbestedende overheden en organisaties met een sociaal doel grondig onderzoeken, namelijk sociale projectontwikkelaars die bereid zijn de betreffende leegstaande gebouwen te renoveren (om ze vervolgens als sociale woningen aan derden ter beschikking te stellen en de huurinkomsten te innen);
- › de Koning Boudewijnstichting vraagt ons een studie uit te voeren om de wettelijke basis en de toepassingsmodaliteiten te verduidelijken van de mechanismen die de overheidsinstanties in staat stellen hun leegstaande gebouwen in dienst te stellen van sociale doelstellingen;
- › de laureaten van de Reno Hope-prijs hebben de verwachtingen en bezorgdheden van de overheidsinstanties en organisaties met een sociaal doel uiteengezet. De Koning Boudewijnstichting wenst dat deze studie het mogelijk maakt om op een zo uniform mogelijke manier in heel België op deze bezorgdheden in te gaan;
- › organisaties met een sociaal doel willen niet of beschikken niet over de nodige middelen om de volle eigendom van leegstaande gebouwen te verwerven. Er wordt ons dus gevraagd om de mechanismen van het splitsen van eigendomsrechten (namelijk het erfpachtrecht en het opstalrecht) en van de renovatiehuurovereenkomst uit te lichten, waarbij de overheid bij afloop van de overeenkomst het recht van natrekking verkrijgt op de gerealiseerde werken; en
- › wij gaan uit van het basisprincipe dat de structuur die alle partijen met elkaar verbindt, driehoekig van aard is, in die zin dat ze bestaat uit (i) de grondeigenaar of verhuurder (namelijk de overheid), (ii) de houder van het zakelijk recht of huurder (namelijk de organisatie met een sociaal doel) en (iii) de uiteindelijke gebruiker. Gezien het doel van onze opdracht en de wensen van de Koning Boudewijnstichting, zal onze studie zich beperken tot het onderzoek van de relatie tussen (i) de overheid en (ii) de organisatie met een sociaal doel.

In deze analyse worden eerst de verwachtingen en bezorgdheden van de betrokken partijen met betrekking tot hun mogelijke samenwerking uiteengezet (afdeling 3). Vervolgens worden de juridische aandachtspunten besproken die voorafgaand aan elke vastgoedtransactie door deze partijen in overweging moeten worden genomen, afhankelijk van het beoogde project (afdeling 4). Vervolgens gaan we dieper in op het erfpachtrecht, het opstalrecht en de renovatiehuurovereenkomst (afdeling 5), waarna we een aantal elementen aanstippen waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van de te sluiten overeenkomst tussen de partijen (afdeling 6).

3. Verwachtingen en bezorgdheden van de belanghebbenden

Uit onze gesprekken met de laureaten van de Reno Hope-prijs blijkt dat organisaties met een sociaal doel regelmatig contact onderhouden met de overheidsinstanties over deze kwesties. Op basis van zowel eerdere succesvolle samenwerkingen als andere initiatieven die niet tot resultaat hebben geleid, hebben de laureaten ons niet alleen hun eigen verwachtingen en bezorgdheden in het kader van dergelijke vastgoedprojecten meegedeeld, maar ook die van de overheidsinstanties. Aan de hand van deze feedback kunnen we (i) de factoren identificeren die toekomstige samenwerkingen kunnen bevorderen en (ii) de obstakels die de realisatie van nieuwe projecten kunnen belemmeren.

Eenzijds begrijpen we dat de bezorgdheden van de overheidsinstanties over het algemeen de volgende zijn:

- › sommigen wensen hun gebouwen ter beschikking te stellen (bijvoorbeeld via een opsplitsing van eigendom), maar weten niet hoe ze dat moeten aanpakken (met andere woorden, door een gebrek aan kennis en/of middelen). Deze overheidsinstanties staan dus machteloos en zouden graag begeleiding krijgen;
- › sommigen overwegen niet om hun gebouwen ter beschikking te stellen van organisaties met een sociaal doel, met name vanwege een gebrek aan kennis van het mechanisme, onduidelijkheid over de juridische en administratieve speelruimte, of de werklast die dit met zich mee zou brengen. Daar komt nog de vrees bij dat zij de controle over hun vermogen zouden verliezen en, in sommige gevallen, de noodzaak om bepaalde goederen in volle eigendom te verkopen aan de hoogste bidder om snel te kunnen reageren op economische vereisten (ten koste van een langetermijnstrategie op het gebied van vastgoed en financiën).
- › sommigen maken zich zorgen over de naleving van hun verplichtingen op het gebied van overheidsopdrachten en/of mededinging.

Anderzijds begrijpen wij dat organisaties met een sociaal doel vaak de volgende bezorgdheden hebben:

- › sommige organisaties uiten economische bezorgdheden, zoals bijvoorbeeld de noodzaak om rendement op hun investering te behalen. Dit omvat met name het in aanmerking nemen van het bedrag van de uitgevoerde werkzaamheden, de duur van de terbeschikkingstelling van het gebouw, de boekhoudkundige afschrijvingsvoorwaarden, het bedrag van de canon, de vergoeding of de huur die aan de overheidsinstantie moet worden betaald, huurinkomsten van sociale woningen, en – meer in het algemeen – de algemene economische levensvatbaarheid van het project;
- › sommigen zijn al vertrouwd met juridische mechanismen zoals de splitsing van eigendomsrechten of renovatiehuur, terwijl anderen begeleiding en advies wensen te krijgen om dit soort transacties correct te structureren.
- › sommigen vrezen dat er specifieke regels op hun transacties van toepassing zullen zijn, met name de toepassing van het overheidsopdrachtenrecht en/of mededingingsrecht bij het ter beschikking stellen van deze gebouwen, namelijk regels en procedures die omslachtig zijn en weinig verenigbaar zijn met hun middelen en doelstellingen.

4. Aandachtspunten (in juridisch opzicht) vooraf

De punten die in dit hoofdstuk worden vermeld ter attentie van organisaties met een sociaal doel, beperken zich tot de juridische aspecten die relevant zijn voor de beoogde transacties. Dit hoofdstuk (i) is uitsluitend bedoeld om de aandacht te vestigen op de belangrijkste elementen die als leidraad kunnen dienen voor deze organisaties en (ii) heeft dus niet tot doel elk behandeld onderwerp exhaustief te behandelen.

4.1. Het overheidsopdrachtenrecht

Het persoonlijke toepassingsgebied van het overheidsopdrachtenrecht strekt zich uit tot opdrachten die worden afgesloten door aanbestedende overheden in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. In dit geval, begrijpen wij dat de organisaties met een sociaal doel voornamelijk samenwerken met overheidsinstanties in strikte zin, maar dat zij ook transacties met betrekking tot onroerende goederen kunnen sluiten met overheidsinstanties of andere rechtspersonen die als aanbestedende overheden kunnen worden aangemerkt (bijvoorbeeld een OCMW, kerkfabrieken of een intercommunale), en daarmee onder het toepassingsgebied van het overheidsopdrachtenrecht vallen.

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten definieert het begrip aanbestedende overheid als volgt ¹:

- > de Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen en de lokale overheidsinstanties;
- > de publiekrechtelijke instellingen en personen die, ongeacht hun vorm en aard, op de datum van de beslissing om tot een opdracht over te gaan:
 - rechtspersoonlijkheid hebben;
 - zijn opgericht met het specifieke doel te voorzien in behoeften van algemeen belang die niet van industriële of commerciële aard zijn ²; en

- afhangen van de Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de lokale overheidsinstanties of andere aanbestedende overheden op een van de volgende manieren: (i) hun activiteiten worden in hoofdzaak gefinancierd door deze instanties of aanbestedende overheden, (ii) hun beheer is onderworpen aan het toezicht van deze instanties of aanbestedende overheden, of (iii) meer dan de helft van de leden van hun bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende orgaan wordt aangewezen door deze instanties of aanbestedende overheden;

- > verenigingen bestaande uit een of meer van de hierboven genoemde aanbestedende overheden.

In het kader van deze onderafdeling en de volgende onderafdeling zullen we de term “aangebestedende overheid” gebruiken in plaats van “overheidsinstantie” om de regels te onderzoeken die van toepassing zijn op het geheel van de entiteiten waarmee organisaties met een sociaal doel zouden kunnen samenwerken. Voor het overige deel van de studie zullen we echter de term “overheidsinstantie” gebruiken, aangezien de behoeften en bezorgdheden die door de laureaten van de Reno Hope-prijs (afdeling 3) werden geïdentificeerd, specifiek beperkt waren tot hun contacten met overheidsinstanties.

In het algemeen vallen vastgoedtransacties van aanbestedende overheden – in dit geval transacties die bestaan uit de verkoop of toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op onroerend goed dat eigendom is van de aanbestedende overheden – buiten het begrip overheidsopdrachten ³. Zij zijn in principe uitgesloten van de regelgeving inzake overheidsopdrachten en kunnen dus worden gesloten zonder dat de mededingingsprocedures van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de uitvoeringsbesluiten daarvan in acht worden genomen (onder voorbehoud van de naleving van bepaalde algemene beginselen van behoorlijk bestuur, die in de onderafdeling 4.2 zullen worden onderzocht).

1 Artikel 2, 1° van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

2 Om aan dit criterium te voldoen, moet met name worden bepaald (i) onder welke omstandigheden zij zijn opgericht, (ii) of zij onder normale marktvoorwaarden opereren, (iii) of zij een winstoogmerk hebben, (iv) of zij de verliezen in verband met de uitoefening van hun activiteit dragen (met andere woorden, dat de risico's die zij nemen en de financiële gevolgen van hun beslissingen niet door de overheidsinstanties worden gedragen) en/of (v) of zij al dan niet overheidsfinanciering ontvangen.

3 I. VAN KRUCHTEN en C. DUBOIS, «Les opérations immobilières complexes des autorités publiques et la réglementation des marchés publics», *Jaarboek Overheidsopdrachten 2010-2011/Chronique des Marchés Publics 2010-2011*, Brussel, EBP Consulting, 2011, p. 429.

Dit is echter niet het geval wanneer de voorgenomen transactie de kenmerken van een overheidsopdracht voor werken kan vertonen, bijvoorbeeld omdat zij gepaard gaat met lasten en/of voorwaarden die bedoeld zijn om de uitvoering van een werk op te leggen of bepaalde projecten te bevorderen⁴. Dit geldt ook wanneer de uitvoering van werken slechts een bijkomstig onderdeel is van de voorgenomen transactie.

Om een vastgoedtransactie als overheidsopdracht voor werken te kunnen kwalificeren, moet aan bepaalde essentiële voorwaarden worden voldaan. In het kader van de door de Koning Boudewijnstichting overwogen projecten lijken ons de volgende voorwaarden het meest relevant:

- › de overeenkomst moet een tegenprestatie inhouden. Deze tegenprestatie houdt in dat de aanbestedende overheid die bijvoorbeeld een overheidsopdracht voor werken heeft gesloten, op grond daarvan een prestatie ontvangt in ruil voor een tegenprestatie. Deze prestatie (i) bestaat in de uitvoering van de werken die de overheidsinstantie wenst te verkrijgen en (ii) moet een rechtstreeks economisch belang voor de aanbestedende overheid inhouden⁵. In het onderhavige geval blijkt uit de rechtspraak van het Europese Hof van Justitie dat aan deze voorwaarde is voldaan wanneer is bepaald dat de aanbestedende overheid eigenaar wordt van de werken of het bouwwerk waarop de opdracht betrekking heeft⁶. Evenzo moeten alle voordelen die de aanbestedende overheid aan de medecontractant in het kader van de opdracht toekent, worden beschouwd als de prijs die de aanbestedende overheid betaalt in ruil voor de ontvangen diensten. In het onderhavige geval zou men kunnen stellen dat deze tegenprestatie de vorm zou aannemen van (i) een contante betaling, namelijk de betaling van een vergoeding aan de organisatie met een sociaal doel bij het verstrijken van het recht op de uitvoering van werken (zie in dit verband de begrippen natrekking en vergoeding, behandeld in de onderafdelingen 5.2 en 5.3) en (ii) een betaling in natura waarbij de organisatie met een sociaal doel (a) het recht zou hebben om het goed te exploiteren of ter beschikking te stellen van derden en (b) zou worden vergoed door de huurinkomsten die uit deze terbeschikkingstelling voortvloeien; en
- › de uitvoering van de werken moet beantwoorden aan een specifieke behoefte van de aanbestedende overheid. Het volstaat dat deze laatste maatregelen heeft genomen om de kenmerken van de werken te definiëren, of op zijn minst

om het ontwerp ervan te beïnvloeden, om te kunnen spreken van een “specifieke behoefte”. Volgens de rechtsleer zou het bijvoorbeeld voldoende zijn dat de aanbestedende overheid de precieze bestemming van de werken, of zelfs het voorwerp en het doel ervan, oplegt, om zijn tussenkomst als doorslaggevend te beschouwen voor het ontwerp van deze werken⁷.

Indien aan deze voorwaarden is voldaan, zou de voorgenomen transactie een zogenaamde “complexe” vastgoedtransactie kunnen zijn, in die zin dat zij (i) een aspect omvat dat in principe niet onder de regels inzake overheidsopdrachten valt (namelijk de overdracht van een zakelijk recht of het sluiten van een huurovereenkomst) en (ii) een aspect dat volgens de hierboven uiteengezette criteria wel onder die regels zou moeten vallen (namelijk een overheidsopdracht voor werken).

Om de juridische gevolgen van de voorgenomen transactie te beoordelen, moet ook worden nagegaan of (i) de twee aspecten van de transactie al dan niet een ondeelbaar geheel vormen, zodat de overdracht van een zakelijk recht of het sluiten van een huurovereenkomst niet zou plaatsvinden zonder de uitvoering van de beoogde tegenprestatie, en (ii) het hoofddoel van de transactie al dan niet onder de regels inzake overheidsopdrachten valt. Afhankelijk van de antwoorden op deze twee vragen zou de vastgoedtransactie in haar geheel onderworpen kunnen zijn aan het recht inzake overheidsopdrachten⁸.

Gezien de uitdagingen van de projecten die de Koning Boudewijnstichting voor ogen heeft, is het dus belangrijk dat organisaties met een sociaal doel de bovenstaande voorwaarden integreren in hun reflectie, planning en structurering van hun aanpak ten aanzien van de aanbestedende overheden en hun projecten. Sommigen zouden bijvoorbeeld kunnen achten dat het voor de contractpartijen beter zou zijn om de mogelijkheid (en niet de verplichting) voor de organisatie met een sociaal doel om werken en bouwwerken uit te voeren in het betreffende gebouw, alsook om de nodige vergunningsaanvragen in te dienen voor de verandering van bestemming en/of gebruik ervan te vermelden (bijvoorbeeld als het leegstaande gebouw een kantoorgebouw is dat moet worden heringericht tot (sociale) woningen). Op die manier zou het risico dat de overheidsinstantie een specifieke behoefte vaststelt, kunnen worden beperkt.

Zo heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het verleden al geoordeeld dat de vastgoedtransactie die destijds tussen een Brusselse gemeente en een organisatie met een sociaal doel

4 F. MOISES en A. VANDEBURIE, «L'application de la réglementation des marchés publics (...)», *Overheidsopdrachten & Overeenkomsten*, 2011/4, p. 418 en 426.

5 HvJ EU, 25 maart 2010, C-451/08, *Helmut Müller GmbH*, §§45 tot 49.

6 HvJ EU, 25 maart 2010, C-451/08, *Helmut Müller GmbH*, §50.

7 F. MOISES en A. VANDEBURIE, «L'application de la réglementation des marchés publics (...)», *Overheidsopdrachten & Overeenkomsten*, 2011/4, p. 427.

8 F. MOISES en A. VANDEBURIE, «L'application de la réglementation des marchés publics (...)», *Overheidsopdrachten & Overeenkomsten*, 2011/4, p. 427.

werd gesloten, als een overheidsopdracht voor werken had moeten worden behandeld, aangezien het contract een reeks bijzondere voorwaarden bevatte. In dit geval ging het met name om (i) de verplichting om het gebouw te renoveren met een nauwkeurige lijst van de uit te voeren werken, (ii) de oplegging van bindende termijnen voor de uitvoering van de werken (met sancties in geval van niet-naleving) en (iii) de verplichting om de uitsluitend voor sociaal woongebruik bestemde woningen te verhuren via een sociale integratie-instantie.

Gezien het bovenstaande moeten organisaties met een sociaal doel bij het structureren van hun vastgoedtransacties rekening houden met het volgende:

- › in de regel vallen vastgoedtransacties niet onder het overheidsopdrachtenrecht. Indien een gemeente bijvoorbeeld enkel een erfpachtrecht toekent aan een organisatie met een sociaal doel, zonder bijzondere beperkingen op te leggen aan de renovatie of het gebruik van het gebouw, valt de transactie in principe niet onder het overheidsopdrachtenrecht;
- › de vastgoedtransactie kan echter wel als overheidsopdracht worden aangemerkt indien de aanbestedende overheid de kenmerken van het uit te voeren project nauwkeurig omschrijft. Als een gemeente bijvoorbeeld een erfpachtrecht verleent met een gedetailleerd bestek waarin specifieke verplichtingen worden opgelegd, kan de transactie onder het overheidsopdrachtenrecht vallen. Dit risico is bijzonder groot wanneer de akte tot vestiging van het erfpachtrecht (i) de verplichting oplegt om het gebouw te renoveren volgens een nauwkeurige lijst van werkzaamheden, (ii) bindende termijnen oplegt met sancties in geval van niet-naleving en/of (iii) de exclusieve bestemming van het onroerend goed voor sociale huisvesting oplegt; en
- › anderzijds zou de vastgoedtransactie kunnen worden uitgesloten van het toepassingsgebied van het overheidsopdrachtenrecht indien de aanbestedende overheid verbintenissen formuleert in de vorm van mogelijkheden in plaats van strikte verplichtingen. Als een gemeente bijvoorbeeld een erfpachtrecht toekent en de organisatie met een sociaal doel enkel de mogelijkheid (en niet de verplichting) biedt om het gebouw te renoveren en te gebruiken voor sociale huisvesting, is het risico dat de tussenkost van de aanbestedende overheid als doorslaggevend wordt beschouwd voor het ontwerp van het werk (een essentiële voorwaarde voor de kwalificatie als overheidsopdracht voor werken) kleiner.

Wij wijzen u er bovendien op dat, zelfs indien de vastgoedtransactie uiteindelijk niet onder het overheidsopdrachtenrecht valt, de aanbestedende overheden toch bepaalde beginselen van behoorlijk bestuur moeten naleven. Wij verwijzen in dit verband naar de volgende onderafdeling.

4.2. Algemene beginselen van bestuursrecht (buiten het toepassingsgebied van het recht inzake overheidsopdrachten)

Indien de voorgenomen vastgoedtransactie niet onder het toepassingsgebied van het overheidsopdrachtenrecht valt, moeten de aanbestedende overheden in elk geval het beginsel van gelijkheid en non-discriminatie en het beginsel van transparantie⁹ naleven. Dit houdt doorgaans in dat er een mededingingsprocedure wordt georganiseerd die niet door regelgeving is voorgeschreven en die *a priori* voor zoveel mogelijk partijen openstaat.

Deze algemene beginselen van behoorlijk bestuur houden in de eerste plaats in dat de aanbestedende overheid zorgt voor voldoende bekendmaking bij haar procedures, die varieert naar gelang de omvang van de voorgenomen operatie¹⁰ en dus geval per geval moet worden beoordeeld. Aangezien deze beginselen betrekking hebben op de openbare orde, kunnen contracten die in strijd met deze beginselen zijn gesloten, absoluut nietig worden verklaard¹¹.

In elk Gewest zijn hierover omzendbrieven aangenomen, waarbij een beroep wordt gedaan op het administratief toezicht van de gewestelijke instanties en wordt gewezen op hun overeenkomstige controlebevoegdheid¹². Het doel ervan is een kader te bieden voor de maatregelen die (specifiek) door de lokale en provinciale overheidsinstanties (indien van toepassing) moeten worden genomen om de naleving van de beginselen van behoorlijk bestuur te waarborgen:

- › Omzendbrief van het Waals Gewest van 20 juni 2024 betreffende vastgoedtransacties van lokale overheidsinstanties;
- › Omzendbrief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 22 december 2015 betreffende de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen; en

9 HvJ EU, 7 december 2000, C-324/98, *Telaustria & Telefonadress GmbH*, §60.

10 P. THIEL, *Mémento des marches publics et des PPP 2025*, Brussel, Wolters Kluwer, 2025, p. 195.

11 P. THIEL, *Mémento des marches publics et des PPP 2025*, Brussel, Wolters Kluwer, 2025, p. 195.

12 Bijvoorbeeld de Waalse Code voor lokale democratie en decentralisatie (artikelen L3511-1 en volgende), het Vlaamse decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (artikel 293) en het algemeen toezicht geregeld door de Brusselse ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (en andere relevante besluiten).

- › Omzendbrief van het Vlaamse Gewest van 3 mei 2019 betreffende vastgoedtransacties door lokale en provinciale overheidsinstanties en door erkende erediensinstanties.

Deze omzendbrieven benadrukken in wezen (i) de verplichting om vooraf de verkoopwaarde van het betrokken goed of recht te laten schatten door een bevoegde deskundige (zoals het bevoegde aankoopcomité), (ii) het belang van het toepassen van de regel van de hoogste bieder en (iii) enkele voorbeelden om te zorgen voor voldoende bekendmaking, afhankelijk van de belangstelling die de vastgoedtransactie kan wekken (bijvoorbeeld advertenties in kranten, publicatie op gespecialiseerde websites of op de website van de overheidsinstantie, enz.).

Wij begrijpen dat er in bepaalde gevallen uitzonderingen en aanpassingen op het publiciteitsbeginsel bestaan. Organisaties met een sociaal doel moeten daarom bij het structureren van hun vastgoedtransacties rekening houden met het volgende:

- › de omzendbrieven voorzien in een mogelijke uitzondering op het publiciteitsbeginsel bij een onderhandse verkoop om redenen van algemeen belang, mits de lokale en provinciale overheidsinstanties daarvoor een motivering bieden. De omzendbrief van het Waals Gewest geeft een concreet voorbeeld, namelijk het geval waarin een overeenkomst wordt gesloten tussen twee overheidsinstanties tegen de geschatte prijs van het goed of het toegekende recht. In dat geval geeft zij aan dat een uitzondering op de voorwaarde van de “geschatte prijs” (niet rechtstreeks op het publiciteitsbeginsel) bijvoorbeeld verband zou kunnen houden met “het huisvestingsbeleid van de lokale overheidsinstantie (in het licht van de verklaring inzake het huisvestingsbeleid van de gemeente, opgesteld ter uitvoering van de artikelen 187 en volgende van het Waalse Wetboek van duurzaam wonen) en haar samenwerking met de SLSP/AIS/enz.”¹³. Indirect zou men kunnen proberen een uitzondering op de publiciteitsverplichting te rechtvaardigen door de door de Koning Boudewijnstichting bestudeerde projecten met dit voorbeeld te vergelijken. Er zal echter geval per geval moeten worden onderzocht of en hoe de door organisaties met een sociaal doel beoogde projecten mogelijk voor een dergelijke uitzondering in aanmerking komen.

- › De publiciteitsverplichting kan ook worden versoepeld in het geval van een beperkte mededinging wanneer een bepaald aantal personen belangstelling kan hebben voor het onroerend goed¹⁴. Als een leegstaand of verlaten gebouw bijvoorbeeld specifieke kenmerken heeft (ligging, staat en/of bestemming) die slechts in het belang zijn van een beperkt aantal actoren, zou de lokale of provinciale overheidsinstantie kunnen trachten een beperkte raadpleging van deze actoren te rechtvaardigen; en
- › in bepaalde bijzondere omstandigheden zou de transparantievereiste de lokale of provinciale overheidsinstantie niet beletten de toegang tot de procedure te beperken tot bepaalde categorieën personen, indien zij daarvoor naar behoren gemotiveerde redenen kan aanvoeren¹⁵.

Gezien het beperkte doel van deze analyse, wijzen wij u erop dat de hierboven genoemde elementen en hun toepassing op het onderhavige geval, indien nodig, het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke en meer diepgaande juridische analyse.

¹³ Omzendbrief van het Waals Gewest van 20 juni 2024 betreffende de vastgoedtransacties van de lokale overheden, p. 29 en 30.

¹⁴ Omzendbrief van het Waals Gewest van 20 juni 2024 betreffende onroerendgoedtransacties van lokale overheden, p. 30.

¹⁵ J.-F. JAMINET, «Règles de transparence et de publicité pour les opérations immobilières «hors champ» de la réglementation sur les marchés publics et sur les concessions», *Jurim Pratique*, 2024/3, p. 72.

4.3. Fiscale aspecten van onroerend goed in het kader van de voorgenomen transactie

In deze onderafdeling worden kort de fiscale aspecten besproken die relevant zijn voor organisaties met een sociaal doel in het kader van het sluiten van overeenkomsten die erfpacht- of opstalrechten instellen, alsook van de renovatiehuurovereenkomst – en dit binnen de grenzen van de uitgangspunten van deze analyse (afdeling 2).

In principe zijn contracten die eeuwigdurende erfpacht- of opstalrechten verlenen, evenals contracten voor de verhuur van onroerend goed in België, onderworpen aan de registratieplicht en geven ze aanleiding tot de betaling van een registratierecht¹⁶. Dit recht is wettelijk verschuldigd door (i) de eigenaar of verhuurder en (ii) de koper of huurder. In de praktijk wordt het echter meestal ten laste gelegd van de koper of huurder.

De registratierechten worden vastgesteld op de volgende proportionele tarieven:

- › 5% voor overeenkomsten die erfpacht- of opstalrechten vestigen, behalve wanneer het recht wordt toegekend aan een vereniging zonder winstoogmerk, in welk geval het recht is vastgesteld op 0,50%¹⁷. Er wordt echter opgemerkt dat – en onder voorbehoud van de hieronder vermelde overwegingen met betrekking tot de lasten die aan de erfpachter of de opstalhouder worden opgelegd – erfpacht- of opstalrechten die kosteloos (of, meer in het algemeen, zonder tegenprestatie) worden toegekend, in principe onderworpen zijn aan een vast registratierecht van 50 EUR¹⁸; en
- › 0,20% voor huurovereenkomsten met betrekking tot onroerende goederen¹⁹. Er wordt echter opgemerkt dat de huurovereenkomst kosteloos wordt geregistreerd indien deze uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin (d.w.z. elke groep van personen die samenwonen²⁰) of een alleenstaande²¹. De belastingdienst verduidelijkt in dit verband dat (i) de bepalende factor voor de kosteloze registratie de “bestemming” van het

gehuurde onroerend goed is (namelijk uitsluitend huisvesting) en (ii) de hoedanigheid van de huurder niet doorslaggevend is (in die zin dat deze een natuurlijke persoon of een rechtspersoon kan zijn)²². In dit verband heeft de fiscale overheid reeds geoordeeld dat een “huurovereenkomst die wordt gesloten met een vzw die het onroerend goed onderverhuurt aan een natuurlijke persoon om er zijn woning te vestigen, in aanmerking komt voor kosteloze registratie”²³. In dit geval zal de organisatie met een sociaal doel geval per geval moeten onderzoeken of de kosteloze registratie van toepassing is op de renovatiehuurovereenkomsten die worden gesloten (rekening houdend met de specifieke kenmerken van elk project en de voorwaarden van de overeenkomst).

De belastbare grondslag van het registratierecht wordt berekend op basis van het gecumuleerde bedrag van de canons, vergoedingen of huurprijzen en lasten die aan de erfpachter, opstalhouder of huurder worden opgelegd voor de gehele duur van de overeenkomst²⁴.

In dit verband merken wij op dat de renovatie- of bouwwerkzaamheden die aan de erfpachter, de opstalhouder of de huurder worden opgelegd, als lasten worden beschouwd en dus worden opgenomen in de belastbare grondslag van de registratierechten tegen de hierboven vermelde proportionele tarieven. Organisaties met een sociaal doel moeten dus rekening houden met de fiscale gevolgen van de werken die zij uitvoeren, voor zover deze werken gedetailleerd worden beschreven en als lasten in het contract worden opgenomen. Bepaalde auteurs raden dan ook aan om in het contract te bepalen dat de rechthebbende slechts de mogelijkheid (en niet de verplichting) heeft om te renoveren of te bouwen, teneinde de daarmee gepaard gaande fiscale lasten te vermijden²⁵.

Ten slotte moeten organisaties met een sociaal doel ook, in voorkomend geval, aandacht besteden aan de fiscaliteit die van toepassing kan zijn, bijvoorbeeld (i) op het gebied van de inkomstenbelasting met betrekking tot de eventuele vergoeding die aan het einde van het contract door de overheidsinstantie aan de organisatie met een sociaal doel wordt betaald voor de uitgevoerde werkzaamheden en (ii) op het gebied van de BTW, rekening houdend met de in het gebouw uitgevoerde

16 Artikel 19, lid 1, 2° en 3° van het Wetboek van registratierechten.

17 Artikel 83, lid 1, 3° van het Wetboek van registratierechten.

18 A. VANDENDRIES en C. LAURENT, «Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose: cas pratiques», *R.P.P.*, 2024/3, p. 301.

19 Artikel 83, lid 1, 1° van het Wetboek van registratierechten.

20 A. MAYEUR, Cours de droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, *Federale Overheidsdienst FINANCIËN*, 2011, p. 53.

21 Artikel 161, 12°, b) van het Wetboek van registratierechten.

22 A. MAYEUR, Cours de droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, *Federale Overheidsdienst FINANCIËN*, 2011, p. 53; *Rép. R.J.*, E 161, 12°/02-01 (online beschikbaar op *FisconetPlus*).

23 *Rép. R.J.*, E 161, 12°/02-01 (online beschikbaar op *FisconetPlus*).

24 Artikel 84, lid 1, van het Wetboek van registratierechten.

25 A. VANDENDRIES en C. LAURENT, «Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose: cas pratiques», *R.P.P.*, 2024/3, p. 294 en 301.

werkzaamheden, de aftrekbaarheid ervan en/of de eventuele doorberekening ervan in toekomstige huurprijzen. Deze punten moeten door de organisaties met een sociaal doel nader worden onderzocht, rekening houdend met de omstandigheden van het geval (bijvoorbeeld (i) het feit dat sommige van hen afkomstig zijn uit de non-profitsector en (ii) de wetgeving die eventueel van toepassing is op de huurprijzen van sociale woningen).

4.4. Publiek vastgoedrecht (milieu, ruimtelijke ordening en stedenbouw)

Bij elke vastgoedtransactie is het van essentieel belang rekening te houden met het ruimtelijk ordeningsrecht, het stedenbouwrecht en het milieurecht. Hoewel deze materie soms ver af lijkt te staan van de directe afronding van de transactie, moeten de betrokken partijen (met name organisaties met een sociaal doel) systematisch vooraf nagaan of er administratieve beperkingen van toepassing zijn. Zo kunnen zij hun toekomstige project zo goed mogelijk organiseren en anticiperen op eventuele reglementaire belemmeringen die de transactie in haar geheel kunnen beïnvloeden.

In dit verband vestigen wij de aandacht van de lezer op de voorafgaande analyse van de volgende punten:

- › het nagaan van het bestaan van een voorkeurecht (of, afhankelijk van het geval, een voorkeursrecht) op het betreffende onroerend goed. Het komt vaak voor dat partijen, na lange onderhandelingen en voorbereiding van het project, pas bij de ondertekening van de akte bij de notaris ontdekken dat een derde partij een dergelijk recht heeft. Dit aspect moet dus van meet af aan worden opgehelderd;
- › de noodzaak om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen om het betreffende project uit te voeren. In voorkomend geval kan de procedure voor het aanvragen van een vergunning het project vertragen of afremmen, met name omdat het afhankelijk zou zijn van het al dan niet verkrijgen van deze vergunning en van eventuele beroepen in geval van toekenning. Ook kan de publiciteit rond een vergunningsaanvraagprocedure de aandacht van derden trekken in geval van twijfel over de toepassing van de regels inzake overheidsopdrachten ([onderafdeling 4.1](#)) of adequate publiciteit ([onderafdeling 4.2](#)).
- › het bestaan van beschermingsmaatregelen, alsook het onderzoek van de ruimtelijke ordeningsplannen (gewestelijk of gemeentelijk) en andere stedenbouwkundige voorschriften die eventueel van toepassing zijn op het betrokken gebouw. Deze elementen zijn belangrijk omdat ze directe gevolgen kunnen hebben voor het toekomstige renovatieproject, afhankelijk van het feit of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning voor nodig is (zie het vorige punt);
- › de analyse van de feiten die aanleiding geven tot verplichtingen op het gebied van bodemverontreiniging²⁶. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Vlaamse Gewest bijvoorbeeld leidt de toekenning of overdracht van een zakelijk recht op een perceel dat als “risicoperceel” wordt aangemerkt (d.w.z. een perceel dat een risico op bodemverontreiniging inhoudt) tot de verplichting voor de overdrager om een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Afhankelijk van de resultaten van dit eerste onderzoek moeten ook meer diepgaande analyses en, indien nodig, saneringsmaatregelen worden uitgevoerd voordat een recht op het perceel kan worden toegekend of overgedragen. Hoewel het onder bepaalde voorwaarden mogelijk is om de saneringsverplichting over te dragen aan de overnemer, kan de toestand van de bodem dus aanzienlijke problemen opleveren voor organisaties met een sociaal doel, of het nu gaat om vertraging bij de uitvoering van de vastgoedtransactie of om extra kosten. We stellen ook vast dat in de praktijk bepaalde percelen die voorheen niet als “risicovol” werden beschouwd, dat nu wel worden doorzocht van de gewestelijke instanties naar de aanwezigheid van per- en polyfluoralkylstoffen (hierna “PFAS” genoemd). In het Vlaamse Gewest worden bijvoorbeeld bepaalde percelen nu op officiële kaarten opgenomen in zones waarvan wordt vermoed dat ze PFAS in de ondergrond en het grondwater bevatten. Het is dan ook waarschijnlijk dat de toepassing van de verplichtingen inzake bodemverontreiniging in de toekomst verder zal worden uitgebreid; en
- › in het algemeen moeten organisaties met een sociaal doel bijzondere aandacht besteden aan de toestand van de bodem, vooral wanneer het gaat om de herontwikkeling van een perceel dat oorspronkelijk niet bestemd was voor residentieel gebruik. Veel eigendommen zijn vandaag de dag onderworpen aan gebruikbeperkingen vanwege bodemverontreiniging (ondergrond of grondwater). Deze beperkingen kunnen bijvoorbeeld het verwijderen van bepaalde vloertegels, het gebruik van het gebouw voor residentiële doeleinden, het drinken van ter plaatse gewonnen water of zelfs het tuinieren verbieden, voor zover er geen saneringsmaatregelen zijn genomen. In dit verband merken we op dat het gebruik van een perceel voor residentiële doeleinden onderworpen is aan (strengere) saneringsnormen, waardoor de eisen op dit gebied toenemen (met name gezien de recente ontwikkelingen op het gebied van PFAS). De moeilijkheid ligt in het feit dat deze punten doorgaans niet door de notaris worden geïdentificeerd op het moment dat de akte wordt opgesteld, wat een proactieve houding van de kandidaat-koper vereist.

26 Brusselse ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems; Waals decreet van 1 maart 2018 betreffende het beheer en de sanering van bodems; Vlaams decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

5. Voorgenomen transacties

5.1. Algemeen

In deze afdeling worden de regelingen inzake het erfpachtrecht (onderafdeling 5.2), het opstalrecht (onderafdeling 5.3) en de renovatiehuurovereenkomst (onderafdeling 5.4) behandeld.

We benadrukken meteen dat de keuze tussen een zakelijk gebruiksrecht (namelijk een erfpachtrecht of een opstalrecht) en een persoonlijk gebruiksrecht (namelijk de renovatiehuurovereenkomst) voor vastgoedtransacties van organisaties met een sociaal doel zal afhangen van de omstandigheden van elk beoogd project. Afgezien van de specifieke kenmerken van elk recht (die in de volgende onderafdelingen worden beschreven), zijn er enkele criteria die aanleiding kunnen geven om de voorkeur te geven aan het ene recht boven het andere:

- › de principiële stabiliteit van zakelijke gebruiksrechten²⁷ en de duur van de benodigde afschrijving. Tenzij contractueel anders is bepaald (wanneer dit is toegestaan door het Burgerlijk Wetboek – bijvoorbeeld de onmogelijkheid om het contract eenzijdig te beëindigen tijdens de verplichte minimumperiode van 15 jaar van het erfpachtrecht), vervallen zakelijke gebruiksrechten alleen in de gevallen die specifiek zijn voorzien in het Burgerlijk Wetboek²⁸, in tegenstelling tot het persoonlijk gebruiksrecht (in dit geval de renovatiehuurovereenkomst, die wordt beheerst door het gemeen recht inzake huurovereenkomsten). Evenzo zijn zakelijke gebruiksrechten in principe bedoeld om voor een lange duur te worden gevestigd (of in ieder geval voor een langere duur dan een huurovereenkomst). Door te kiezen voor een zakelijk gebruiksrecht zouden de houders van een dergelijk recht er in zekere zin voor kunnen zorgen dat de door hen gedane investeringen rendabel zijn en worden afgeschreven;
- › de noodzaak van externe financiering²⁹. Het belang van een zakelijk gebruiksrecht ligt immers met name in de mogelijkheid voor de houder ervan om dit te bezwaren met een hypotheek³⁰, namelijk in het geval dat voor de uit te voeren (ingrijpende) renovatiewerkzaamheden financiering nodig is. Dit is echter niet mogelijk in het geval van een persoonlijk gebruiksrecht. In de praktijk zal de bank in de regel een tripartiete overeenkomst vereisen tussen de eigenaar van het bezwaarde goed (in dit geval de overheidsinstanties) en de houder van het zakelijk recht (in dit geval de organisaties met een sociaal doel);
- › de flexibiliteit die het Burgerlijk Wetboek in bepaalde gevallen biedt³¹. In dit verband merken wij op dat het zakelijk recht van gebruik de eigenaar in staat stelt bepaalde specifieke bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten te omzeilen. In tegenstelling tot het geval van een huurovereenkomst en tenzij anders bepaald in de overeenkomst, heeft de houder van het zakelijk recht van gebruik (i) geen recht op een evenredige vermindering van de vergoeding of de canon indien het onroerend goed dringende herstellingen vereist die langer dan 40 dagen duren en (ii) is hij verantwoordelijk voor alle herstellingen aan het onroerend goed, waardoor de overheid van elke verantwoordelijkheid in dit verband wordt ontslagen. Deze argumenten zouden dan kunnen worden voorgelegd aan overheidsinstanties die aarzelen om te onderhandelen met organisaties met een sociaal doel;
- › afhankelijk van het geval, een lagere belasting bij het sluiten van de overeenkomst. Op dit punt wordt verwezen naar [onderafdeling 4.3](#); en

27 A. VANDENDRIES en C. LAURENT, «Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose: cas pratiques», *R.P.P.*, 2024/3, p. 284.

28 De artikelen 3.15 en 3.16 voorzien in de algemene en specifieke wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten. Het gaat in wezen om het tenietgaan van het recht van een van de auteurs van de houder van het zakelijke recht, het verdwijnen van het voorwerp van het zakelijk recht, de vernietiging van de titel van verwerving van het zakelijk recht, gerechtelijke onteigening, afstand van het zakelijk recht door de houder ervan, het verstrijken van de duur van het recht, het niet-gebruik van het recht gedurende dertig jaar, vermenging en door de rechter uitgesproken verval.

29 A. VANDENDRIES en C. LAURENT, «Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose: cas pratiques», *R.P.P.*, 2024/3, p. 284.

30 Artikel 45, 2°, van de hypotheekwet bepaalt dat met name erfpacht- en opstalrechten hypotheekbaar zijn.

31 A. VANDENDRIES en C. LAURENT, «Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose: cas pratiques», *R.P.P.*, 2024/3, p. 286.

- › de omvang van de uit te voeren werkzaamheden. De keuze voor het ene recht boven het andere hangt namelijk ook af van de omvang van de geplande werkzaamheden (al dan niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning) door de organisatie met een sociaal doel, aangezien elk juridisch stelsel verschillende doelstellingen heeft en verschillende rechten en plichten toekent aan de houder ervan (zie hiervoor de volgende onderafdelingen). Het is dus aangewezen om de aard en de omvang van de werken te beoordelen om te bepalen welk stelsel het meest geschikt is.

Uit het bovenstaande volgt dat de keuze tussen het erfpachtrecht, het opstalrecht of de renovatiehuurovereenkomst uiteindelijk (i) een kwestie van opportuniteit en feiten is en (ii) afhangt van de algemene criteria die in de volgende onderafdelingen worden uiteengezet. De partijen moeten in ieder geval de grootste zorg besteden aan het opstellen van de overeenkomst om de essentie ervan niet aan te tasten en zo een eventuele herkwalificatie (met de gevolgen, met name fiscale gevolgen, die dit voor de partijen zou hebben) te voorkomen.

5.2. Erfpachtrecht

Het erfpachtrecht wordt gedefinieerd als een zakelijk gebruiksrecht van vol gebruik en genot dat door de eigenaar van een onroerend goed aan de erfpachter wordt verleend, met als beperking de waarde van het goed, die de erfpachter niet mag verminderen (behoudens normale slijtage, ouderdom of overmacht – hoewel hij, tenzij anders bepaald, de bestemming van het onroerend goed kan wijzigen)³².

Het juridische stelsel dat van toepassing is op het recht van erfpacht is in wezen als volgt:

- › **Tegenprestatie.** Het erfpachtrecht kan worden gevestigd tegen een (zelfs geringe) prestatie, kosteloos³³ of tegen een vergoeding die volledig verschuldigd is op het moment dat het recht wordt gevestigd. In voorkomend geval kan de vergoeding voor het erfpachtrecht ook in natura worden betaald, bijvoorbeeld in de vorm van een last (in dit geval met name de werkzaamheden die door de organisatie met een sociaal doel zullen worden uitgevoerd). Wij begrijpen dat deze punten voldoen aan de verwachtingen van organisaties met een sociaal doel. Wat de opgelegde lasten betreft, wordt verwezen naar de onderafdelingen [4.1](#), [4.2](#) en [4.3](#);
- › **Minimale duur.** Het erfpachtrecht kan niet worden gevestigd voor een termijn van minder dan 15 jaar³⁴. Hieruit vloeien twee regels voort: (i) de akte tot vestiging van een erfpachtrecht mag de duur van het erfpachtrecht niet op minder dan 15 jaar vaststellen en (ii) het erfpachtrecht kan niet vóór het verstrijken van de minimumtermijn van 15 jaar worden beëindigd op grond van de wil van een van de partijen. Een beëindiging als gevolg van een andere gebeurtenis is daarentegen wel toegestaan. In het bijzonder is bepaald dat het erfpachtrecht vervalt om de redenen bedoeld in de artikelen 3.15 en 3.16 van het nieuw Burgerlijk Wetboek³⁵. Zoals aangegeven in de inleiding van [afdeling 5](#), stelt de dwingende minimumduur de erfpachter in staat om de rentabiliteit en de afschrijving van de door hem gedane investeringen te verzekeren;

32 Artikel 3.167 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

33 Artikel 3.167 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

34 Artikel 3.169 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

35 De artikelen 3.15 en 3.16 voorzien in de algemene en specifieke wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten. Het gaat in wezen om het tenietgaan van het recht van een van de auteurs van de houder van het zakelijke recht, het verdwijnen van het voorwerp van het zakelijk recht, de vernietiging van de titel van verwerving van het zakelijk recht, gerechtelijke onteigening, afstand van het zakelijk recht door de houder ervan, het verstrijken van de duur van het recht, het niet-gebruik van het recht gedurende dertig jaar, vermenging en door de rechter uitgesproken verval.

- › **Maximale duur.** Het erfpachtrecht mag niet langer duren dan 99 jaar³⁶. In dit verband merken wij op dat het erfpachtrecht kan worden (i) verlengd zonder dat de totale duur ervan 99 jaar mag overschrijden (met andere woorden, de verlenging van het bestaande recht zonder onderbreking ervan en zonder dat de erfpachter op het moment van de verlenging aanspraak kan maken op de door de erfpachter gerealiseerde bouwwerken) en (ii) indien nodig, kan worden verlengd met de uitdrukkelijke toestemming van de partijen (met andere woorden, een verlenging van het erfpachtrecht die echter het bestaande recht onderbreekt om een nieuw recht te creëren, met alle gevolgen van dien – met name de overgang “voor een moment van redelijkheid”³⁷ ten gunste van de erfpachtgever van de door de erfpachter gerealiseerde bouwwerken). In dit geval begrijpen wij dat organisaties met een sociaal doel een recht van ten minste 30 jaar wilden verkrijgen om hun investeringen af te schrijven, wat het erfpachtstelsel inderdaad mogelijk maakt;
- › **Natrekking en vergoeding bij het verstrijken van het recht.** Bij het verstrijken van het erfpachtrecht gaat de eigendom van de gerealiseerde bouwwerken (zie hieronder) over op de grondeigenaar³⁸, namelijk de overheidsinstantie. Bijgevolg heeft de erfpachter niet het recht om de sloop van de bouwwerken te eisen, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Bovendien voorziet het nieuw Burgerlijk Wetboek in het beginsel dat de grondeigenaar de erfpachter op basis van ongerechtvaardigde verrijking³⁹ moet vergoeden voor de bouwwerken die binnen de grenzen van zijn recht zijn gerealiseerd. Wij merken echter op dat (i) deze regels aanvullend van aard zijn en (ii) de partijen er in de praktijk vaak van afwijken;

- › **Rechten.** De erfpachter geniet in de eerste plaats bevoegdheden met betrekking tot zijn recht, zoals de mogelijkheid om zijn erfpachtrecht over te dragen en te hypothekeken. Evenzo kan hij de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is op grond

van zijn erfpachtrecht, alleen overdragen of hypothekeken door tegelijkertijd, geheel of gedeeltelijk, het erfpachtrecht waarvan hij houder is, over te dragen of te hypothekeken⁴⁰. In dit geval zijn deze bevoegdheden des te belangrijker wanneer organisaties met een sociaal doel externe financiering nodig hebben om hun project uit te voeren (zie hiervoor de inleiding van afdeling 5).

De erfpachter geniet vervolgens bevoegdheden met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp van zijn recht vormt. In dit verband heeft de erfpachter het meest volledige recht van gebruik en genot (namelijk (i) het materiële en juridische gebruik en genot van het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, (ii) het recht om alle werken en aanplantingen te verrichten, zelfs indien dit de bestemming van het onroerend goed wijzigt, (iii) het recht op de vruchten en (iv) indien hij bouwwerken verwerft of uitvoert, zijn deze zijn eigendom), met als enige beperking dat de waarde van het onroerend goed niet mag worden verminderd⁴¹ (in overeenstemming met de hierboven opgenomen definitie van het recht van erfpacht); en

- › **Verplichtingen.** Gedurende de looptijd van zijn recht is de erfpachter verplicht alle lasten en heffingen te betalen die betrekking hebben op het onroerend goed waarop zijn erfpachtrecht betrekking heeft, evenals alle lasten en heffingen die betrekking hebben op de bouwwerken (en aanplantingen) die hij heeft gerealiseerd en waarvan hij gedurende de looptijd van zijn recht eigenaar is. Evenzo moet hij alle onderhoudsherstellingen en alle grove herstellingen⁴² verrichten met betrekking tot het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft en de bouwwerken (en aanplantingen) die hij verplicht is te realiseren, om de waarde ervan niet te verminderen⁴³.

Gezien het bovenstaande zal het erfpachtrecht in principe de voorkeur krijgen voor ingrijpende renovaties van een gebouw of als alternatief voor een huurovereenkomst voor het ter beschikking stellen van een gebouw dat na de renovatie door de erfpachter aan een derde zal worden verhuurd⁴⁴.

36 Artikel 3.169 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

37 *Doc. Parl.*, nr. 55-0173/001, p. 316 en 317.

38 Artikel 3.176 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

39 Voor de regels voor de berekening van de vergoeding verwijst het nieuwe Burgerlijk Wetboek naar het begrip ongerechtvaardigde verrijking. Dit beginsel bepaalt dat “degene die ongerechtvaardigd is verrijkt, is aan de verarmde het laagste bedrag van de verrijking en de verarming verschuldigd, geraamd op het tijdstip van de vergoeding.” (artikel 5.137 van het nieuw Burgerlijk Wetboek). In de praktijk, wanneer de partijen hier niet van afwijken, leidt deze regel tot interpretatieproblemen, met name gezien het feit dat de erfpachter in de regel heeft kunnen genieten van de verbeteringen die hij tijdens de duur van zijn recht heeft aangebracht (in dit geval begrijpen wij ook dat sociale organisaties hun investeringen zullen afschrijven op basis van de huurinkomsten die zij zullen ontvangen zodra hun project is uitgevoerd).

40 Artikel 3.171 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

41 Artikel 3.172 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

42 Onderhoudsherstellingen zijn herstellingen die op korte of lange termijn nodig zijn om de waarde van het goed te behouden, behoudens normale slijtage, veroudering of overmacht (artikel 3.153 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek). Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of de inherente onderdelen ervan, of waarvan de kosten duidelijk hoger zijn dan de opbrengsten van het goed (artikel 3.154, §1 van het nieuw Burgerlijk Wetboek).

43 Artikel 3.173 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

44 A. VANDENDRIES en C. LAURENT, «Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose: cas pratiques», *R.P.P.*, 2024/3, p. 293 en 305.

5.3. Opstalrecht

Het opstalrecht wordt gedefinieerd als “een zakelijk recht van gebruik dat het mogelijk maakt om eigenaar te worden van al dan niet bebouwde ruimtes, geheel of gedeeltelijk, op, boven of onder andermans grond, met het oog op het aanbrengen van bouwwerken of aanplantingen”⁴⁵. Met andere woorden, dit recht stelt de opstalhouder in staat eigenaar te worden van bouwwerken of aanplantingen die hij bijvoorbeeld op een grond of bovenop een bebouwd onroerend goed zou realiseren.

We willen er ten eerste op wijzen dat er in de rechtsleer een discussie bestaat over de vraag of het opstalrecht betrekking kan hebben op een bestaand gebouw. Volgens ons verleent het opstalrecht als zodanig en in hoofdzaak de opstalhouder geen recht van gebruik of genot van een reeds bestaand gebouw (bijvoorbeeld het recht om het te slopen, te herbouwen of te renoveren). De opstalhouder zou deze rechten namelijk alleen genieten als hij het gebouw zou verwerven, met alle fiscale gevolgen van dien⁴⁶. In dit verband merken wij het volgende op:

- › het probleem ligt in artikel 3.179 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, waarin in essentie wordt bepaald dat de opstalhouder bij het vestigen van zijn opstalrecht contractueel de eigendom van een bestaand gebouw kan verkrijgen;
- › in geval van verkrijging onder bezwarende titel van de eigendom van bestaande bouwwerken door de opstalhouder, heeft de fiscale overheid echter reeds bepaald dat registratierechten tegen een tarief van 12% of 12,5% verschuldigd zouden zijn op de verkoopwaarde van het overgedragen gebouw⁴⁷; en

in een recente beslissing heeft de fiscale overheid geoordeeld dat de vermelding “contractuele verkrijging” in artikel 3.179 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek inhoudt dat het opstalrecht ongetwijfeld een eigendomsoverdracht vormt⁴⁸.

Gelet op het bovenstaande, zou het mogelijk zijn om een opstalrecht op een reeds bestaand gebouw te vestigen om (i) er bovenop te bouwen en/of (ii) er voor een bepaalde duur eigenaar van te worden (in welk geval registratierechten van 12% of 12,5% van toepassing zouden zijn). Wij begrijpen echter dat een dergelijke eigendomsoverdracht niet ideaal zou zijn voor organisaties met een sociaal doel, aangezien zij dan niet zouden kunnen profiteren van de gunstigere fiscale regeling die aan de

vestiging van een opstalrecht verbonden is. Als het doel is om als eigenaar van het reeds bestaande gebouw te kunnen genieten, achten wij een erfpachtrecht in dit geval meer aangewezen (zie in dit verband ook de laatste alinea van deze onderafdeling).

De juridische regeling die van toepassing is op het opstalrecht is in essentie als volgt:

- › **Tegenprestatie.** Het opstalrecht kan tegen betaling of kosteloos worden gevestigd⁴⁹. Voor het overige wordt verwezen naar [onderafdeling 5.2](#) en naar onderafdelingen [4.1](#), [4.2](#) en [4.3](#);
- › **Duur.** In tegenstelling tot het erfpachtrecht kent het opstalrecht geen minimumduur. Het nieuw Burgerlijk Wetboek legt daarentegen een maximumduur van 99 jaar op⁵⁰ (behoudens het eeuwigdurend opstalrecht, dat echter niet relevant is voor het onderhavige geval). Net als het erfpachtrecht kan het opstalrecht worden verlengd zonder dat de totale duur ervan 99 jaar mag overschrijden, en kan het worden verlengd met de uitdrukkelijke toestemming van de partijen. Voor het overige wordt verwezen naar de [onderafdeling 5.2](#);
- › **Natrekking en vergoeding bij het verstrijken van het recht.** Bij het verstrijken van het opstalrecht gaat de eigendom van het volume over op de grondeigenaar, met name de overheidsinstantie. Bovendien bepaalt het nieuw Burgerlijk Wetboek dat de grondeigenaar de opstalhouder op grond van ongerechtvaardigde verrijking moet vergoeden voor de werken die binnen de grenzen van zijn recht zijn uitgevoerd. We merken echter op dat (i) deze regels aanvullend van aard zijn en (ii) de partijen er in de praktijk vaak van afwijken. Voor het overige wordt verwezen naar [onderafdeling 5.2](#);
- › **Rechten.** Net als bij het erfpachtrecht kan de opstalhouder zijn opstalrecht overdragen en hypothekeken, en kan hij de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is alleen overdragen of hypothekeken door tegelijkertijd, geheel of gedeeltelijk, het opstalrecht waarvan hij houder is over te dragen of te hypothekeken⁵¹. Voor het overige wordt verwezen naar [onderafdeling 5.2](#).

45 Artikel 3.177 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

46 B. PIRLET, «Modes d'occupation issus du droit privé et nouveau livre 3 du Code civil (emphytéose – superficie – baux)», *Jurim Pratique*, 2024/3, p. 115 en 116.

47 Voorafgaande beslissing nr. 2014.409 van 21 oktober 2014; Voorafgaande beslissing nr. 2014.411 van 18 november 2014.

48 Voorafgaande beslissing nr. 2025.0176 van 29 april 2025.

49 X. ULRICI, «Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit», *Rec. gén. enr. not.*, 2014/6, p. 226.

50 Artikel 3.180 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

51 Artikel 3.183 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

Wat de rechten van de opstalhouder op het onroerend goed betreft, moet een onderscheid worden gemaakt tussen de rechten die hij heeft (i) op de grond van zijn recht (in dit geval de grond) en (ii) op de bouwwerken die hij op die grond verankert (en, in voorkomend geval, op de niet-bebouwde volumes). Het opstalrecht geeft de opstalhouder van een grond immers het recht om eigenaar te zijn van de bouwwerken op die grond, maar dit eigendomsrecht heeft geen betrekking op de grond zelf. Er wordt echter opgemerkt dat het eigendom dat hij van zijn bouwwerken verkrijgt, tijdelijk is, in die zin dat het samen met het opstalrecht zal eindigen.

Om deze redenen wordt over het algemeen aangeraden om het opstalrecht vooral voor te behouden voor onbebouwde gronden. Als de transactie betrekking heeft op het gebruik van een bestaand gebouw, zal over het algemeen de voorkeur worden gegeven aan het erfpachtrecht; en

- › **Verplichtingen.** Gedurende de looptijd van zijn recht is de opstalhouder gehouden tot alle lasten en heffingen met betrekking tot de volumes, bouwwerken en aanplantingen waarvan hij eigenaar is. De grondeigenaar moet op zijn beurt deze lasten en heffingen dragen voor datgene waarvan hij eigenaar blijft (meestal de grond). Evenzo moet in wezen iedereen met betrekking tot zijn eigendom de onderhoudsherstellingen en grove herstellingen uitvoeren waartoe hij (wettelijk of contractueel) verplicht is⁵². Concreet betekent dit dat, in tegenstelling tot de erfpachter, de opstalhouder niet alle lasten zal dragen, met name wanneer deze betrekking hebben op het terrein.

Gezien het bovenstaande zal het opstalrecht dus over het algemeen de voorkeur genieten voor ontwikkelingsprojecten op bouwgrond. Sommige auteurs stellen ook voor om een opstalrecht te verlenen voor ontwikkelingsprojecten met betrekking tot bestaande gebouwen die moeten worden gesloopt, herbouwd of grondig gerenoveerd⁵³. Wat dit laatste punt betreft, hebben wij echter enkele bedenkingen en wijzen wij erop dat een dergelijk geval zou kunnen overwogen worden indien (i) de eigenaar eerst het reeds bestaande gebouw zou slopen alvorens een opstalrecht daarop te verlenen of (ii) de opstalhouder zelf eigenaar van dit gebouw zou worden als gevolg van een eigendomsoverdracht (met alle fiscale gevolgen van dien – zie hiervoor de bovenstaande overwegingen). Het is echter mogelijk om dergelijke gevolgen te vermijden als het reeds bestaande gebouw in een zodanige staat verkeert dat kan worden aangetoond dat het alleen maar kan worden gesloopt.

5.4. Renovatiehuurovereenkomst

De renovatiehuurovereenkomst is een gemeenrechtelijke huurovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed, waarbij de verhuurder zich ertoe verbindt de huurder gedurende een bepaalde periode en tegen een bepaalde prijs het genot van het onroerend goed te verlenen. In het kader van de renovatiehuurovereenkomst verbindt de huurder zich er in de praktijk toe om renovatiewerkzaamheden uit te voeren, meestal op eigen kosten. Dit type huurovereenkomst wordt doorgaans gebruikt voor vervallen of leegstaande woningen, waardoor de huurder een centrale rol krijgt in de renovatie van het onroerend goed.

De juridische regeling die van toepassing is op de renovatiehuurovereenkomst is in essentie als volgt:

- › **Tegenprestatie.** Hoewel de gewone huurovereenkomst in principe tegen betaling wordt gesloten, met de betaling van een huurprijs (die afhankelijk van het geval kan worden geïndexeerd), onderscheidt de renovatiehuurovereenkomst zich doordat zij van de huurder – in de praktijk – geen betaling van een huurprijs vereist, of slechts een symbolische huurprijs. Daarentegen legt hij de huurder in principe de verplichting op om op eigen kosten de nodige werkzaamheden uit te voeren om het pand in goede staat te herstellen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de onderafdelingen [4.1](#), [4.2](#) en [4.3](#).
- › **Duur.** Een huurovereenkomst naar gemeen recht heeft volgens het Burgerlijk Wetboek geen minimale duur en kan zelfs voor onbepaalde duur worden gesloten. Wat dit laatste punt betreft, moet echter worden opgemerkt dat een huurovereenkomst voor onbepaalde duur in werkelijkheid geen echte rechtszekerheid biedt voor de huurder, aangezien het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een dergelijke huurovereenkomst kan worden beëindigd met een opzegtermijn van één maand⁵⁴. Organisaties met een sociaal doel zullen er dan ook op letten dat een precieze huurtermijn wordt vastgelegd, met mogelijkheden tot voortijdige opzegging door de partijen, zodat de huurder de nodige rechtszekerheid en economische zekerheid heeft om de gedane investeringen af te schrijven. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar [afdeling 6](#);
- › **Lot van de werkzaamheden en eventuele vergoeding.** In principe moet de huurder volgens het gemeen recht de gehuurde ruimten aan het einde van de huurovereenkomst in hun oorspronkelijke staat teruggeven, op basis van de bij het betrekken van de ruimten opgestelde plaatsbeschrijving. Bij gebrek

52 Onderhoudsherstellingen zijn herstellingen die op korte of lange termijn nodig zijn om de waarde van het goed te behouden, behoudens normale slijtage, veroudering of overmacht (artikel 3.153 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek). Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of de inherente onderdelen ervan, of waarvan de kosten duidelijk hoger zijn dan de opbrengsten van het goed (artikel 3.154, §1 van het nieuw Burgerlijk Wetboek).

53 A. VANDENDRIES en C. LAURENT, «Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose: cas pratiques», *R.P.P.*, 2024/3, p. 293 en 295.

54 Artikel 1736 van het oud Burgerlijk Wetboek.

aan een plaatsbeschrijving wordt vermoed dat de huurder het goed heeft ontvangen in de staat waarin het zich aan het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij het tegendeel wordt bewezen⁵⁵.

In het geval van een renovatiehuurovereenkomst wordt deze regeling in de praktijk contractueel aangepast. Gezien het doel van dit type huurovereenkomst zou het opleggen van een verplichting tot herstel de renovatiehuurovereenkomst haar belangrijkste doel ontnemen. In de praktijk komt het dan ook vaak voor dat de partijen geen plaatsbeschrijving bij het betrekken (of verlaten) van de woning en geen verplichting tot herstel voorzien. De huurder geeft de gerenoveerde ruimten dan terug aan de verhuurder, onder voorbehoud van veroudering, normaal gebruik en overmacht.

In tegenstelling tot het erfpachtrecht en het opstalrecht voorziet het gemeen recht inzake huurovereenkomsten niet in een vergoeding voor de huurder voor de werkzaamheden die hij heeft uitgevoerd en die aan het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder worden verworven, met name voor werkzaamheden, bouwwerken en aanplantingen die onlosmakelijk verbonden zijn met het gehuurde goed, waarin zij zijn geïntegreerd⁵⁶ (wij begrijpen dat de door organisaties met een sociaal doel voorgenomen werken van deze aard zullen zijn). Het kan dus relevant zijn om contractueel een dergelijke vergoeding aan het einde van de huurovereenkomst te voorzien. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar [afdeling 6](#);

- › **Rechten.** Volgens het gemeen recht heeft de huurder het recht om (i) het gehuurde pand te gebruiken en te genieten in overeenstemming met de overeenkomst, (ii) het in te richten volgens de voorwaarden van de overeenkomst en (iii) het in voorkomend geval onder te verhuren, indien dit niet verboden is in de huurovereenkomst⁵⁷. In dit geval moet de renovatiehuurovereenkomst bijvoorbeeld voorzien in het recht voor de huurder om (i) in de gehuurde ruimten de werkzaamheden uit te voeren die nodig zijn voor de uitvoering van zijn project (met inbegrip van, indien van toepassing, het recht om het gebruik ervan te wijzigen) en (ii) de gehuurde ruimten onder te verhuren om de huurinkomsten te verkrijgen die nodig zijn om de gedane investeringen af te schrijven; en
- › **Verplichtingen.** In het gemeen recht heeft de huurder in wezen de verplichting om (i) de gehuurde ruimten als een goede huisvader te gebruiken, in overeenstemming met de beoogde bestemming (tenzij anders bepaald in de overeenkomst), (ii) de gehuurde ruimten aan het einde van de huurovereenkomst terug te geven (zie in dit verband de bovengenoemde

overwegingen) en (iii) de huurherstellingen uit te voeren. In tegenstelling tot houders van erfpacht- of opstalrechten, die ook instaan voor grove herstellingen, met inbegrip van structurele werken, is de klassieke huurder in principe dus alleen verantwoordelijk voor huurherstellingen. In het kader van een renovatiehuurovereenkomst is het dus van essentieel belang om de verdeling van de herstellingskosten nauwkeurig te definiëren. Er moet ook aandacht worden besteed aan de verdeling van de belastingen en lasten, die in de professionele sector vaak volledig ten laste van de huurder komen.

Gezien het bovenstaande zal de renovatiehuurovereenkomst dus meestal de voorkeur genieten voor de renovatie van een reeds bestaand gebouw, wanneer de uit te voeren werken van minder belang zijn en door de huurder in minder dan 15 jaar kunnen worden afgeschreven. In het tegenovergestelde geval zijn wij van mening dat het erfpachtrecht de voorkeur verdient, naast de bijkomende garanties die dit recht zou bieden aan de organisatie met een sociaal doel die bijvoorbeeld externe financiering nodig heeft voor de uitvoering van haar werkzaamheden (zie hiervoor de inleiding van het [afdeling 5](#)).

Uit onze gesprekken met de laureaten van de Reno Hope-prijs hebben wij begrepen dat de renovatiehuurovereenkomst, met name in Brussel, de voorkeur geniet om de zogenaamd complexe procedure van erfpacht te vermijden, die volgens sommige overheidsinstanties onderworpen zou zijn aan voorwaarden die het niet mogelijk maken om de renovatie van een onroerend goed dat eigendom is van de overheidsinstanties over te dragen aan een exploitant die de sociale verhuur garandeert. Dat was bijvoorbeeld het standpunt van een Brusselse gemeente voor transacties met een organisatie met een sociaal doel. Er wordt echter opgemerkt dat deze bezorgdheden in werkelijkheid ongegrond zijn, aangezien het vestigen van bijvoorbeeld een erfpachtrecht op zich niet ingewikkelder is dan het sluiten van een huurovereenkomst en integendeel de overheidsinstantie in staat stelt de volledige verantwoordelijkheid voor renovaties en herstellingen over te dragen aan de erfpachter (met de garanties die een dergelijk zakelijk gebruiksrecht de erfpachter biedt), die vervolgens het recht heeft om het gerenoveerde goed ter beschikking te stellen van een derde.

55 Artikelen 1730 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek.

56 Merchiers, Y., "Bail en général" (Huur in het algemeen), *Rép. not.*, T. VIII, Les baux (Huurcontracten), Boek 1, Brussel, Larcier, 2014, nr. 343.

57 Merchiers, Y., "Bail en général" (Huur in het algemeen), *Rép. not.*, T. VIII, Les baux (Huurcontracten), Boek 1, Brussel, Larcier, 2014, nr. 328, 331 en 332.

6. Elementen waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van de te sluiten overeenkomst

In concreto, rekening houdend met hetgeen is uiteengezet in [afdeling 5](#), vindt de lezer hieronder de belangrijkste elementen waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van de te sluiten overeenkomst:

- › **Bestemming.** Gezien de punten die aan bod komen in de onderafdelingen [4.1](#), [4.2](#) en [4.4](#) en gezien de commerciële besprekingen tussen de partijen, moet de overeenkomst (i) expliciet de (toekomstige) bestemming van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van het project als sociale woning vermelden of (ii) de erfpachter, de opstalhouder of de huurder het recht verlenen om het gebouw voor een dergelijke bestemming te gebruiken. We hebben in [onderafdeling 4.1](#) vermeld dat de specifieke vermelding van een dergelijke bestemming mogelijk een “specifieke behoefte” van de overheid in de zin van het overheidsopdrachtenrecht zou kunnen weerspiegelen (namelijk een van de essentiële voorwaarden voor de toepassing van dit recht). Afhankelijk van de omstandigheden kan het echter ook relevant zijn om dit explicieter in de relevante documenten te vermelden, wat mogelijk een onderhandse verkoop zonder openbare bekendmaking zou kunnen rechtvaardigen indien de vastgoedtransactie buiten het toepassingsgebied van overheidsopdrachten valt (zie hiervoor [onderafdeling 4.2](#));
- › **Duur.** Wij begrijpen dat organisaties met een sociaal doel een recht willen verkrijgen met een voldoende lange looptijd om de investeringen in het kader van de geplande werkzaamheden te kunnen afschrijven (de boekhoudkundige afschrijvingstermijn van een gebouw bedraagt in principe ten minste 30 jaar). Afhankelijk van de aard van de uit te voeren werkzaamheden en investeringen moet de organisatie met een sociaal doel daarom bijzondere aandacht besteden aan de volgende punten:

 - in het algemeen een relatief lange contractduur verkrijgen en/of een optimale afschrijving van de gedane investeringen mogelijk maken. In dit verband herinneren wij eraan dat (i) het erfpachtrecht een minimale duur van 15 jaar voorziet, wat de erfpachter meer zekerheid biedt, (ii) erfpacht- en opstalrechten kunnen worden afgesloten voor een maximale duur van 99 jaar en (iii) de renovatiehuurovereenkomst is niet onderworpen aan een maximale duur, waardoor de partijen een specifieke duur kunnen overeenkomen in functie van de omstandigheden van het geval;
 - indien in het contract bepalingen zijn opgenomen die de overheidsinstantie het recht geven om de overeenkomst voortijdig te beëindigen, onderhandelen over het recht van de organisatie met een sociaal doel om bij beëindiging vóór een bepaalde (nog te bepalen) termijn een vergoeding te ontvangen voor de in het gebouw gedane investeringen; en
 - voorzien, afhankelijk van het geval, in de mogelijkheid om de gesloten overeenkomst te verlengen en/of te hernieuwen, bijvoorbeeld om de organisatie met een sociaal doel in staat te stellen huur te blijven ontvangen gedurende een nieuwe periode, zodra het gerenoveerde gebouw al is afgeschreven. Voor meer informatie over deze punten verwijzen wij naar de onderafdelingen [5.2](#) en [5.3](#);
- › **Tegenprestatie.** Wij begrijpen dat organisaties met een sociaal doel graag een laag bedrag aan canon, vergoeding of huur willen betalen, of zelfs overwegen om een contract kosteloos af te sluiten. Zoals uitgelegd in [afdeling 5](#) is dit mogelijk. Er moet echter worden opgemerkt dat de tegenprestatie die van de organisatie met een sociaal doel wordt gevraagd, ook de vorm kan aannemen van door de overheidsinstantie opgelegde lasten, met name de verplichting om bepaalde specifieke werkzaamheden uit te voeren, eventueel binnen een bepaalde termijn. In dit verband wordt verwezen naar de risico's die worden vermeld in de onderafdelingen [4.1](#), [4.2](#) en [4.3](#).
- › **Rechten en plichten.** In het algemeen dient het contract de volgende rechten en plichten van organisaties met een sociaal doel weer te geven:

 - in principe moet de organisatie met een sociaal doel het recht hebben om alle werkzaamheden uit te voeren die nodig zijn voor de uitvoering van haar project, met inbegrip van, indien nodig, de mogelijkheid om de bestemming of het gebruik van het onroerend goed vanuit stedenbouwkundig oogpunt te wijzigen;
 - om rendement op haar investering te behalen, moet de organisatie met een sociaal doel het recht hebben om het onroerend goed onder te verhuren en/of ter beschikking te stellen aan een derde, indien nodig zonder voorafgaande toestemming van de overheidsinstantie en/of andere contractuele beperkingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het bedrag van de te innen huur);

- in de regel begrijpen wij dat de overheidsinstanties alle verantwoordelijkheden met betrekking tot het gebouw willen overdragen aan de erfpachter, de opstalhouder of de huurder. Hoewel deze verdeling al voortvloeit uit de erfpacht- en opstalrechten, kan de organisatie met een sociaal doel proactief aan de overheidsinstantie voorstellen om alle soorten herstellingen op zich te nemen, evenals alle belastingen en lasten met betrekking tot het onroerend goed (met name wanneer de renovatiehuurovereenkomst de voorkeur geniet); en
 - evenzo zullen de contracten over het algemeen de verplichting voor de organisatie met een sociaal doel bevatten om het onroerend goed in goede staat van onderhoud af te leveren (afhankelijk van het geval, overeenkomstig een plaatsbeschrijving die na de werkzaamheden zou worden opgesteld), onder voorbehoud van veroudering, normale slijtage en overmacht. Voor het overige wordt verwezen naar de [afdeling 5](#);
 - › **Bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op het onroerend goed (bebouwd of onbebouwd, reeds bestaand of nog te bouwen).** In de praktijk merken wij dat veel gebouwen (met name wanneer ze eigendom zijn van overheidsinstanties) van oudsher onderworpen zijn aan bijzondere voorwaarden (die door de vorige eigenaren in de eigendomstitels zijn opgenomen). Zo zien we bijvoorbeeld regelmatig (i) de verplichting voor toekomstige houders van rechten op deze onroerende goederen om er een specifieke activiteit uit te oefenen (op straffe van voortijdige beëindiging van de overeenkomst), (ii) de aanwezigheid van erfdienstbaarheden en/of (iii) het bestaan van een contractueel voorkeursrecht ten gunste van een derde. De organisatie met een sociaal doel moet dus geval per geval nagaan of dergelijke voorwaarden bestaan, om er zeker van te zijn dat ze het beoogde project niet in gevaar brengen. Bovendien zou de overheidsinstantie ook kunnen overwegen om nieuwe bijzondere voorwaarden in te voeren om een zekere controle over het onroerend goed te behouden. In dat geval zal de organisatie met een sociaal doel ervoor zorgen dat zij vooraf de voorwaarden van de vastgoedtransactie onderhandelt om te garanderen dat haar project zonder (buitensporige) beperkingen kan worden uitgevoerd; en
 - › **Lot van de werkzaamheden aan het einde van het recht en schadevergoeding.** Ten slotte moet de organisatie met een sociaal doel bijzondere aandacht besteden aan het lot van de werkzaamheden en bouwwerken aan het einde van de overeenkomst, alsook aan de eventuele vergoeding die in dit verband aan de overheidsinstantie wordt opgelegd. Voor erfpacht- en opstalrechten bepaalt het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk dat de bouwwerken die door de houder van deze rechten zijn gerealiseerd, bij het verstrijken van de overeenkomst eigendom worden van de grondeigenaar (in dit geval de overheidsinstantie). In dat geval is bepaald dat de grondeigenaar de erfpachter of opstalhouder vergoedt (tenzij de partijen hiervan afwijken). Afhankelijk van het geval kan een soortgelijk mechanisme worden overeengekomen in het kader van een renovatiehuurovereenkomst, tenzij de aard van de werken of het voordeel dat de huurder in het kader van de gesloten overeenkomst geniet, vanuit commercieel oogpunt geen vergoeding rechtvaardigt. In elk geval moet dit punt worden geanalyseerd in samenhang met de vraag welke “prijs” de organisatie met een sociaal doel moet betalen om het recht op het onroerend goed te verkrijgen.
- Uit de akten die wij van de laureaten van de Reno Hope-prijs hebben ontvangen, blijkt dat de overheidsinstanties over het algemeen bepalen dat de uitgevoerde werken aan het einde van het recht zonder vergoeding aan hen toekomen. Het is dus belangrijk dat dit punt geval per geval commercieel wordt besproken tussen de partijen, met name rekening houdend met de verwachte afschrijving van de investeringen die door de organisatie met een sociaal doel zullen worden gedaan (bijvoorbeeld als de duur van het toegekende recht geen optimale afschrijving mogelijk maakt).

7. Bijlagen

7.1. Inleiding

Dit document is opgesteld op verzoek van de Koning Boudewijnstichting in het kader van de opdracht die ons is toevertrouwd om de mogelijkheden voor samenwerking tussen de overheidsinstanties⁵⁸ en bepaalde organisaties met een sociaal doel (namelijk sociale projectontwikkelaars) te onderzoeken en te belichten, met het oog op het mobiliseren van leegstaande openbare gebouwen (die tot het privé domein behoren) voor de creatie van sociale woningen.

We hebben een juridische analyse opgesteld waarin de wettelijke grondslagen en de toepassingsmodaliteiten worden verduidelijkt van de mechanismen waarmee overheidsinstanties deze organisaties een zakelijk recht of een persoonlijk gebruiksrecht op hun leegstaande gebouwen kunnen toekennen (hierna de “Juridische Analyse” genoemd).

Na onze gesprekken met de Koning Boudewijnstichting en rekening houdend met de punten die in onze Juridische Analyse aan de orde zijn gekomen, werd ons gevraagd een “term sheet” op te stellen met de belangrijkste elementen waarmee rekening moet worden gehouden bij het sluiten van een overeenkomst dat een erfpachtrecht toekent. We merken echter op dat de opzet van dit document en de hierna genoemde punten ook kunnen worden gebruikt als basis voor het sluiten, indien nodig en met de nodige aanpassingen, van een overeenkomst tot instelling van een opstalrecht of een renovatiehuurovereenkomst.

We benadrukken meteen dat deze “term sheet” bedoeld is als praktisch hulpmiddel voor organisaties met een sociaal doel om het sluiten van hun overeenkomsten met de overheid te vergemakkelijken. Daarom moet dit samen met de juridische analyse worden gelezen en als een gids die, afhankelijk van het geval, de punten benadrukt die bijzondere aandacht vereisen met het oog op de commerciële besprekingen tussen de partijen.

58 In het algemeen, elke aanbestedende overheid in de zin van de Wet van 17 juni 2016 betreffende overheidsopdrachten.

7.2. Voorstel voor een “term sheet”

BEPALING	BESCHRIJVING
Partijen	In de overeenkomst moeten de partijen worden bepaald, namelijk (i) de overheidsinstantie als grondeigenaar en (ii) de organisatie met een sociaal doel als erfpachter.
Voorwerp	In de overeenkomst moet worden vermeld dat het een overeenkomst betreft dat is gesloten met het oog op het vestigen van een erfpachtrecht op het onroerend goed zoals omschreven in de overeenkomst.
Omschrijving van het onroerend goed	In de overeenkomst moet het onroerend goed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft, worden gespecificeerd en beschreven (kadastraal perceel, adres, oppervlakte, enz.).
Duur	De duur van het erfpachtrecht mag niet korter zijn dan 15 jaar en niet langer dan 99 jaar. De partijen moeten echter rekening houden met de volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> › de duur van het erfpachtrecht moet voldoende lang zijn om de erfpachter de rentabiliteit van zijn project en de afschrijving van de gedane investeringen te garanderen (bijvoorbeeld ten minste 30 jaar); › het recht van erfpacht kan niet vóór het verstrijken van de minimumtermijn van 15 jaar worden beëindigd op grond van de wil van één van de partijen. Het kan vóór het verstrijken van deze minimumtermijn alleen worden beëindigd overeenkomstig de artikelen 3.15 en 3.16 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek⁵⁹; › als de grondeigenaar een mogelijkheid tot vervroegde beëindiging wil voorzien (rekening houdend met de minimumtermijn van 15 jaar), heeft de erfpachter er belang bij te onderhandelen over het recht op een vergoeding voor de in het onroerend goed gedane investeringen, voor het geval deze niet zijn afgeschreven (nog te bepalen); en › afhankelijk van het geval kan de erfpachter bij het verstrijken van het recht voorzien in (i) een mogelijkheid om dit te verlengen onder dezelfde voorwaarden (zonder dat de totale duur 99 jaar mag overschrijden) en/of (ii) een mogelijkheid tot verlenging (waarbij moet worden opgemerkt dat het dan zou gaan om een nieuw erfpachtrecht dat het bestaande recht onderbreekt om een nieuw recht te creëren, met alle gevolgen van dien – met name de overgang van de gerealiseerde bouwwerken naar de grondbezitter. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de onderstaande overwegingen).
Verhuur	De erfpachter moet zich het recht voorbehouden om aan een derde een persoonlijk gebruiksrecht te verlenen (namelijk het sluiten van een huurovereenkomst), indien nodig zonder voorafgaande toestemming van de grondeigenaar en/of andere daarmee verband houdende contractuele beperkingen.
Canon	Wij begrijpen dat organisaties met een sociaal doel een erfpachtrecht willen verkrijgen zonder vergoeding (wat wettelijk mogelijk is) of willen profiteren van een lage canon. In het laatste geval moet de erfpachter bepalen of deze canon in één keer wordt betaald bij het vestigen van het recht of jaarlijks (al dan niet onderworpen aan indexering). We merken echter op dat de tegenprestatie die van de erfpachter wordt gevraagd, ook de vorm kan aannemen van door de grondeigenaar opgelegde lasten (bijvoorbeeld het uitvoeren van werkzaamheden). Voor meer informatie hierover verwijzen we naar de onderstaande punten.
Opschortende voorwaarde	De erfpachter kan een opschortende voorwaarde opnemen waarbij hij externe financiering moet verkrijgen om bijvoorbeeld de werkzaamheden te kunnen uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van zijn recht op het onroerend goed. De erfpachter moet (i) de aard en het bedrag van de te verkrijgen financiering gedetailleerd beschrijven en (ii) een uiterste datum vaststellen voor de vervulling van de opschortende voorwaarde (onverminderd het recht van de partijen om overeenstemming te bereiken over de verlenging van deze termijn). De erfpachter kan ook een soortgelijke voorwaarde opnemen voor het verkrijgen van de vergunningen en toestemmingen die nodig zijn voor de uitvoering van zijn project.
Staat van het gebouw	Over het algemeen neemt de erfpachter het gebouw over in de staat waarin het zich bevindt (“as is”), zonder garantie op inhoud, met alle erfdiensbaarheden die erop rusten en met alle zichtbare en verborgen gebreken (zonder op grond daarvan een wijziging van de erfpachtcanon te kunnen eisen). Bijgevolg moet de erfpachter zich vooraf ervan vergewissen dat de bestaande erfdiensbaarheden (en andere bijzondere voorwaarden die op het gebouw van toepassing zijn) het project van de erfpachter niet belemmeren.

⁵⁹ In wezen het vervallen van het recht van een van de auteurs van de houder van het zakelijk recht, het verdwijnen van het voorwerp van het zakelijk recht, de vernietiging van de titel van verwerving van het zakelijk recht, de gerechtelijke onteigening, de afstand van het zakelijk recht door de houder ervan, het niet-gebruik van het recht gedurende dertig jaar, de vermenging en de door de rechter uitgesproken vervallenverklaring.

BEPALING	BESCHRIJVING
Bestemming	In principe zal de grondeigenaar expliciet de (toekomstige) bestemming aangeven die de erfpachter aan het onroerend goed moet geven (namelijk de bouw van sociale woningen). Afhankelijk van het geval kan de grondeigenaar de erfpachter ook de eenvoudige mogelijkheid (en niet de verplichting) geven om het onroerend goed te bestemmen voor de bouw van sociale woningen. Zoals aangegeven in onze juridische analyse is dit onderscheid relevant omdat de specifieke vermelding van de bestemming van het onroerend goed mogelijk een "specifieke behoefte" van de overheid weerspiegelt en de transactie bijgevolg onderworpen is aan het overheidsopdrachtenrecht.
Uit te voeren werken	Bij dit soort transacties legt de grondeigenaar vaak het volgende op: <ul style="list-style-type: none"> › een nauwkeurige lijst van de door de erfpachter (op eigen kosten) uit te voeren werken, met een datum voor de aanvang en de voltooiing van deze werken; en › dat de erfpachter alle vergunningen en toestemmingen moet verkrijgen die nodig zijn voor de uitvoering van deze werkzaamheden, met een uiterste datum voor het indienen van de desbetreffende aanvragen. Zoals aangegeven in onze juridische analyse kunnen deze aan de erfpachter opgelegde lasten mogelijk een "specifieke behoefte" van de overheid weerspiegelen en – bijgevolg – de transactie onderwerpen aan het overheidsopdrachtenrecht. <p>Afhankelijk van het geval kan de grondeigenaar de erfpachter ook alleen het recht (en niet de plicht) verlenen om deze werken en verbouwingen aan het onroerend goed uit te voeren, evenals het recht om de nodige vergunningen en toestemmingen aan te vragen (bijvoorbeeld voor de werken en/of de verandering van bestemming van het onroerend goed).</p>
Tegenstelbare plaatsbeschrijving	De partijen zullen in principe bepalen dat aan het einde van de door de erfpachter uitgevoerde werken een tegenstelbare plaatsbeschrijving zal worden opgesteld. Gezien het bovenstaande met betrekking tot de uit te voeren werken, zal de erfpachter ervoor zorgen dat de verplichting om een tegenstelbare plaatsbeschrijving op te stellen, wordt geformuleerd in overeenstemming met de werken die hij zal uitvoeren (of mag uitvoeren) bij het begin van de erfpacht.
Lasten, herstellingen en onderhoud	Gedurende de looptijd van zijn recht zal de erfpachter over het algemeen verplicht zijn (i) alle lasten en heffingen te betalen en (ii) alle onderhoudswerken en grote herstellingen uit te voeren aan het onroerend goed waarop zijn erfpachtrecht betrekking heeft, evenals alle herstellingen aan de bouwwerken en beplantingen die hij tijdens de duur van zijn recht zal realiseren en waarvan hij eigenaar zal zijn (om de waarde van het onroerend goed niet te verminderen).
Gebruik, genot en nieuwe bouwwerken	In het contract wordt doorgaans bepaald dat de erfpachter: <ul style="list-style-type: none"> › het volledige genot en gebruik van het onroerend goed zal hebben; › het recht heeft om zonder toestemming van de grondeigenaar alle bouwwerken en beplantingen te realiseren, alsook het recht om de bestemming ervan te wijzigen (in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving en op voorwaarde dat hij niets doet wat de waarde van het onroerend goed vermindert). Evenzo zal de overeenkomst uitdrukkelijk het recht vermelden om werkzaamheden uit te voeren op de meest ruime wijze mogelijk, om te voorkomen dat wordt beweerd dat dergelijke werkzaamheden, die voor de erfpachter kunnen beginnen met een sloop, de waarde van het onroerend goed verminderen in strijd met de artikelen 3.167 en 3.176 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Wat de verandering van bestemming betreft, verwijzen wij ook naar hetgeen hierboven is vermeld; › zal de enige eigenaar zijn van zijn bouwwerken en beplantingen; en › kan zijn recht en de gerealiseerde bouwwerken hypothekeken (al naar gelang het geval, met of zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondbezitter). Dit punt is relevant in het geval dat de erfpachter externe financiering nodig heeft om zijn project te financieren.
Toetreding en vergoeding	In de overeenkomst wordt doorgaans bepaald dat bij het verstrijken van het erfpachtrecht (i) de eigendom van de door de erfpachter gerealiseerde bouwwerken overgaat op de grondeigenaar en (ii) de grondeigenaar, afhankelijk van het geval, de erfpachter vergoedt voor deze eigendomsoverdracht (te bespreken tussen de partijen).
Herstel	Over het algemeen wordt bepaald dat bij het verstrijken van het erfpachtrecht de erfpachter het onroerend goed in goede staat van onderhoud teruggeeft, overeenkomstig de plaatsbeschrijving die is opgesteld na de door de erfpachter uitgevoerde werkzaamheden (zie hiervoor het bovenstaande), onder voorbehoud van veroudering, normale slijtage van het onroerend goed en overmacht.
Fiscaliteit	In de overeenkomst wordt gewoonlijk bepaald dat alle kosten, rechten en honoraria die voortvloeien uit de sluiting ervan, door de erfpachter worden betaald. <p>De registratierechten voor de vestiging van een erfpachtrecht worden vastgesteld op een proportioneel tarief van 5%, behalve wanneer (i) het recht wordt toegekend aan een vereniging zonder winstoogmerk, in welk geval het recht onderworpen is aan een proportioneel tarief van 0,50% en (ii) het recht kosteloos (of meer in het algemeen, zonder tegenprestatie) wordt toegekend, in welk geval de registratie onderworpen is aan een vast recht van 50 EUR.</p> <p>De belastbare grondslag voor het registratierecht wordt berekend op basis van het totale bedrag van de pachtgelden en lasten die gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst aan de erfpachter worden opgelegd. In dit verband dient de erfpachter er rekening mee te houden dat de hem opgelegde werkzaamheden als lasten worden beschouwd en dus worden meegeteld in de belastbare grondslag voor de berekening van de registratierechten (wat in principe niet het geval is als de erfpachter niet verplicht is deze werkzaamheden uit te voeren).</p>