



UHASSELT

KU LEUVEN



Maastricht University

KNOWLEDGE IN ACTION

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Erfpacht in sociale woonprojecten

Melody Peeters

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechtsbedeling

PROMOTOR :

Prof. dr. Vincent SAGAERT

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

www.uhasselt.be

Universiteit Hasselt
Campus Hasselt:
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt
Campus Diepenbeek:
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

2016
2017



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

KU LEUVEN



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Erfpacht in sociale woonprojecten

Melody Peeters

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechtsbedeling

PROMOTOR :

Prof. dr. Vincent SAGAERT

SAMENVATTING

Het opzet van deze masterscriptie is om te onderzoeken of de rechtsfiguur erfpacht, een sluitende juridische oplossing kan zijn inzake sociale woonprojecten. Erfpacht in huisvesting, laat staan in sociale woonprojecten, is vooralsnog onbekend.

Er zal daarom eerst ruim worden ingegaan op de rechtsfiguur erfpacht, met inbegrip, van haar essentiële kenmerken, totstandkoming, de rechten en plichten van de erfpachter, als van de erfverpachter, de beëindigingswijzen, alsook de gevolgen van het beëindigen. De relevante modaliteiten van erfpacht zullen aangehaald worden in het kader van de regelgeving, of praktische kant, van sociale woonprojecten. Er kunnen zich voornamelijk conflicten voordoen m.b.t. de essentiële kenmerken van erfpacht, de rechten van de erfpachter, alsook met de beëindigingswijzen. Dit deel zal dan ook het hart zijn van dit onderzoek.

Na de ruime bespreking van erfpacht, zullen de concrete implicaties in kaart worden gebracht, alsook een bespreking van de proefomgeving die zeer recent is in het leven geroepen door de Vlaamse regering.

Hierna zal het Community Land Trust model worden onderzocht, dat in de Verenigde Staten veel succes heeft, alsook tal van prijzen heeft gewonnen. Er zal echter snel blijken dat een vertaling van dit model naar Belgisch recht, slechts een specifieke toepassing is van erfpacht in sociale woonprojecten, waarbij voornamelijk de nadruk ligt op sociale cohesie en betrokkenheid. De maatschappelijke relevantie van erfpacht, of de Community Land Trust, is geen onderzoeksdoel van deze masterscriptie, maar zal gezien de context, kort worden besproken.

Tenslotte zal de rechtsfiguur vruchtgebruik worden onderzocht, als een alternatieve sluitende juridische constructie voor sociale woonprojecten. Dit onderzoek is verantwoord, vermits deze rechtsfiguur, *avant la lettre*, in het leven was geroepen om familiale vermogensplanning te realiseren. Erfpacht is daarentegen in het leven geroepen om een investering te laten renderen, hetgeen niet het doel is van de kandidaten die in een sociaal woonproject stappen. Ook bevindt vruchtgebruik zich meer in het midden tussen huur en eigendomsverwerving, terwijl erfpacht het meeste aanleunt bij het eigendomsrecht.

DANKWOORD

Een masterscriptie is doorgaans het ultieme sluitstuk van een masteropleiding. Het is een werk van lange adem, en komt dan ook niet vanzelf tot stand.

Ik wil daarom graag een bijzonder woord van dank richten aan een aantal personen die hulp en steun hebben geboden bij de totstandkoming van deze masterscriptie.

Vooreerst gaat mijn dank uit naar Prof. dr. Vincent Sagaert en Mevr. Leen De Keyser voor de begeleiding bij het schrijven van deze masterscriptie, alsook het aanreiken van een actueel boeiend onderwerp.

Een warm en oprecht dankwoord richten wil ik verder ook richten aan mijn vriend Ivan. Bedankt voor alles.

Ik draag dit werk op aan mijn moeder, en hoop dat ze enigszins trots is op mij hierboven.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	1
Dankwoord	2
Inhoudsopgave	3
Deel I Inleiding.....	6
Situering onderwerp.....	6
Huidige stand van zaken.....	7
Wetgeving.....	7
Partijen	8
Probleemstelling en methodiek	9
Deel II Erfpacht	11
Hoofdstuk I Historisch	11
Hoofdstuk II Begrip	12
Afdeling I Omschrijving.....	12
Hoofdstuk III Wezenskenmerken	12
Afdeling I. Voorwerp.....	12
Afdeling II. Onroerend zakelijk gebruiks- en genotsrecht	13
Afdeling III. Tijdelijk.....	14
Afdeling IV Ten bezwarende titel: betaling canon	18
Tussentijdse conclusie.....	19
Hoofdstuk III Ontstaan van een recht van erfpacht	21
Hoofdstuk IV Rechten van de erfpachter	21
Afdeling I Rechten m.b.t. zijn recht van erfpacht.....	21
Afdeling II Rechten m.b.t. het voorwerp van de erfpachtovereenkomst	23
Hoofdstuk V Plichten van de erfpachter	24
Afdeling I Betaling van de canon	24
Afdeling II Onderhoud en herstelling	25
Afdeling III Verbod op het verminderen van de waarde.....	26
Afdeling IV Belastingen.....	26
Hoofdstuk VI Rechten van de grondeigenaar	26

Hoofdstuk VII Plichten van de grondeigenaar	27
Tussentijdse conclusie:.....	28
Hoofdstuk VIII Einde van de erfpacht.....	29
Afdeling I Vermenging	29
Afdeling II Tenietgaan van het voorwerp van het erfpachtrecht	29
Afdeling III Bevrijdende verjaring	30
Afdeling IV Verstreken van de termijn	30
Afdeling V Vervallenverklaring	30
Afdeling VI Afstand van het recht van erfpacht	31
Afdeling VII Minnelijke beëindiging van de erfpachtovereenkomst	31
Afdeling VIII Ontbindende voorwaarde.....	32
Afdeling IX Uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde	32
Afdeling X Stilzwijgend ontbindend beding.....	33
Afdeling XI Gevolgen van de beëindiging	34
III. Gevolgen van de beëindiging t.a.v. derden.....	35
Conclusie erfpacht.....	37
Deel III Verenigbaarheid van erfpacht in sociale woonprojecten	41
Hoofdstuk I Wetgeving.....	41
Tussentijdse conclusie.....	44
Deel IV Specifieke toepassing erfpacht: De Community Land Trust uit de Verenigde Staten	46
Hoofdstuk I Begrip	46
Hoofdstuk II Historisch	48
Hoofdstuk III Werking van de Community Land Trust en toetsing aan erfpacht.....	48
Tussentijdse conclusie.....	50
DEEL V VRUCHTGEBRUIK ALS ALTERNATIEF IN SOCIALE WOONPROJECTEN	51
Hoofdstuk I Historisch	51
Hoofdstuk II Begrip.....	51
Hoofdstuk III Voorwerp	51
Hoofdstuk IV Persoonlijk en tijdelijk zakelijk recht	51
Hoofdstuk V Vestiging van het recht van vruchtgebruik.....	52

Afdeling I Titularissen	52
Afdeling II Vestiging	53
Hoofdstuk VI Rechten en plichten van de vruchtgebruiker	53
Afdeling I Bij het ontstaan van het vruchtgebruik.....	53
Afdeling II Tijdens de duur van het vruchtgebruik	54
Hoofdstuk VI Rechten en plichten van de blote eigenaar	56
Hoofdstuk VII Einde van het vruchtgebruik.....	57
Afdeling I Overlijden	57
Afdeling II Omzetting.....	58
Afdeling III Bevrijdende verjaring	58
Afdeling IV Tenietgaan van de zaak.....	58
Afdeling V Vermenging	58
Afdeling VI Afstand	58
Afdeling VII Vervallenverklaring	58
Afdeling VII Ontbinding	59
Tussentijdse conclusie.....	60
DEEL VI CONCLUSIE.....	63
BIBLIOGRAFIE	65
Wetgeving:	65
Federaal.....	65
Brussel	65
Vlaanderen	65
Parlementaire werken.....	65
Rechtspraak:.....	66
Hof van Cassatie	66
Hof van Beroep.....	66
Rechtbanken.....	67
Rechtsleer:.....	67
Boeken.....	67
Tijdschriften.....	71
Overige	72
Online bronnen.....	72

DEEL I INLEIDING

SITUERING ONDERWERP

Erfpacht is aan het herleven; er is een steeds ruimere belangstelling, zowel vanuit de overheid als de privé-sector. Tot nog toe, werd erfpacht veelal gebruikt in de professionele sfeer, maar komt nu ook in beeld voor huisvesting. Voor de overheid kan het vooral nuttig zijn om zonder al te hoge investeringen, toch huisvesting mogelijk te maken voor kandidaat-kopers die over een beperkter budget beschikken. Vooralsnog maakte de overheid voornamelijk gebruik van sociale huur, sociale koopwoningen en sociale kavels. Er is echter gebleken dat dit nog steeds het woonprobleem niet dekt.

De interesse in erfpacht in sociale woonprojecten, vloeit dan ook voort uit een algehele tendens naar nieuwe woonvormen. Er is nl. nog steeds een tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting. Dit blijkt o.m. uit de beleidsnota wonen, het Vlaams regeerakkoord, alsook een aantal parlementaire initiatieven.¹ De overheid wil duidelijk een andere weg in slaan.

De nadruk zal echter nog steeds blijven liggen op het stimuleren van eigendomsverwerving. Men blijft dan ook inzetten op allerhande fiscale voordelen, sociale leningen, premies, etc. Echter, sinds kort subsidieert men o.a. niet meer de sociale koopwoningen en de sociale kavels, noch krijgt een sociale zittende huurder nog een kooprecht, etc..² Dit ligt in lijn met de veranderde focus van de overheid, nl. om andere manieren van eigendomsverwerving te onderzoeken en te stimuleren. Men wil voortaan niet meer subsidiëren, maar de kandidaat-koper ondersteunen via sociale leningen.

Hetgeen duidelijk de aandacht heeft getrokken van de Vlaamse regering, is erfpacht. Men heeft het sinds eind 2016 mogelijk gemaakt dat sociale huisvestingsmaatschappijen ook erfpacht kunnen toestaan. Voorheen was dit nog niet geconcretiseerd.³ Men wil op deze manier, kandidaat-kopers die niet de middelen hebben om zowel de grond, als de woning te verwerven, de mogelijkheid geven om enkel de woning te verwerven. En eventueel in een later stadium, via een aankoopoptie, ook de grond.⁴

Erfpacht is een duurzaam en stabiel recht, dat als grote voordeel, een grote contractuele vrijheid geeft om o.a. te bouwen en/of verbouwen aan onroerende goederen. Dit is bijv. niet mogelijk bij verhuring.

¹ Verslag van de hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, *Parl. St. Vl. Parl. 2015-16, nr. 727/1*; D VERMEIR, "Nieuwe woonvormen, nieuw juridisch instrumentarium" in *Twintig jaar Vlaamse wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 339.

² Decr. Vl. 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015, *BS 30 december 2014*.

³ Decr. Vl. 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS 14 oktober 2016*.

⁴ Verslag van de hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *Parl. St. Vl. Parl. 2015-16, nr.814/3, 35*.

Katrien Schryvers, Vlaams volksvertegenwoordiger en fervent voorstander van erfpacht geeft een voorbeeld uit eigen gemeente⁵:

Een sociale koopwoning die verkocht wordt voor afgerond 180.000 EUR:

- Bouwkost van de woning: 125.000 EUR
- Grondaandeel: 40.000 EUR
- Marge voor de Sociale Huisvestingmaatschappij: 2.500 EUR
- BTW (6%): 10.000 EUR
- Notariskosten: 1.250 EUR

Deze configuratie levert aldus een 'uitsparing' van 40.000 EUR

Concreet wordt naast erfpacht ook het gedeeld eigenaarschap onderzocht, waarbij bijv. een sociale huisvestingsmaatschappij mede-eigenaar blijft van het onroerend goed; ook wil men het zogenaamde 'hamsterhuren' onderzoeken, waarbij reeds betaalde huurgelden worden verrekend in de koopprijs. Een aankoop met (gedeeltelijk) uitstel van betaling is ook een mogelijkheid. Als laatste is de Community Land Trust, die overgewaaid komt uit de Verenigde Staten, terrein aan het veroveren. Dit is een specifieke toepassing van erfpacht, maar waarbij de grond wordt beheerd door een zogenaamde 'trust'.⁶

Er heersen echter nog veel onduidelijkheden over de verenigbaarheid van erfpacht, en de regelgeving rond sociale woonprojecten. De Vlaamse minister van Wonen heeft dan ook een proefomgeving opgesteld, die een regelluw juridisch kader biedt om projecten die gemeenschappelijk wonen of erfpacht- en opstalconstructies gebruiken om het sociaal woonproject te realiseren. O.a. zal van de elementaire kwaliteitsvereisten van art. 5 Vlaamse wooncode tijdelijk afgeweken mogen worden binnen dit kader.

Men hoopt alleszins het verdere woonbeleid af te stemmen op de resultaten van dit proefproject.

HUIDIGE STAND VAN ZAKEN

Sociale woonprojecten, of meer algemeen, sociale huisvesting, wordt concreet georganiseerd door sociale huisvestingsmaatschappijen, lokale besturen zoals een gemeente of het O.C.M.W., alsook kunnen er privé-initiatieven zijn.

Sociale verhuurkantoren, verhuren enkel, en vallen dus niet onder het toepassingsgebied van deze masterscriptie.

WETGEVING

De wetgeving die van toepassing is op sociale woonprojecten, is allereerst art. 23 van de Belgische Grondwet, dat de *menselijke waardigheid* garandeert, waaronder een grondrecht op *behoorlijke huisvesting*. De overheid dient dan ook een beleid te voeren dat dit grondrecht progressief verder

⁵ <http://www.katrienschryvers.be/nieuws/erfpacht-ook-mogelijk-sociale-woningbouw-1> (Laatste consultatie 28 juli 2017).

⁶ Conceptnota Wonen Vlaamse Regering 17 juli 2015; E. JANSSENS, "De sociale eigendomssector" in *Twintig jaar Vlaamse wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 155.

ontwikkelt.⁷ Er heerst dan ook een *standstill*-principe; de overheid mag niets doen om het huidige niveau van wonen, te verminderen.

Regelgeving komt voornamelijk van uit het Vlaamse Gewest, maar kan ook lokaal zijn. De Vlaamse Wooncode, die ook wel eens de Vlaamse Grondwet van het wonen wordt genoemd, is het institutioneel kader van het Vlaams woonbeleid, en geldt vanzelfsprekend enkel in het Vlaams Gewest⁸. Zij bevestigt in art. 3 nogmaals het recht op *menswaardig* wonen. In art. 4 wordt er specifiek gewezen op de doelstelling om "*bijzondere aandacht*" te hebben voor "*de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden*". Ook moet het beleid gericht zijn op een "*verbeterde sociaal-maatschappelijke positie van de bewoner*"⁹. Tenslotte kunnen ook lokale overheden regelgeving opleggen.

Op dit moment wordt de rechtsfiguur erfpacht vooralsnog geregeld door de Erfpachtwet van 1824.¹⁰ Deze zal in Deel II uitvoering besproken worden.

PARTIJEN

DE GEMEENTE

De gemeente is een belangrijke speler in het kader van sociale woonprojecten, vermits zij het lokaal woonbeleid uitstippelen en coördineren. Ook stimuleren zij sociale woonprojecten door allerhande initiatieven. Voorts kijken ze naar de woningkwaliteit en bieden ze ondersteuning aan woonbehoeftigen.

Art. 28 §1 en §2 van de Vlaamse Wooncode stipuleert, de in casu relevante taken van de gemeente:

§ 1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§ 2. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De tendens de laatste jaren is om de autonomie van de lokale besturen te versterken. Ook deze legislatuur vertrouwt men op de lokale besturen.¹¹ Verder wordt er ook ingezet op intergemeentelijke samenwerking, omwille van de schaalvergroting.

⁷ B. HUBEAU, "Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis" in N. BERNARD en B. HUBEAU, *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?*, Brugge, Die Keure, 2013, 3; P. VAN DAMME, "Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader" in *Twintig jaar Vlaamse wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 45.

⁸ P. VAN DAMME, "Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader" in *Twintig jaar Vlaamse wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 46.

⁹ Ibid, 48.

¹⁰ Wet van 10 januari 1828 over het recht van erfpacht; Journal Officiel du Royaume des Pays-Bas, 1824

DE SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn *"vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de (bijzondere) doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Ze worden erkend door de Vlaamse regering en nemen de vorm aan van een coöperatieve of naamloze vennootschap met een sociaal oogmerk"*.¹²

Haar taken zijn vastgelegd in art. 41 van de Vlaamse Wooncode. De sociale huisvestingsmaatschappij staat vooreerst in voor het verbeteren van de woonsituatie van woonbehoeftige personen. Zij moeten dit realiseren door sociale woningen aan te bieden. Ook moeten zij ervoor zorgen dat het woningbestand wordt geherwaardeerd door te investeren in renovatie, verbeteringen en aanpassingen. Ook moeten zij gronden en panden verwerven, voor de totstandkoming van sociale woonprojecten.

Zij staan ook in voor het *"zorgen voor een voldoende aanbod sociale huurwoningen"*, alhoewel de gemeente de eindverantwoordelijke is voor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen.¹³

Sinds het decreet van 14 oktober 2016 zorgen sociale huisvestingsmaatschappijen ook mee voor het gemeentelijk objectief.¹⁴

PRIVÉ-INITIATIEFNEMERS

Uiteraard kunnen er ook privé-initiatiefnemers zijn van sociale woonprojecten. Zij dienen bij het realiseren van een sociaal woonproject, evenzeer de toepasselijke wetgeving te volgen.

PROBLEEMSTELLING EN METHODIEK

Zoals reeds vermeld, is er een tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting. Het is echter de taak van de overheid om zich in te spannen om dit probleem op te lossen. Het is ondertussen duidelijk dat de samenleving verandert, en dat klassieke woontypologieën zoals huur en koop geen sluitende oplossing zijn.

De Vlaamse regering is daarom op zoek naar nieuwe woonvormen, waaronder een opvallende interesse in erfpacht. De centrale onderzoeksvraag van deze masterscriptie, is dan ook hoe en in welke mate de rechtsfiguur erfpacht, een sluitende juridische constructie kan zijn voor sociale woonprojecten?

Hier kunnen een aantal subonderzoeksvragen uit gedistilleerd worden:

- Is de regelgeving die van toepassing is op sociale woonprojecten verenigbaar met de rechtsfiguur erfpacht? M.a.w., is de methode verantwoord? Er kan nl. mogelijk een onverenigbaarheid zijn tussen de rechtsfiguur erfpacht, en de regelgeving die van

¹¹ Zie hiervoor het Vlaams regeerakkoord 2014-19, alsook de beleidsnota wonen 2014-19.

¹² P. VAN DAMME, "Grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader" 58 in Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselen?

¹³ Omwille van het gemeentelijk sociaal huurobjectief dat door het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt opgelegd.

¹⁴ Decr. VI. 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 13 december 2016.

toepassing is op sociale woonprojecten, die vaak een dwingend en/of openbare orde karakter heeft. Hiervoor zal de rechtsfiguur erfpacht ruim besproken moeten worden in het licht van sociale woonprojecten, waarna zal onderzocht worden of erfpacht kán voldoen aan de doelstellingen die de sociale woonactoren willen bereiken d.m.v. erfpacht. Kan erfpacht voldoen aan de doelstellingen uit art. 4 Vlaamse Wooncode?

- Kan de Community Land Trust, als specifieke toepassing van erfpacht, een alternatief zijn?

- Kan vruchtgebruik een alternatief zijn voor erfpacht als sluitende juridische constructie, om de belangen van zowel de kandidaat-bewoners, als de sociale woonactoren, te bevredigen? Erfpacht is een rechtsfiguur die doorgaans niet in (sociale) huisvesting wordt georganiseerd. Evenmin vruchtgebruik die voornamelijk gebruikt wordt voor familiale vermogensplanning. Echter, vruchtgebruik wordt, in tegenstelling tot erfpacht, wél gebruikt in de familiale sfeer. Een onderzoek is dan ook gerechtvaardigd.

Aldus zal in deze masterscriptie eerst, erfpacht ruim besproken worden, waarna toepassing zal gemaakt worden naar de regelgeving en doelstellingen rond sociale woonprojecten. Voorts zal een specifieke toepassing van erfpacht worden besproken, nl. de Community Land Trust die afkomstig is van de Verenigde Staten. Tot slot zal vruchtgebruik als alternatief worden besproken, in het licht van de regelgeving en doelstellingen rond sociale woonprojecten.

DEEL II ERFPACHT

HOOFDSTUK I HISTORISCH

Het recht van erfpacht wordt anno 2017 nog steeds geregeld door een bijzondere wet d.d. 10 januari 1824, maar is feitelijk een veel oudere rechtsfiguur.¹⁵

De vroegste vermelding van de figuur *emphyteusis*, – erfpacht –, dateert van omstreeks de 4^{de} eeuw v.Chr en is van de hand van de Grieken.¹⁶ Het was een langdurig overdraagbaar, overerfbaar, gebruik- en genotsrecht op de grond van een ander, waarbij er jaarlijks een geldsom betaald diende te worden, de canon. De Romeinen kenden een soortgelijke figuur, nl. *de ius (perpetuum) in agro vectigali*, een aanvankelijk tijdelijk, maar later eeuwigdurend, gebruiks- en genotsrecht op de grond van een ander.¹⁷ Uiteindelijk heeft Keizer Justinianus de twee figuren samengevoegd onder de noemer *emphyteusis*.¹⁸

Na het einde van het Romeinse Rijk is de figuur van *emphyteusis* blijven voortbestaan. Dit blijkt uit verschillende Germaanse teksten¹⁹, alhoewel het mogelijk is dat deze figuur niet zo frequent gebruikt werd zoals de Romeinen en Grieken dit deden²⁰, vermits zij deze figuur hebben doen ontstaan vanuit een agrarisch oogmerk. Het is pas in de Middeleeuwen²¹ dat de term *erfpacht*²², zoals ze vandaag nog gebruikt wordt, wordt ontwikkeld en geleidelijk aan ook meer wordt gejuridiseerd.

Uiteindelijk komt in 1804 de *Code Civil*, onder invloed van Napoleon, tot stand. Wat hierbij opvalt is dat men er bewust voor kiest om erfpacht hier niet in op te nemen, mede ook door de afkeer van het feodale stelsel. Bestaande erfpachten bleven evenwel behouden vermits de *Code Civil* ze niet uitdrukkelijk had afgeschaft, alhoewel hier wel rechtsonzekerheid door ontstond²³. Nadat Napoleon uiteindelijk verdreven werd, ontstond in 1815 het Verenigd Koninkrijk der Nederlanden, dat de *Code Civil* behield. Er werd evenwel een commissie in het leven geroepen die zou moeten zorgen voor een nieuw Burgerlijk Wetboek, maar dit verliep erg traag.²⁴ Het is daarom dat op 10 januari 1824 de Erfpachtwet alvast werd ingevoerd en de rechtsfiguur opnieuw een wettelijke basis had.

In 1830 ontstaat België, na een afscheiding van het Verenigd Koninkrijk der Nederlanden. Men kiest voor de *Code Civil*, maar behoudt tevens de Wet van 10 januari 1824, die als zodanig nog steeds geldt.

¹⁵ Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht; *Journal Officiel du Royaume des Pays-Bas*, 1824

¹⁶ A. Reepmaker, *Het recht van erfpacht*, Leiden, Van Doesburgh, 1931, 3; W. JOHNSTON, "Emphyteusis: A Roman "Perpetual" Tenure", *Toronto Law Journal* 1940, Vol. 3, nr. 2, 324.

¹⁷ W. JOHNSTON, "Emphyteusis: A Roman "Perpetual" Tenure", *Toronto Law Journal*, 1940, Vol. 3, nr. 2, 325.

¹⁸ R. FEENSTRA, *Romeinsrechtelijke grondslagen van het Nederlands Privaatrecht*, Leiden, E.J. Brill/Universitaire Pers Leiden, p. 220, nr. 350.

¹⁹ O. ROBINSON, T. FERGUS, W. GORDON, *European Legal History*, Oxford, Oxford University Press, 19.

²⁰ W. JOHNSTON, "Emphyteusis: A Roman "Perpetual" Tenure", *Toronto Law Journal*, 1940, Vol. 3, nr. 2, 328-329.

²¹ D. HEIRBAUT, *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2005, 293.

²² Naast andere benamingen zoals 'cyns', 'eeuwige huur', etc.

²³ M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 135.

²⁴ T. VEEN, 'En voor berisping is hier ruime stof'. Over codificatie van het burgerlijk recht, legistische rechtsbeschouwing en herziening van het Nederlands privaatrecht, Amsterdam, Cabeljauwipers, 2001, 12-13.

HOOFDSTUK II BEGRIP

AFDELING I OMSCHRIJVING

Art. 1 van de Erfpachtwet:

"Erfpachtrecht is een zakelijk recht om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgemelde, als een erkenning van deszelfs eigendom, een jaarlijkse pacht te voldoen, hetzij in geld, hetzij in voortbrengselen of vruchten."

Erfpacht wordt dus omschreven als een beperkt "tijdelijk zakelijk recht om het volle genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder de verplichting om de erfverpachter een jaarlijkse vergoeding in geld of in natura uit te keren".²⁵ Het erfpachtrecht moet voorts in de daartoe bestemde registers overgeschreven worden.²⁶ Het 'volle genot' moet bij erfpacht zeer ruim worden opgevat, meer zelfs, het is na eigendom, het meest volledige genotsrecht, en dus ook het meest volmaakt van de beperkt zakelijke rechten.²⁷

HOOFDSTUK III WEZENSKENMERKEN

AFDELING I. VOORWERP

Het voorwerp van erfpacht, kan in de regel enkel andermans lichamelijk onroerend goed zijn. Dit betreft in principe bebouwde als onbebouwde gronden, (delen van) gebouwen, of de boven- of ondergrond. Behoudens andersluidend beding, zijn ook de goederen die onroerend door bestemming zijn geworden, hier ook onder vervat.²⁸ Voorts treed er door de vestiging van een recht van erfpacht, een horizontale eigendomssplitsing op.

Voor het doel van deze masterscriptie, nl. het beoordelen van erfpacht als sluitende juridische constructie in het kader van sociale woonprojecten, rijst er geen probleem m.b.t. het voorwerp van erfpacht, vermits een sociaal woonproject, een gebouw of grond impliceert.

Verscheidene constructies zijn mogelijk: een sociale huisvestingsmaatschappij stelt een grond ter beschikking aan een particulier koppel, die onder erfpacht een huis bouwen; een gemeente stelt onder erfpacht een grond met gebouw ter beschikking aan het O.C.M.W., om er een sociaal woonproject te starten, etc.

In het kader van sociale woonprojecten, kan er ook opgemerkt worden dat er naast onroerende goederen van private actoren, ook gronden of gebouwen van de overheid ter beschikking kunnen gesteld worden voor het realiseren van een sociaal woonproject.

²⁵ N. Vandebek, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2008, 33; A. VAN OEVELEN, *Oude En Nieuwe Rechtsfiguren : Erfpacht, Opstal, Onroerende Leasing, Time-sharing*,. Antwerpen: Kluwer rechtswetenschappen, 1990, 8.

²⁶ Art. 1 Hypotheekwet; G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 15.

²⁷ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 684.

²⁸ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 14.

Bij private domeingoederen rijst er in principe geen probleem om deze te bezwaren met een zakelijk recht, vermits deze in de handel zijn, en dus onder het gemeen recht vallen.²⁹ Openbare domeingoederen zijn in principe bestemd voor gebruik door allen³⁰, maar er wordt steeds meer aanvaard dat er ook openbare domeingoederen kunnen zijn die niet bestemd zijn voor het gebruik door allen, bijv. gevangenissen.³¹

Alhoewel dit principe aldus steeds meer afbrokkelt is het de vraag of erfpacht op een openbaar domeingoed kan worden gevestigd. Volgens STORME wel, 'voor zover dit verzoenbaar is met de openbare bestemming van het onroerend goed'.³² Hij baseert zich op een arrest van het Hof van Cassatie van 18 mei 2007 dat bepaald dat een recht van opstal kan worden gevestigd voor zover het het gebruik door allen niet verhindert.³³ Volgens SAGAERT is het echter niet duidelijk of dit naar analogie geldt voor erfpacht, vermits erfpacht een minimumtermijn kent.³⁴ In het kader van sociale woonprojecten is het niet duidelijk of het vestigen van een erfpacht kan gekwalificeerd worden als 'gebruik door allen'. Echter, vermits het criterium steeds ruimer wordt opgevat, is het mogelijk dat erfpacht kán gevestigd worden op een openbaar domeingoed voor het realiseren van een sociaal woonproject.

AFDELING II. ONROEREND ZAKELIJK GEBRUIKS- EN GENOTSRECHT

Erfpacht is allereerst een onroerend zakelijk gebruiks- genotsrecht, waaruit voortvloeit dat de erfpachter titularis is van een zelfstandig recht op de zaak zelf, waarover hij vrij kan beschikken. Hij behoeft hiertoe geen inmenging van anderen, vermits zakelijke rechten gelden erga omnes. Voorts beschikt hij ook over de kenmerken verbonden aan zakelijke rechten, nl. een recht van voorrang, zakelijke subrogatie, volgrecht, tegenwerpelijke aan derden, hypotheekvestiging, etc..³⁵

Hij heeft, na eigendom, het meest uitgebreide gebruiks- en genotsrecht van de zaak (het ius utendi, en het ius fruendi), en kan zakelijke- en bezitsvordering instellen jegens derden.

Het is voornamelijk hier waar er onduidelijkheden kunnen opduiken bij een sociaal woonproject, indien er bijv. clausules worden opgenomen die te veel dit gebruiks- en genotsrecht inperken.

²⁹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 34.

³⁰ Cass. 3 mei 1968, *RW* 1968-69, 409

³¹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 35.

³² STORME, M.E., 'Erfpacht en opstal', 2016, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 6. (Laatste consultatie 28 juli 2017).

³³ Cass. 18 mei 2007, *AR* C060086N.

³⁴ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 38.

³⁵ H. VANDENBERGHE en T. VIAENE, "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", *TBO* 2006, 36.

AFDELING III. TIJDELIJK

I. MINIMUM- EN MAXIMUMDUUR

Erfpacht is in essentie een tijdelijk recht met een minimumduur van 27 jaar, en een maximumduur van 99 jaar.³⁶ Deze bepaling is bovendien van dwingend recht,³⁷ en volgens de heersende opinie van de rechtspraak en rechtsleer, zelfs van openbare orde.³⁸ Het motief voor deze minimumtermijn is enerzijds om deze rechtsfiguur te onderscheiden van huur, en anderzijds om de erfpachter een ruime tijdsperiode te geven om zijn investering te laten renderen.³⁹ Bij sociale woonprojecten, waar voornamelijk het maatschappelijke aspect van belang is, kan dit dus voor de erfpachter een langere zekerheid bieden dan bij (sociale) huur. Hij doet immers een behoorlijke investering, nl. het aankopen/bouwen van een huis; hiervan zou de erfpachter dan ook logischerwijs lang moeten kunnen genieten.

De maximumtermijn daarentegen is volgens de rechtsleer, verantwoord omwille van drie redenen:⁴⁰

Vooreerst zou het eigendomsrecht uitgehold worden indien de erfpachter over een eeuwigdurend recht zou beschikken.⁴¹ In het kader van sociale woonprojecten waarbij de erfpachter een particulier is, is dit evident minder relevant, maar wel indien de erfpachter bijv. een sociale huisvestingsmaatschappij is. Bovendien is de sector i.g.v. erfpachter-particulieren, ook voorstander van een recht dat in de tijd beperkt is. Sociale Huisvestingsmaatschappij De Noorderkempen, ziet deze maximumduur van 99 jaar, liever evolueren naar 'een levenstijd'.⁴² Zo kunnen zij beter inspelen op de vraag naar woningen, en kan de erfpachter eventueel zelf beslissen, bijv. om op oudere leeftijd, naar een andere gepaste woning te verhuizen. De tweede reden is, dat een erfpachtrecht dat in de tijd beperkt is, bevorderlijker is voor "de verbetering van de grond", alsook voor de "economische ontwikkeling".⁴³ De laatste reden is ingegeven vanuit een historisch perspectief, nl. een terugkeer naar het feodalisme.⁴⁴

Alleszins is er binnen de grenzen van 27 en 99 jaar dus veel vrijheid voor de partijen, om bijv. een erfpacht van 30 jaar te bedingen. Na afloop van de erfpacht zal het onroerend goed terugkeren naar de eigenaar, omwille van het recht van natrekking.

³⁶ Artikel 2 Erfpachtwet.

³⁷ Artikel 17 Erfpachtwet; Bergen 4 mei 1998, *JLMB* 1999,1921.

³⁸ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 35; Gent 16 maart 1972, *RW* 1971-72, 1986.

³⁹ M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 626; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 691.

⁴⁰ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 692.

⁴¹ M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 630; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 692.

⁴² L. LAUREYNS, "We zien erfpacht als alternatief voor sociale koopwoningen", http://www.woonwoord.be/Portals/43/Objects/Zoeken/ww31/erfpacht_als_alternatief_voor_sociale_koopwoningen_winter2014.pdf (Laatste consultatie 28 juli 2017).

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Ibid.

§ Verkorting van de termijn

Een erfpacht die voor minder dan 27 jaar wordt afgesloten, of voortijdig eindigt, kan in principe geen erfpacht zijn omwille van het dwingend karakter van art. 17 Erfpachtwet, en zal dus in principe niet nietig zijn, maar wel geherkwalificeerd worden naar huur, vermits deze kwalificatie de bedoeling van de partijen het meest benadert.⁴⁵ De minderheid van de rechtsleer stelt dat i.g.v. een erfpacht voor minder dan 27 jaar wordt afgesloten, deze alsnog moet beschouwd worden als een erfpacht, en dat de overeengekomen periode moet worden verlengd tot 27 jaar. Dit zou in principe kunnen, indien dit blijkt uit de wil van de partijen. Toch zal vaak blijken dat de bedoeling van de partijen eerder aansluit bij huur.⁴⁶

Een herkwalificatie naar huur heeft uiteraard belangrijke gevolgen vermits huur slechts een persoonlijk recht uitmaakt, en erfpacht een zakelijk recht. Dit zal zich o.m. uiten in de bevoegdheden van de erfpachter die nu plots huurder is geworden. De 'sociale' erfpachter, wordt aldus een sociale huurder, in het kader van een sociaal woonproject, en zal dus ook aan andere regelgeving onderworpen zijn.

In sommige gevallen kan er echter wel afgeweken worden van de dwingende minimumduur, indien de vestigingstitel wordt aangetast.⁴⁷ Dit is zo indien de contractspartijen een ontbindende voorwaarde opnemen in de erfpachtovereenkomst. De ontbindende voorwaarde impliceert een toekomstige en onzekere gebeurtenis, die de overeenkomst retroactief ontbindt. Deze ontbinding kan zonder tussenkomst van de rechter, en maakt geen sanctie uit. In principe kan er dus geen schending zijn van art. 2 Erfpachtwet, vermits het niet de wil van de partijen was om de minimumtermijn van 27 jaar te omzeilen.⁴⁸ Zowel de gebeurtenis, als het tijdstip ervan zijn niet gekend, zodus kan de ontbindende voorwaarde geldig worden overeengekomen en kan zij ook geldig in werking treden vóór de minimumduur is verstreken.⁴⁹ Dergelijke clause kan zeker vanuit maatschappelijk oogpunt relevant zijn in het geval van erfpachter-particulieren.

Een belangrijke uitzondering op de herkwalificatie naar huur, is evenwel indien de erfpachter een aankoopoptie in zijn voordeel licht, vóór de minimumtermijn van 27 jaar is verstreken. Het erfpachtrecht zal in dit geval tenietgaan door vermenging.⁵⁰ Er is hier echter onenigheid over. Bepaalde auteurs menen dat er toch een herkwalificatie naar huur dient te gebeuren.⁵¹ Een aankoopoptie op bijv. de grond, is thans zeker denkbaar in het kader van sociale woonprojecten. Het zou enerzijds aan erfpachter-particulieren de mogelijkheid geven om bijv. eerst

⁴⁵ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, p.363-364; M.E. STORME, "Erfpacht en opstal", 2016, <https://www.law.kuleuven.be>, 11-14 (Laatste consultatie 28 juli 2017).; J. VERSTAPPEN, *Erfpacht, opstal en vruchtgebruik*, Gent, Larcier, 2004, 18.

⁴⁶ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 557; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 693.

⁴⁷ K. VANHOVE, "Erfpacht: meer contractvrijheid dan gedacht", *RW* 2006-07, 680

⁴⁸ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 726. K. VANHOVE, "Erfpacht, meer contractvrijheid dan gedacht", *RW* 2006-07, 680; Bergen 4 mei 1998, *JLMB* 1999, 444; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 726.

⁴⁹ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 583.

⁵⁰ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 57.

⁵¹ A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 326.

het gebouw aan te kopen of op te richten, en na een aantal jaren ook het grondaandeel te verwerven. Maar ook i.g.v. bijv. een huisvestingsmaatschappij, kan het interessant zijn om na een bepaalde tijd, een grond en/of gebouw te verwerven.

§ Verlenging van de termijn

Een erfpacht die voor meer dan 99 jaar wordt bedongen, zal in principe herleid worden tot 99 jaar⁵². Clausules die desondanks het dwingend karakter van de maximumduur van 99 jaar, een langere termijn specificeren, zullen niet nietig zijn, maar wel herleid worden tot 99 jaar⁵³. Indien een kortere termijn is overeengekomen, kunnen partijen evenwel deze termijn verlengen tot het maximum van 99 jaar. Deze verlenging is eveneens onderworpen aan art. 1 van de Hypotheekwet. Indien een erfpachtrecht daarentegen na aflopen van 99 jaar, nog steeds uitgeoefend wordt, zal het evenwel op ieder ogenblik opgezegd kunnen worden.

II. HERNIEUWING

In principe is de erfpachter minstens 27 jaar, en maximum 99 jaar gebonden. Een hernieuwing onderscheidt zich van een verlenging omdat er een nieuw erfpachtrecht ontstaat.⁵⁴ Een automatische of stilzwijgende hernieuwing is in principe niet mogelijk gezien de maximumduur.⁵⁵

In de erfpachtovereenkomst kan dan ook uitdrukkelijk worden bedongen dat er aan de huidige erfpachter een voorkeurrecht zal worden toegekend bij hernieuwing⁵⁶. Er kan ook hier vanuit maatschappelijk perspectief worden opgemerkt dat er problemen kunnen rijzen bij overlijden van de erfpachter-particulier. Het overlijden van de erfpachter zal in beginsel het erfpachtrecht niet beëindigen, maar zal daarentegen overgaan op diens rechtsopvolger⁵⁷. Indien de duur van het erfpachtrecht bijna is afgelopen, maar de rechtsopvolgers toch graag het huis zouden blijven bewonen - hetgeen zeer realistisch is - kan er geen hernieuwing worden afgedwongen. Meer zelfs, mogelijk voldoen de rechtsopvolgers niet aan de voorwaarden om een woning in een sociaal woonproject te betrekken. Een mogelijke oplossing zou er uit kunnen bestaan om in de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst een clause in te lassen die bepaalt dat de rechtsopvolgers van de oorspronkelijke erfpachter en/of aan de erfpachter zelf, een voorkeurrecht of recht van voorkoop wordt toebedeeld⁵⁸. Evenwel is het bedingen van een voorkeurrecht geen afdoende oplossing, vermits een voorkeurrecht een persoonlijk recht is dat slechts bepaalt dat bijv. in casu de woning, eerst zal moeten *aangeboden* worden. De eigenaar is verder niet verplicht te contracteren, laat staan onder enige voorwaarden, zoals bijv. de prijs. Bij

⁵² G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 16; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek, Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 361; A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het zakenrecht: Absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 327.

⁵³ S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal: artikelsgewijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2011, 24; V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 558; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 694; Gent, 16 maart 1972, *RW* 1971-72, 1986-1989.

⁵⁴ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 558-559.

⁵⁵ Artikel 14 Erfpachtwet

⁵⁶ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 57-58.

⁵⁷ S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal: artikelsgewijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2011, 24.

⁵⁸ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 35; F. HAUMONT, *L'emphytéose au service de l'aménagement du territoire*, Leuven, 1976, 62.

de koopoptie is dit wel het geval: de verkoper verbindt zich om te verkopen, i.g.v. de beneficiaris van de koopoptie wenst te kopen⁵⁹. Er kunnen hierbij al bepaalde voorwaarden worden opgenomen.

Afgezien van de wensen van eventuele rechtsopvolgers, is het ook denkbaar dat indien er een erfpacht van 27 jaar is overeengekomen, hetgeen in overeenstemming zou zijn met de minimumduur, dat de erfverpachter niet wenst de erfpacht te verlengen of te hernieuwen met de huidige erfpachter/bewoner. Bijv. omdat er moeilijkheden zijn met de erfpachter. Vanuit een maatschappelijke benadering, zou dan ook hier de duurzaamheid van het erfpachtrecht in vraag gesteld kunnen worden. Er kan evenwel voor geopteerd worden om een clause in te lassen, die eenzijdige verlengingen of hernieuwingen toestaat⁶⁰. Echter, dit kan enkel voor zover de maximumduur van 99 jaar nog niet is bereikt, en er gebruikt wordt gemaakt van de clause, voor dat de oorspronkelijke erfpacht eindigt.

Indien de einddatum van de erfpacht uit het oog wordt verloren, waardoor de erfpacht wordt 'voortgezet', houdt dit geen 'stilzwijgende' hernieuwing of verlenging in. Het is slechts een gedogen, dat op ieder moment eenzijdig kan worden opgezegd.

III. UITZONDERING OP DE MAXIMUMDUUR

Zoals reeds besproken, is het door het steeds ruimer opvatten van het begrip 'gebruik door allen', in principe mogelijk dat erfpacht gevestigd wordt op een openbaar domeingoed, voor zover het verzoenbaar is met de openbare bestemming van het goed, en het gebruik door allen niet wordt verhinderd.

Vooraleer goederen tot het openbaar domein kunnen behoren, moeten ze door de overheid als zodanig wordt geaffecteerd, of het moet voortvloeien uit hun aard, of ze moeten door de wet uitdrukkelijk in het openbaar domein worden opgenomen⁶¹.

In principe is het mogelijk dat een erfpacht die gevestigd is op een onroerend goed dat ter beschikking is gesteld door een private grondeigenaar, aan de overheid, langer duurt dan de maximumduur van 99 jaar, indien er een gebouw met openbare bestemming wordt opgericht.⁶² Immers, zou d.m.v. het recht van natrekking, de private grondeigenaar, openbare domeingoederen verwerven. De maximumduur van het erfpachtrecht kan hier dus niet worden toegepast⁶³. Er dient hier evenwel opgemerkt te worden dat dit niet geldt voor de hypothese waarbij bijv. de sociale huisvestingsmaatschappij die belast is met een openbare dienst, een grond in erfpacht neemt om er een sociaal woonproject op te bouwen. Het is het criterium van de openbare bestemming dat een uitzondering maakt op de maximumduur van 99 jaar, en niet de uitvoering van een openbare dienst.

⁵⁹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek, Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 26-27.

⁶⁰ M.E. STORME, *Erfpacht en opstal*, 2016, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 12 (Laatste consultatie 28 juli 2017).

⁶¹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 35.

⁶² M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 17.

⁶³ Ibid.

Kan in dat geval een erfpacht *eeuwigdurend* zijn, indien bijv. een gemeente een erfpachtrecht heeft op een grond van een private eigenaar, en zij daar een sociaal woonproject op bouwt? De rechtspraak meent alleszins van wel⁶⁴. Er moet evenwel genuanceerd worden dat wanneer het onroerend goed gedesaffecteerd wordt, het in principe niet meer geoorloofd is om de erfpacht verder te laten voortduren. Een erfpacht die op dat moment, reeds langer dan 99 jaar duurt, zal dan ook op elk ogenblik eenzijdig kunnen worden opgezegd. Indien deze maximumtermijn nog niet is bereikt, of indien de termijn die is opgenomen in de vestigingsakte nog niet is bereikt, zal de erfpacht voort bestaan tot deze termijn afgelopen is.

AFDELING IV TEN BEZWARENDE TITEL: BETALING CANON

Art. 1 van de Erfpachtwet bepaalt dat er een jaarlijkse vergoeding, de canon, moet betaald worden⁶⁵. Dit aspect onderscheidt erfpacht, van bruikleen en er kan ook niet van afgeweken worden⁶⁶. Het is dus essentieel ten bezwarende titel.

Er kan voor gekozen worden om op vaste tijdstippen de canon te betalen. Men opteert er soms ook voor om dit bedrag bij aanvang van de erfpacht volledig te betalen, alhoewel de Erfpachtwet de *periodieke* betaling voorhoudt⁶⁷. Er kan ook een indexatie worden overeengekomen.

Historisch was de canon eerder een symbolische erkenning van het eigendomsrecht van de eigenaar, maar is nu eerder een substantieel onderdeel van de erfpacht⁶⁸. De bedragen kunnen ook erg schommelen per sociaal woonproject.

⁶⁴ Ibid.; Brussel 2 april 1980, *Rev. Not. B.* 1981, 364; Luik 7 december 1923, *B.J.* 1924, 198.

⁶⁵ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, nr. 704.

⁶⁶ V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 364.

⁶⁷ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story-Scientia, 1984, 876.

⁶⁸ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 20.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

Krachtens art. 17 Erfpachtwet, zijn alle bepalingen van de Erfpachtwet van aanvullend recht, behoudens art. 2 Erfpachtwet inzake de minimum- en maximumduur. Deze bijzonder ruime contractuele vrijheid wordt vandaag echter meer en meer voor andere doeleinden gebruikt dan de wetgever in 1824 had voorzien⁶⁹. Tezelfdertijd zorgt diezelfde steeds ruimere toepassing, voor een “*corruption de l’emphytéose*”, oftewel een *uitholling* van de wezenskenmerken.

Bij het opstellen van de erfpachtovereenkomst is het dan ook belangrijk om de wezenskenmerken van erfpacht niet uit het oog te verliezen, omdat anders zich een herkwalificatie naar een andere rechtsfiguur kan opdringen⁷⁰. De erfpachtovereenkomst dient hiervoor in haar geheel te worden onderzocht. In casu, kunnen er voornamelijk problemen ontstaan met het zakelijk genotsrecht van de erfpachter, waardoor de overeenkomst naar huur kan gekwalificeerd worden.

Art. 3 Erfpachtwet, dat bepaalt dat de erfpachter alle rechten kan uitoefenen, “*welke aan de eigendom van het erf verknocht zijn*” is evenwel niet van dwingend recht, maar als de partijen de rechten van de erfpachter te veel inperken, is een herkwalificatie naar huur mogelijk⁷¹.

Het zakelijk genotsrecht van de erfpachter reikt verder dan dat van de huurder, die slechts een persoonlijk recht op de zaak heeft. Een zakelijk recht geeft, in tegenstelling tot de persoonlijke rechten, een groter zeggenschap op het onroerend goed⁷². Een persoonlijk recht zal de houder ervan enkel een aanspraak geven op het geven, doen, of laten van iemand anders. Ook is een zakelijk recht aan iedereen tegenwerpelijk, omwille van de publiciteitsvereiste⁷³.

Het onderscheid tussen erfpacht en huur is echter gradueel, enerzijds omdat, zoals reeds besproken, erfpacht een zeer soepel recht is dat veel ruimte geeft aan partijen om af te wijken van hetgeen in de Erfpachtwet staat. Anderzijds omdat de huurwetgeving steeds strikter wordt, om het persoonlijk genotsrecht van de huurder een meer duurzaam karakter te geven⁷⁴. Ook bestaat er in het huidige erfpachtrecht geen doorslaggevend *criterium* dat het onderscheid tussen erfpacht en huur duidelijk kan maken⁷⁵.

Hier moet evenwel aan toegevoegd worden, dat i.g.v. verhuring in het kader van sociale woonprojecten, de sociale huurwetgeving zal gelden, die een bevoegdheid is van de Gewesten⁷⁶. Aldus geldt de Vlaamse Wooncode, het kaderbesluit sociale huur, en haar uitvoeringsbesluiten, als *lex specialis* op het gemene huurrecht en de Woninghuurwet. Aldus zullen de elementen die niet

⁶⁹ N. Vandebeek, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2008, 53.

⁷⁰ H. VANDENBERGHE en T. VIAENE, “Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal”, *TBO* 2006, 35.; A. VAN OEVELEN, “Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal” in, *Het zakenrecht. Absoluut geen rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 345.

⁷¹ M.E. STORME, *Erfpacht en opstal. Syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, Leuven, Kuleuven, 2010, 10.

⁷² D. DELI, “Een recht op een onroerend goed”, in D. MEULEMANS, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 41.

⁷³ Artikel 1 Hypotheekwet

⁷⁴ D. DELI, “Een recht op een onroerend goed”, in D. MEULEMANS, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 42.

⁷⁵ DE PAGE m.m.v. R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, nr. 715.

⁷⁶ Wet 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming, *BS* 31 januari 2014.

specifiek zijn uitgewerkt, onder de toepassing van het verbintenissenrecht en het (woning)huurrecht blijven⁷⁷. Dit wordt dan ook uitdrukkelijk bevestigd door art. 91, §3 van de Vlaamse Wooncode, en is ook in overeenstemming met de bevoegdheid inzake wonen van, in casu, het Vlaams Gewest.

Ter illustratie: Een aantal afwijkingen van de Woninghuurwet, zijn bijv. de bepaling van de huurprijs die in de sociale huur gelinkt is aan het inkomen, de gezinssamenstelling en de waarde van de woning. Er wordt ook afgeweken van de duur van de verhuring, die onder de Woninghuurwet van bepaalde duur is. Bij sociale huur zijn in principe de huurovereenkomsten afgesloten voor 1 maart 2017 van onbepaalde duur en worden van rechtswege beëindigd bij overlijden van de huurder; de huurovereenkomsten afgesloten na 1 maart 2017 kunnen na een periode van negen jaar, verlengd worden met telkens drie jaar. Daarentegen, de bepalingen uit het gemene huurrecht inzake de plaatsbeschrijving, zijn wel van toepassing. Deze opsomming is niet exhaustief.

In principe zou alleszins voor huur moeten gekozen worden bij twijfel tussen erfpacht en huur⁷⁸.

Een herkwalificatie naar koop is ook een hypothese. In dat geval zou een vernietiging wegens gekwalificeerde benadeling mogelijk zijn, hetgeen bij vestiging van een erfpachtovereenkomst niet mogelijk is⁷⁹. Herkwalificatie naar een schuldvordering kan ook, indien de erfpacht bewust voor minder dan 27 jaar is aangegaan, of er eenzijdig kan opgezegd worden zonder wanprestatie⁸⁰.

Voorts kan er m.b.t. de duurzaamheid van het recht, zoals reeds vermeld, worden gesteld dat in principe hernieuwing of verlenging niet verplicht is, en dus ook niet afdwingbaar. Een onderneming is doorgaans minder gehecht aan haar bedrijfslocatie, dan iemand die het merendeel van zijn leven in de woning heeft verbleven, of deze zelfs eigenhandig gebouwd of verbouwd heeft. Meer zelfs, het kan problematisch zijn m.b.t. art. 3 van de Vlaamse Wooncode, dat o.a. woonzekerheid garandeert, vermits er van een erfpachter een grotere investering vereist is dan van een huurder.

⁷⁷ M. DAMBRE en B. HUBEAU, "Woninghuur" in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 151.

⁷⁸ DE PAGE m.m.v. R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, nr. 2715; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 54; Vred. Waver 22 juni 2004, *T. Vred.*, 2006, afl. 3-4, 138-148.

⁷⁹ Rb. Dendermonde 16 november 1935, *T. Not.*, 1937, 56; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 53.

⁸⁰ K. VANHOVE, "Erfpacht: meer contractvrijheid dan gedacht", RW 2006-07- 678; M.E. STORME, *Erfpacht en opstal*, 2016, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 6 (Laatste consultatie 28 juli 2017).

HOOFDSTUK III ONTSTAAN VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT

Het ontstaan van het erfpachtrecht wordt niet geregeld door de Erfpachtwet, en is dus onderworpen aan het gemeen recht⁸¹. Een recht van erfpacht zal doorgaans worden gevestigd bij overeenkomst, maar kan ook gevestigd worden door testament of verkrijgende verjaring⁸². In de context van deze masterscriptie, zal vooral de vestiging bij overeenkomst relevant zijn. Vestiging bij testament kan in theorie, maar zal eerder dienen om de rechtsopvolger aan te duiden die de bestaande erfpacht zal over nemen⁸³. Echter, zoals reeds vermeld, is het mogelijk dat de rechtsopvolger niet voldoet aan de voorwaarden van het sociaal woonproject. Bovendien is er geen verplichting voor de eigenaar, om na afloop van de erfpacht, de erfpacht te verlengen of te hernieuwen met de rechtsopvolger.

Vestiging van erfpacht door verkrijgende verjaring in het kader van een sociaal woonproject, zal eerder een uitzondering zijn, en is niet relevant in deze context. Dit zal dus niet verder besproken worden.

Hetgeen wel nogmaals opgemerkt kan worden, is dat de essentiële kenmerken van het erfpachtrecht dienen te worden opgenomen in de overeenkomst, nl. het betalen van de canon, alsook de minimum- en maximumduur van de erfpacht.

HOOFDSTUK IV RECHTEN VAN DE ERFPACHTER

Art. 3 van de Erfpachtwet:

"De erfpachter oefent alle de rechten uit, welke aan de eigendom van het erf verknocht zijn, doch hij vermag niets te verrichten, waardoor de waarde van den grond zoude worden verminderd. ..."

Er kunnen hier twee types rechten onderscheiden worden: nl. de rechten van de erfpachter m.b.t. zijn recht van erfpacht, als zijn rechten m.b.t. het onroerend goed dat het voorwerp is van de erfpachtovereenkomst.

AFDELING I RECHTEN M.B.T. ZIJN RECHT VAN ERFPACHT

Het recht van erfpacht, van de erfpachter, is een onroerend zakelijk recht. In principe kan hij hier tijdens de erfpacht, vrij over beschikken, en het dus vervreemden of er een hypotheek op vestigen⁸⁴. Historisch was dit anders: vóór de Wet van 1824, was de toestemming van de grondeigenaar verplicht, alsook diende er een vergoeding betaald te worden.

Art. 12 Erfpachtwet heeft dit gewijzigd door te bepalen dat er in principe geen buitengewone vergoeding is verschuldigd. Meer zelfs de erfpachter hoeft dit in principe zelfs niet te melden aan de eigenaar.

⁸¹ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 41

⁸² N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 41

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Artikel 6 Erfpachtwet; Artikel 45, tweede lid, 1° Hypotheekwet

Indien hij het vervreemdt, zal hij echter wel persoonlijk gehouden blijven t.a.v. de eigenaar⁸⁵. Volgens Van Oevelen, blijft de erfpachter gehouden tot het nakomen van zijn verplichtingen, zoals het betalen van de canon⁸⁶.

SAGAERT nuanceert: volgens hem is de verplichting van de erfpachter een kwalitatieve verbintenis die als zodanig kan worden overgedragen⁸⁷. Echter, dit bevrijdt niet de oorspronkelijke erfpachter, waardoor zowel de oorspronkelijke als de nieuwe erfpachter tot nakoming kunnen worden gehouden van de verbintenissen opgenomen in de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst⁸⁸. Ook kunnen schulden, zoals het betalen van de canon, niet worden overgedragen zonder akkoord van de schuldeiser. Aldus zijn beide erf-pachters in solidum gehouden⁸⁹. Enkel akkoord van de eigenaar kan de oorspronkelijke erfpachter bevrijden, hetgeen maakt dat de vrijgeleide van de erfpachter om zijn erfpachtrecht over te dragen, slechts relatief is.

De redenering vermijdt dat er in de plaats van de erfpachter, nl. diegene waarmee de grondeigenaar effectief heeft gecontracteerd, een andere 'erfpachter' naar voren wordt geschoven, die mogelijk minder solvabel is.

In de praktijk, zal men echter vaak, door het suppletief karakter van de erfpachtwet, een vervreemdingsverbod bedingen, dat weliswaar restrictief moet worden geïnterpreteerd⁹⁰. Indien bijv. huur wordt verboden in de erfpachtovereenkomst, moet dit strikt geïnterpreteerd worden, en niet als totaal vervreemdingsverbod worden opgevat⁹¹. Ook in geval van overlijden van de erfpachter, kan een vervreemdingsverbod, niet een uitovernameimpliceren voor de erfgenamen⁹².

Er kan ook opgemerkt worden dat een hypotheek niet kan gevestigd worden op het voorwerp van de erfpacht, namelijk het onroerend goed waarop de erfpacht is gevestigd⁹³. Enkel het recht van erfpacht, en noodzakelijkerwijs ook de door hem opgerichte opstallen, kunnen worden bezwaard met een hypotheek, vermits hij er eigenaar van is. De hypotheek zal in principe uitdoven wanneer de erfpacht tot zijn einde komt. In casu van sociale woonprojecten, kan dit een terughoudendheid van de banken teweeg brengen, vermits hun hypotheek zonder voorwerp zal zijn. Er wordt echter wel aanvaard dat een hypothecaire schuldeiser, via zakelijke subrogatie, aanspraak kan maken op de eventuele vergoedingen die door de eigenaar aan de erfpachter verschuldigd zijn voor de

⁸⁵ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaerheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 33;

⁸⁶ A. VAN OEVELEN, "Recente ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht, het recht van opstal en de onroerende leasing", in F. BOUCKAERT, C. DE WULF, L. WEYTS en G. VAN OOSTERWIJCK (eds.), *Zaken- en contractenrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 62.

⁸⁷ V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning", XXXste postuniversitaire cyclus Willy Delva, *Familiale vermogensplanning*, Kluwer, 2004, 242; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 697.

⁸⁸ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, goederenrecht, Mechelen, Kluwer, 2014, 619.

⁸⁹ S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal: artikelsgewijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2011, 35-36;

⁹⁰ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaerheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 33; H. DE PAGE m.m.v. R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, VI, nr. 704.

⁹¹ Rb. Dendermonde, 16 juni 1934, *Pas.* 1935, 126.

⁹² Rb. Dendermonde, 13 mei 1932, *Pas.* 1932, 181.

⁹³ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 68.

opgerichte gebouwen en beplantingen⁹⁴. Deze vergoedingen zijn echter niet verplicht. Bovendien, is het mogelijk dat bij sommige sociale woonprojecten, zoals de Community Land Trust die in deel IV wordt besproken, het eerder de bedoeling zal zijn dat bijv. de meerwaarde, minstens gedeeltelijk, terugstroomt naar de eigenaar van het onroerend goed waarop de erfpacht is gevestigd.

Voorts is ook gebleken dat de erfpachter zijn recht kan bezwaren met zakelijke rechten, zoals een erfpachtrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, etc..⁹⁵. Belangrijk hierbij is dat dit zakelijk recht slechts zolang kan duren als het oorspronkelijke erfpachtrecht. Immers, de erfpachter kan niet meer rechten overdragen dan hij zelf heeft, omwille van het zakelijk beschikkingsbeginsel en de maximumduur van het erfpachtrecht⁹⁶.

AFDELING II RECHTEN M.B.T. HET VOORWERP VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST

Het recht van erfpacht is een algemeen en exclusief, tijdelijk, beperkt zakelijk gebruiks- en genotsrecht. Art. 1 van de Erfpachtwet geeft hem een *volledig* genotsrecht, waarbij art. 3 Erfpachtwet aanvult dat hij alle rechten kan uitoefenen die aan de eigendom van het erf verbonden zijn. Zoals reeds vermeldt, maakt dit het meest volledige beperkt zakelijk recht, en is dan ook een van de belangrijkste voordelen van erfpacht⁹⁷. De erfpachter mag van het onroerend goed genieten, en het gebruiken, zoals de eigenaar zelf. De erfpachter mag dan ook tijdens de duur van de erfpacht, alle burgerlijke en natuurlijke vruchten innen. Ook mag de erfpachter o.a. de bestemming wijzigen, onder voorwendsel dat de waarde van het goed niet mag verminderd worden. De mogelijkheden zijn aldus legio, de erfpachter mag zowel gebouwen als beplantingen oprichten⁹⁸. Dit resulteert in een accessoir opstalrecht. Ook mag hij, ter herinnering, in eigen naam zakelijke- en bezitsvorderingen stellen, maar niet het voorwerp van de erfpacht hypothekeren.

Het gebruiks- genotsrecht van de erfpachter, onderscheidt zich van het beschikkingsrecht, dat aan de eigenaar toebehoort. De eigenaar is ook niet verplicht om het genotsrecht van de erfpachter te garanderen, vermits het gaat om een *vrijheid* tot genot⁹⁹. A contrario de verplichting van de verhuurder om het rustig genot van de huurder te garanderen. Er is evenwel een uitzondering op de beschikkingsonbevoegdheid van de erfpachter, nl. het vestigen van erfdienstbaarheden, weliswaar beperkt tot de duur van de erfpacht¹⁰⁰.

⁹⁴ A. VAN OEVELEN, "Recente ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht, het recht van opstal en de onroerende leasing", in F. BOUCKAERT, C. DE WULF, L. WEYTS en G. VAN OOSTERWIJCK (eds.), *Zaken- en contractenrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 63.

⁹⁵ Cass. 30 maart 2006, *RW* 2006-07, 678.

⁹⁶ Artikel 2 Erfpachtwet; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 685

⁹⁷ D. DELI, "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 58

⁹⁸ Artikel 4, tweede lid en artikel 5, derde lid Erfpachtwet

⁹⁹ M.E. STORME, *Erfpacht en opstalrecht. Syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, Leuven, Kuleuven, 2010, 10.

¹⁰⁰ V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek, Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 364.

In principe kan het genotsrecht van de erfpachter evenwel worden beperkt, omwille van het suppletieve karakter van de Erfpachtwet. Men denke aan het uitsluiten van het wijzigen van de bestemming van het onroerend goed, of het verhuren ervan. In het kader van sociale woonprojecten kan het genotsrecht nog meer beperkt worden omwille van het sociaal oogmerk. Het is dan ook een evenwichtsoefening wanneer het genotsrecht van de erfpachter dermate beperkt is, dat er nog amper te spreken valt van een algemeen gebruiks- en genotsrecht. Een herkwalificatie naar bijv. huur kan zich in dat geval opdringen.

Art. 11 Erfpachtwet bepaalt tevens dat de erfpachter geen vrijstelling kan vorderen van betaling van de canon wegens volledig of gedeeltelijk verlies van genot. Dit kan volgens het tweede lid wel, indien hem het genot is ontnomen gedurende vijf achtereenvolgende jaren. Hij kan de betaalde canon eveneens terugvorderen¹⁰¹. Evident geldt dit niet voor genotsverlies dat de erfpachter zelf veroorzaakt heeft. Partijen kunnen hier echter contractueel van afwijken.

Het accessoir opstalrecht is een onderdeel van het erfpachtrecht, maar is geen essentieel kenmerk van het erfpachtrecht. Het is een accessorium aan het recht van erfpacht, en duurt zo lang het hoofdrecht duurt¹⁰². Het kan dus ook contractueel uitgesloten worden, maar zal in het kader van een sociaal woonproject eerder zelden zijn, behoudens voor extra bijgebouwen zoals een garage of tuinhuis. Het geeft de erfpachter alleszins in principe het recht om gebouwen op te richten en beplantingen aan te brengen. Het accessoir opstalrecht, zorgt ervoor dat de erfpachter eigenaar is van de door hem opgerichte gebouwen, zo lang het erfpachtrecht duurt.

Vermits de erfpachter tijdelijk eigenaar is van de door hem opgerichte gebouwen en aangebrachte beplantingen, is hij dan ook als eigenaar objectief aansprakelijk voor schade door gebrekkige gebouwen¹⁰³. Ook is hij verantwoordelijk voor enige burenhinder¹⁰⁴.

HOOFDSTUK V Plichten van de erfpachter

AFDELING I BETALING VAN DE CANON

Betaling van de canon is de belangrijkste verplichting van de erfpachter¹⁰⁵. Meer zelfs, het behoort tot de essentie van erfpacht. Historisch was de canon, als betaling van een geldsom slechts symbolisch. De canon werd daarentegen vaak *in natura* uitgevoerd d.m.v. bijv. renovaties¹⁰⁶.

Zonder de verplichting tot het betalen van de canon, zou de erfpacht moeten geherkwalificeerd worden tot bruikleen. De canon kan betaald worden in geld, of in natura, maar zal doorgaans een geldsom betreffen die in verhouding staat tot de huurwaarde van het in erfpacht gegeven

¹⁰¹ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, goederenrecht, Mechelen, Kluwer, 2014, 575.

¹⁰² M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 237.

¹⁰³ Artikel 1386 Burgerlijk Wetboek

¹⁰⁴ Artikel 544 Burgerlijk Wetboek; Rb. Namen 15 september 2000, *JLMB* 2001, 643.

¹⁰⁵ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 35.

¹⁰⁶ M.E. STORME, *Erfpacht en opstal*, 2016, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 8. (Laatste consultatie 28 juli 2017).

onroerend goed, en zal vaak ook geïndexeerd worden¹⁰⁷. Hier is echter geen regelgeving voor voorzien, waardoor men zich bijv. niet aan indexatieregels moet houden, zoals bij huur.

Voorts bepaalt art. 10 Erfpachtwet dat de canon onsplitsbaar is, waardoor de eigenaar van iedere deelgenoot betaling kan eisen¹⁰⁸.

De eigenaar beschikt over een aantal remedies indien de erfpachter de canon niet betaalt¹⁰⁹. Vooreerst kan hij de (gedwongen) uitvoering in natura vorderen. Hij kan tevens de erfpachtovereenkomst ontbinden¹¹⁰. Er kan ook voorzien zijn in een uitdrukkelijk ontbindend beding¹¹¹.

Indien de eigenaar zijn eigendom overdraagt, zal uiteraard het recht om de canon te ontvangen mee overgaan op de nieuwe eigenaar.

AFDELING II ONDERHOUD EN HERSTELLING

De tweede verplichting van de erfpachter is om het in erfpacht gegeven goed te onderhouden en te herstellen¹¹². De eigenaar is in principe niet tot herstelling gehouden.

De wet bepaalt dat de erfpachter is gehouden tot de *gewone reparaties*. Hiertegenover staan grove herstellingen, die niet door de erfpachter moeten gedragen worden. Men is het er echter over eens dat art. 605 en 606 Burgerlijk Wetboek inzake vruchtgebruik, mutatis mutandis hier kunnen worden toegepast¹¹³. Desalniettemin, biedt dit geen sluitende oplossing, vermits deze artikelen slechts de woning impliceren. Echter, wie zal nu gehouden zijn tot grove herstellingen? De erfpachter kan maar gehouden zijn, indien de behoefte aan herstellingen door hem is veroorzaakt. Het is dan ook aan te raden dat de partijen hieromtrent een regeling treffen¹¹⁴. Bovendien kan er best zo duidelijk mogelijk omschreven worden wat een gewone, dan niet een grove herstelling is.

Tot slot kan er opgemerkt worden dat de erfpachter in principe niet gehouden is tot gewone herstelling van de gebouwen die hij zelf heeft opgericht, vermits hij er eigenaar van is. Hij mag evenwel niet de waarde verminderen van het in erfpacht gegeven goed. Er kan echter overeengekomen worden dat hij wél gehouden is tot gewone herstelling¹¹⁵.

¹⁰⁷ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 35.

¹⁰⁸ S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal: artikelsgewijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2011, 45.

¹⁰⁹ M.E. STORME, 2016, *Erfpacht en opstalrecht*, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 20-21. (Laatste consultatie 28 juli 2017).

¹¹⁰ Artikel 1184 Burgerlijk Wetboek; DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, nr. 707; V. SAGAERT en M. SOMERS, "Erfpacht, ontbinding en faillissement: een complexe trilogie", *T. Not.* 2008, 88-89.

¹¹¹ D. MICHIELS, "Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *N.F.M.*, 2006, (191), nr.19; C. MOSTIN, *Emphytéose et superficie – Aspects civils*, *Répertoire Notarial*, Larcier, 2004, nr 102.

¹¹² Artikel 5 tweede lid Erfpachtwet

¹¹³ A. VERBEKE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, 90.

¹¹⁴ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 71

¹¹⁵ Vred. Beringen 9 oktober 1964, *T. Not.* 1966, 67.

AFDELING III VERBOD OP HET VERMINDEREN VAN DE WAARDE

Art. 3 Erfpachtwet legt een principieel verbod op om de waarde van de grond te verminderen; art. 5 Erfpachtwet vult aan en biedt de erfpachter wel de mogelijkheid om het erf te verbeteren.

Voorts bepaalt art. 15 Erfpachtwet dat er in geval van *merkelijke* schade, of in geval dat de erfpachter zijn recht *grovelijk misbruikt*, zijn recht vervallen kan verklaard worden, en dat er bovendien een schadevergoeding kan gevorderd worden door de eigenaar.

De erfpachter dient zich te gedragen als een goed huisvader. Dit impliceert tevens dat hij moet voorkomen dat derden geen zakelijke rechten kunnen vestigen door verkrijgende verjaring¹¹⁶. Bij sociale woonprojecten zal echter vaak een verplichting tot bewoning worden bedongen, die dit oplost.

AFDELING IV BELASTINGEN

Art. 9 Erfpachtwet bepaalt dat de erfpachter alle belastingen draagt, "*welke op het erf zijn gelegd, het zij gewone, het zij buitengewone, het zij jaarlijkse, het zij dezulke die slechts eenmaal moeten worden betaald*". Hiermee wordt bedoeld, de terugkerende belastingen, zoals onroerende voorheffing, alsook de buitengewone belastingen¹¹⁷.

De verantwoording hiervoor is te vinden in het feit dat de erfpachter een zeer ruim genotsrecht heeft, en dus moet hij gewone, als de buitengewone lasten dragen¹¹⁸; a contrario de vruchtgebruiker die hiertoe niet gehouden is, maar wel een beperkter genotsrecht heeft.

Partijen kunnen hier evenwel contractueel van afwijken.

HOOFDSTUK VI RECHTEN VAN DE GRONDEIGENAAR

De grondeigenaar, of de erfverpachter, blijft steeds eigenaar van de grond en/of de gebouwen die door hem ter beschikking zijn gesteld aan het begin van de erfpacht. Zoals reeds vermeld, behoudt hij het beschikkingsrecht; het gebruiks- en genotsrecht is immers voor de erfpachter¹¹⁹. De grondeigenaar mag dan ook het onroerend goed dat hij in erfpacht heeft gegeven, vervreemden of hypothekeken¹²⁰. Desalniettemin mag hij het recht van de erfpachter niet in gedrang brengen. Concreet mag dus bijv. de sociale huisvestingsmaatschappij die een grond uit haar patrimonium ter beschikking stelt, deze grond steeds hypothekeken. Hierbij mag bijv. het koppel dat hun gezinswoning gebouwd heeft op deze grond, niet gehinderd worden. Tegenover het gebruiks- en genotsrecht staat de canon, die betaald dient te worden door de erfpachter, als tegenprestatie.

¹¹⁶ Artikel 13 Erfpachtwet

¹¹⁷ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008", *TPR* 2009, 1558; J. HERVE, "Superficie, emphytéose, usufruit et travaux: aspects civils et contributions directe", *AFT* 2008, 13

¹¹⁸ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, goederenrecht, Mechelen, Kluwer, 2014. 577.

¹¹⁹ S. SNAET, *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, afl. 82, 38; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 703.

¹²⁰ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 48.

HOOFDSTUK VII PLICHTEN VAN DE GRONDEIGENAAR

Tijdens de duur van de erfpacht, heeft de grondeigenaar beperkte rechten, maar ook vrijwel geen verplichtingen¹²¹. Hij betaalt geen belastingen, noch is hij gehouden tot enige herstelling van het in erfpacht gegeven onroerend goed¹²². Zijn enige plicht bestaat eruit, de erfpachter het volle genot te verschaffen, hetgeen in principe geen handeling vereist. De grondeigenaar is evenwel gehouden de erfpachter te vrijwaren wegens uitwinning door derden¹²³.

¹²¹ Ibid, 49.; G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 39.

¹²² Artikel 5 en 9 Erfpachtwet

¹²³ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 39.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE:

Er kan vooreerst worden opgemerkt dat de erfverpachter weliswaar over beperkte rechten beschikt, vermits hij het gebruiks- en genotsrecht in principe volledig moet overdragen aan de erfpachter. Hij kan evenwel nog vrij beschikken over zijn eigendomsrecht. Ook dient hij niet actief te voorzien in het rustig genot van de erfpachter, zoals mutatis mutandis wel het geval is bij huur. Hij dient enkel de *'vrijheid tot genot'* te verschaffen. Hiertegenover staat echter ook dat hij zeer weinig verplichtingen heeft. Bijv. een sociale huisvestingsmaatschappij is dan ook ontlast van veel verantwoordelijkheden en administratieve rompslomp, die ze bij sociale woninghuur wel heeft.

Erfpacht is niet aan de persoon van de erfpachter verbonden, en zou dus in principe overgedragen kunnen worden¹²⁴. Zij kan desalniettemin contractueel uitgesloten worden.

Er is echter geen eensgezindheid over de toepassing van de zogenaamde *'ondererfpacht'*, of de vestiging van een recht van erfpacht door een opstalhouder. Dit kan relevant zijn indien een sociale huisvestingsmaatschappij, of andere initiatiefnemer van een sociaal woonproject, de gronden die zij voor een sociaal woonproject wensen te gebruiken, slechts onder het recht van erfpacht, of het recht van opstal hebben verworven. De sociale huisvestingsmaatschappij, of andere initiatiefnemer, die als opstalhouder of erfpachter, eigenaar is van een aantal gebouwen, kan in principe een recht van erfpacht toestaan. Weliswaar enkel op de gebouwen omdat zij er in voortkomend geval eigenaar van is, en niet op de grond, die in beginsel eigendom is van iemand anders. Ook moet er rekening gehouden worden met de duur van de erfpacht of het recht van opstal.

De sociale huisvestingsmaatschappij, of andere initiatiefnemer, die een recht van erfpacht wilt toestaan op de door haar opgerichte gebouwen is eveneens mogelijk, vermits zij in dat geval, d.m.v. het accessoir opstalrecht, eigenaar is van de gebouwen zolang de erfpacht duurt. Een erfpacht op het onroerend goed dat voorwerp is van de erfpachtovereenkomst van de sociale huisvestingsmaatschappij, of andere initiatiefnemer, is daarentegen wel een betwiste hypothese. Volgens het beginsel *'nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet'* kan de erfpachter niet meer rechten overdragen dan hij zelf heeft.

In principe kan er geen recht van erfpacht worden toegestaan door de erfpachter, vermits de erfpachter geen beschikkingsrecht heeft. Er zijn auteurs, zoals DERINE, VAN NESTE en VANDENBERGHE, die stellen dat dit wel geldig kan zijn indien het de ondererfpachter *"het houderschap en het gebruik van de zaak"* verschaft. Zij maken hiermee een analogie naar het huurrecht, waarbij een onderhuurder recht heeft op de zaak, en niet op het huurrecht zelf. Echter, op deze manier, waarbij de ondererfpacht gevestigd wordt op het voorwerp van de oorspronkelijke erfpacht, kan er een kwalificatieprobleem ontstaan m.b.t. de ondererfpacht, nl. of dit een persoonlijk recht, dan wel een zakelijk recht is¹²⁵.

¹²⁴ M.E. STORME, Erfpacht en opstalrecht, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 20-21. (Laatste consultatie 28 juli 2017).

¹²⁵ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 59.

De sociale huisvestingsmaatschappij die zelf erfpachter is van een grond, en eventueel een bijbehorend gebouw, kan evenwel vruchtgebruik toestaan, zolang haar eigen erfpachtrecht duurt. Vruchtgebruik in het licht van sociale woonprojecten zal in deel **V** besproken worden.

HOOFDSTUK VIII EINDE VAN DE ERFPACHT

Erfpacht eindigt, volgens art. 18 Erfpachtwet, op dezelfde wijze als het recht van opstal¹²⁶. Het gaat dan ook teniet door vermenging, het tenietgaan van het onroerende goed, nl. het voorwerp van het erfpachtrecht, of het niet oefenen van het erfpachtrecht gedurende dertig jaar.

Voorts bevat de Erfpachtwet nog enkele specifieke wijzen van beëindiging, nl. het verstrijken van de termijn of de vervallenverklaring van het erfpachtrecht.

Deze opsomming is niet limitatief, en moet worden aangevuld met de gemeenrechtelijke wijzen van tenietgaan van beperkt zakelijke rechten¹²⁷.

AFDELING I VERMENGING

Vermenging vindt plaats wanneer de hoedanigheid van eigenaar en erfpachter, verenigd worden in één persoon, door bijv. het lichten van een aankoopoptie¹²⁸. In de context van deze masterscriptie zijn er in principe verschillende scenario's mogelijk, maar de voornaamste is dat de erfpachter ook eigenaar wordt van de grond.

Deze vermenging is eigenlijk maar relatief: het erfpachtrecht *kán* niet (meer) uitgeoefend worden omdat de twee rechten zijn verenigd. Bij een latere splitsing, kan het erfpachtrecht evenwel terug herleven, omdat de oorzaak van de vermenging er niet meer is¹²⁹. In wezen gaat het hier dan niet om een *beëindiging*, maar eerder om een *uitdoving*. Het erfpachtrecht zal dus terug heropleven indien de oorspronkelijke erfpachter bijv. beslist, om de grond toch terug te verkopen.

De rechten van derden blijven voorts onaangetast, vermits vermenging deze rechten niet zal doen ophouden. Ook moet er opgemerkt worden dat indien de erfpachter er voor kiest om de aankoopoptie te lichten, de erfpachtovereenkomst niet meer kan opgezegd worden.¹³⁰

AFDELING II TENIETGAAN VAN HET VOORWERP VAN HET ERFPACHTRECHT

Indien het voorwerp van het erfpachtrecht teniet gaat, wordt in principe ook de erfpacht beëindigd. Indien het voorwerp slechts gedeeltelijk teniet gaat, kan in principe het erfpachtrecht blijven voortbestaan op het deel dat is blijven voort bestaan. De canon kan proportioneel verlaagd worden.

Indien slechts de opgerichte gebouwen teniet gaan, blijft het erfpachtrecht evenwel voortbestaan, vermits er steeds nieuwe gebouwen kunnen worden opgericht¹³¹.

¹²⁶ Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal, Journal officiel du Royaume des Pays-Bas, XIX, 1824, nr. 13

¹²⁷ G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 43.

¹²⁸ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 49; DERINE, VANNESTE en VANDENBERGHE, *Zakenrecht II B 882*.

¹²⁹ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 49.; V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 579

¹³⁰ Hof Brussel 24 september 2008, *JT* 2009, 327.

Ter verduidelijking wordt met het volledig tenietgaan van het onroerend goed, doorgaans de onteigening ten algemene nutte geïmpliceerd¹³². De erfpachter zal dan ook recht hebben op een afzonderlijke schadevergoeding voor de geleden schade, ondanks dat de onteigeningsprocedure in principe tegen de eigenaar gevoerd worden¹³³.

AFDELING III BEVRIJDENDE VERJARING

Het recht van erfpacht kan in principe uitdoven indien de erfpachter zijn recht dertig niet uitoefent, door de zogenaamde *non-usus*. Ter volledigheid kan opgemerkt worden dat het erfpachtrecht in principe door verkrijgende verjaring kan overgaan op een derde-bezitter, hetgeen de aansprakelijkheid van de erfpachter in het gedrang kan brengen.

AFDELING IV VERSTRIJKEN VAN DE TERMIJN

Art. 14 Erfpachtwet bepaalt, "wanneer het erfpachtrecht door het verloop des tijds is geëindigd, wordt hetzelfde niet stilzwijgend vernieuwd, doch kan hetzelfde bij voortdoring blijven bestaan tot wederopzegging toe".

Aldus wordt de erfpacht in principe beëindigd, door het bereiken van de termijn die is overeengekomen in de vestigingsakte. Een stilzwijgende hernieuwing is in principe uitgesloten¹³⁴. De erfpacht kan daarentegen wel nog voor onbepaalde tijd gedoogd blijven voort bestaan, maar kan wel op ieder ogenblik worden opgezegd. Het betreft dan een *bezetting ter bede*, die onmiddellijk kan beëindigd worden door de eigenaar¹³⁵.

Voordat de termijn is verstreken, kunnen de partijen wel gezamenlijk beslissen om de erfpacht te verlengen, tot aan de maximumtermijn van 99 jaar, indien de erfpacht voor minder dan 99 jaar was gevestigd; of ze kunnen de erfpacht hernieuwen.

AFDELING V VERVALLENVERKLARING

Art. 15 Erfpachtwet bepaalt: "De erfpachter kan van zijn recht worden vervallen verklaard, ter zake van merkelijke aan het goed toegebrachte schade, of van het grovelijk misbruiken daarvan; onverminderd de rechtsvordering tot vergoeding van kosten, schaden en interessen".

Art. 16 Erfpachtwet nuanceert: "De erfpachter zal de vervallenverklaring, uit hoofde van aan het goed toegebrachte schade of misbruik van genot, kunnen verhinderen, wanneer hij de zaken in haren vorige staat herstelt, en voor het vervolg voldoende verzekering geeft".

¹³¹ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 721; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, P. HAMELINK en J. KOKELENBERG, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story-Scientia, 1984, 883.

¹³² N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 50.

¹³³ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 722.

¹³⁴ Rb. Dendermonde 17 november 1950, RW 1950-51, 551; Gent 26 maart 1972, RW 1971-72, 1986; Cass. 30 maart 2006, TBO 2006, 166, noot S. SNAET, "Voortijdige beëindiging van een recht van erfpacht".

¹³⁵ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 50.

Het erfpachtrecht van de erfpachter kan vervallen verklaard worden indien hij het in erfpacht gegeven onroerend goed beschadigd, en/of zijn genot misbruikt. Wat als misbruik of schade moet beschouwd worden, kan contractueel gestipuleerd worden. De erfpachter kan evenwel de veroorzaakte schade herstellen, alsook er voor te zorgen dat er zich in de toekomst geen schade meer voor doet. De erfpachter zal hier alleszins toe in gebreke moeten gesteld worden¹³⁶.

Het niet betalen van de canon is volgens de heersende rechtsleer, geen misbruik van genot, noch wordt het opgevat als toegebrachte schade.

AFDELING VI AFSTAND VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Afstand van recht, impliceert "een rechtshandeling hebben waarbij de houder van het recht zich van zijn vermogensrecht ontdoet, zonder de bedoeling te hebben dat dit recht overgaat in een derde zijn vermogen"¹³⁷.

Kan een erfpachter in dat geval eenzijdig afstand doen van zijn recht van erfpacht? De heersende rechtsleer aanvaardt alleszins de eenzijdige afstand, weliswaar genuanceerd.

Men voert aan dat eenzijdige afstand in principe wel kan, vermits zakelijke rechten vatbaar zijn voor eenzijdige afstand, maar het zal de erfpachter niet ontslaan van zijn contractuele verbintenissen die voortvloeien uit het erfpachtrecht als zakelijk recht; Bijv. de canon zal nog steeds verschuldigd zijn, omdat dit tot de essentie hoort van het erfpachtrecht.

Eenzijdige afstand, zal dus niet het recht van erfpacht doen uitdoven, noch kan er afstand worden gedaan vooraleer de minimumtermijn van 27 jaar is verstreken. Ook zal het de verkregen rechten van derden niet wijzigen; meer zelfs, zij kunnen nog steeds hun rechten uitoefenen alsof het erfpachtrecht nog bestaat¹³⁸. Bijv. de hypotheek zal nog steeds blijven voort bestaan.

AFDELING VII MINNELIJKE BEËINDIGING VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST

Een vanzelfsprekende, maar niet minder relevante manier van beëindiging van het erfpachtrecht, is de minnelijke beëindiging. Partijen kunnen gezamenlijk beslissen om de erfpachtovereenkomst te beëindigen. Er dient wel opgemerkt te worden dat het erfpachtrecht weliswaar op ieder moment kan worden beëindigd, ook indien de minimumtermijn van 27 jaar nog niet is verstreken. Echter, kan een voortijdige minnelijke beëindiging, een herkwalificatie naar huur betekenen¹³⁹.

Voor wat betreft de opgerichte opstallen en/of aangebrachte beplantingen, is het eveneens mogelijk dat de fiscus de minnelijke beëindiging als een koop zal beschouwen indien de opstallen vergoed worden, of als een overdracht van erfpachter naar erfverpachter, indien er geen vergoeding voor wordt betaald¹⁴⁰. Indien de erfpacht normaal zou blijven bestaan, zou de, in principe, kosteloze natrekking intreden. Echter, indien deze erfpacht voortijdig wordt ontbonden,

¹³⁶ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, goederenrecht, Mechelen, Kluwer, 2014, 581.

¹³⁷ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, goederenrecht, Mechelen, Kluwer, 2014, 578.

¹³⁸ Ibid., 588.

¹³⁹ M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 626.; D. DELI, "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 44.

¹⁴⁰ M.E. STORME, Erfpacht en opstal, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 14. (Laatste consultatie 28 juli 2017).

volgens de wil van de partijen, kan de overeenkomst ook als een koop beschouwd worden met alle gevolgen van dien, zoals bijv. een herberekening van de registratierechten.

De juiste herkwalficatie zal alleszins afhankelijk zijn van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst.

AFDELING VIII ONTBINDEDE VOORWAARDE

De ontbindende voorwaarde is een wijze van beëindiging uit het verbintenissenrecht: de partijen laten de uitvoering van de verbintenis afhangen van een toekomstige en onzekere gebeurtenis¹⁴¹. Bovendien heeft het een retroactieve werking, en is niet afhankelijk van tussenkomst door de rechter, noch is het een sanctie.

De ontbindende voorwaarde kan vooral problematisch zijn indien de minimumtermijn van 27 jaar nog niet is verstreken. Echter, indien het niet de bedoeling was van de partijen om de termijn te omzeilen, kan er geen schending zijn van art. 2 Erfpachtwet¹⁴². Essentieel aan de ontbindende voorwaarde is dan ook de niet-foutieve handeling van de partijen. A contrario de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde, waarbij wel foutief handelen vereist is.

De toekomstige en onzekere gebeurtenis is alleszins niet bekend aan partijen, waardoor de ontbindende voorwaarde geldig in werking treden, ongeacht de minimumduur¹⁴³.

Het Hof van Cassatie heeft zich voorts in deze materie uitgesproken, nl. dat er 'in het geval van een insolventieprocedure, of in geval van ontbinding van de rechtspersoon-erfpachter, het de partijen niet in de weg staat om een in een erfpachtovereenkomst een beding op te nemen waardoor de overeenkomst kan worden beëindigd vooraleer de minimumduur van 27 jaar is verstreken'¹⁴⁴. Volgens SAGAERT moet dit principe worden uitgebreid naar alle gevallen, dan een insolventieprocedure of ontbinding van de rechtspersoon-erfpachter, tenminste indien het gaat om een toekomstige en onzekere gebeurtenis die buiten de wil is gelegen van partijen¹⁴⁵.

AFDELING IX UITDRUKKELIJK ONTBINDEDE VOORWAARDE

De uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde is een beëindigingsgrond uit het verbintenissenrecht. Het foutieve handelen van één van de partijen is essentieel.

De uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde laat dan ook toe om de overeenkomst eenzijdig te beëindigen, zonder tussenkomst van de rechter¹⁴⁶.

Er is onenigheid in de rechtspraak en rechtsleer over de geldigheid van dit soort clausules. De heersende rechtspraak en rechtsleer aanvaardt de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde, mits

¹⁴¹ Artikel 1183 Burgerlijk Wetboek

¹⁴² T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 727; K. VANHOVE, "Erfpacht, meer contractvrijheid dan gedacht", *RW* 2006-07, 680; Bergen 4 mei 1998, *JLMB* 1999, 444;

¹⁴³ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 583.

¹⁴⁴ Cass. 30 maart 2006, *RW* 2006-07, 678.

¹⁴⁵ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 583; T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 727.

¹⁴⁶ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 77-78.

tussenkost van de rechter niet wordt uitgesloten¹⁴⁷. Volgens de minderheid wordt thans beweerd dat dergelijke clausule ongeldig is¹⁴⁸. Enerzijds omdat dergelijke wijze van beëindiging in strijd zou zijn met art. 15 Erfpachtwet, waarvan de ratio legis is dat tussenkost van de rechter nodig is bij vervallenverklaring¹⁴⁹. Anderzijds wijst men op de analogie met het huurrecht, dat het uitdrukkelijk ontbindend beding uitsluit¹⁵⁰. De heersende rechtspraak en rechtsleer, repliceert hierop dat het merendeel, en meer specifiek, art. 2 en 15 van de Erfpachtwet, van aanvullend recht zijn, waardoor er dus steeds van afgeweken kan worden. Bovendien kunnen zakelijke en persoonlijke rechten niet met mekaar vergeleken worden, en moet een verbod uit, in casu het huurrecht, steeds strikt geïnterpreteerd worden, en kan dus niet zomaar getransponeerd worden naar erfpacht.

Voorts moet er verwezen worden naar het reeds behandelde arrest van het Hof van Cassatie van 30 maart 2006, dat bepaalde dat partijen een beding kunnen opnemen, waardoor de erfpachtovereenkomst wordt beëindigd, nog voor de minimumtermijn van 27 jaar is bereikt, in geval van een insolventieprocedure of ontbinding van de rechtspersoon-erfpachter. Zoals reeds besproken, zou dit principe moeten worden toegepast in alle gevallen indien het gaat om een toekomstige en onzekere gebeurtenis, buiten de wil van partijen.

De uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde heeft dan ook als enig doel, de sanctie van een wanprestatie¹⁵¹. Zij hangt niet af van een zekere gebeurtenis.

AFDELING X STILZWIJGEND ONTBINDEND BEDING

Indien er geen uitdrukkelijk ontbindend beding is voorzien; kan er dan wel beroep worden gedaan op een stilzwijgend ontbindend beding uit het gemeen recht¹⁵²? Het ontbindend beding veronderstelt enerzijds een wederkerige overeenkomst, hetgeen erfpacht is, en anderzijds een contractuele wanprestatie van de andere partij. Zodus kan een partij, de rechtbank verzoeken om de erfpachtovereenkomst te ontbinden. In principe kan een stilzwijgend ontbindend beding dus, net omwille van het feit dat erfpacht een wederkerige overeenkomst is, uitgezonderd een andersluidende bepaling van de wetgever¹⁵³.

De heersende rechtsleer aanvaardt alleszins deze wijze van beëindiging bij erfpacht, o.m. omdat het Hof van Cassatie deze beëindigingsgrond heeft aanvaard¹⁵⁴.

Er wordt door de tegenstanders anderzijds beweerd dat een stilzwijgend ontbindend beding niet kan worden toegepast bijv. i.g.v. het niet-betalen van de canon. Enerzijds omdat het het

¹⁴⁷ A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en van opstal", in *Het zakenrecht. Absoluut geen rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 351; D. MICHIELS, "Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *NFM* 2006, 198.

¹⁴⁸ DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, nr. 707b, 603-604.

¹⁴⁹ S. SNAET, "Voortijdige beëindiging van een recht van erfpacht", *TBO* 2006, afl. 4, 167.

¹⁵⁰ Artikel 1762 bis Burgerlijk Wetboek; Hof Bergen 4 mei 1998, *JLMB* 1999, 444.

¹⁵¹ K. VANHOVE, "Erfpacht: meer contractvrijheid dan gedacht", *RW* 2006-07, 681.

¹⁵² Artikel 1184 Burgerlijk Wetboek

¹⁵³ N. Vandebeek, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2008, 55.

¹⁵⁴ A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het zakenrecht: Absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 340; A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", Leuven, Die Keure, 2003, 81; Cass. 28 mei 1964, *Pas.* 1964, I, 1017.

limitatieve karakter van art. 15 Erfpachtwet zou uithollen¹⁵⁵. Dit zou echter niet kloppen, vermits art. 15 Erfpachtwet, zoals het merendeel van de Erfpachtwet, van aanvullende aard is. Men kan hier dus contractueel van afwijken, door meer beëindigingsgronden te voorzien. Anderzijds wordt gewezen op de analogie met lijfrente¹⁵⁶. Echter, ook hier betwist de heersende rechtsleer, vermits lijfrente een kanscontract is. Bijgevolg kán dit niet mutatis mutandis worden toegepast op erfpacht, vermits erfpacht geen kanscontract is¹⁵⁷.

Tenslotte kan er ook voor het stilzwijgend ontbindend beding worden verwezen naar het arrest van het Hof van Cassatie van 30 maart 2006. Het stilzwijgend ontbindend beding zal ook geldig zijn i.g.v. beëindiging voor de minimumtermijn van 27 jaar is verstreken, vermits ook hier het niet de bedoeling is van de partijen, en het gaat om een toekomstige en onzekere gebeurtenis.

AFDELING XI GEVOLGEN VAN DE BEËINDIGING

Indien de erfpacht beëindigt wordt van rechtswege, omdat bijv. de termijn die in de erfpachtovereenkomst is opgenomen, is verstreken, zal er verder geen rechtshandeling nodig zijn. Echter indien de beëindiging van de erfpacht betwist wordt, of anders dan van rechtswege beëindigt wordt, zal er toepassing gemaakt moeten worden van art. 1 Hypotheekwet.

Een vroegtijdige beëindiging kan in sommige gevallen eveneens leiden tot herkwalificatie, naar huur, koop, etc. Ook zal de retroactiviteit van de beëindiging moeten onderzocht worden.

I. PERSOONLIJKE VORDERING TOT SCHADEVERGOEDING

De grondeigenaar, of erfverpachter, heeft tegen de erfpachter een persoonlijke schuldvordering tot vergoeding van alle kosten en schade die door de erfpachter veroorzaakt zijn door nalatigheid en/of een gebrek aan onderhoud. Dit geldt ook voor enig verlies van rechten die de erfpachter heeft laten verjaren. (zie supra)

II. DE OPSTALLEN

Doorgaans zal de erfpachter gebouwen en/of beplantingen hebben aangebracht. Er kan evenwel een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds opstallen die contractueel verplicht opgericht moesten worden, bijv. een bouwplicht bij het ter beschikking stellen van de grond, en anderzijds tussen opstallen die de erfpachter vrijwillig heeft opgericht, zoals bijv. een tuinhuis. Vanzelfsprekend, kunnen de partijen, gezien de suppletieve aard van de Erfpachtwet, hiervan afwijken.

§ Opstallen verplicht opgericht door de erfpachter

De gebouwen en/of beplantingen die in de vestigingsakte, verplicht op te richten werden gesteld, zullen door natrekking toebehoren aan de grondeigenaar¹⁵⁸. De erfpachter mag deze aldus niet wegnemen. Het tegenovergestelde geldt ook: de grondeigenaar is niet verplicht om de opstallen te

¹⁵⁵ F. WERDEFROY, "Beëindiging van de erfpacht", *Not. Fisc. M.* 1994, afl. 5, 4; S. SNAET, "Voortijdige beëindiging van een recht van erfpacht", *TBO* 2006, afl. 4, 169.

¹⁵⁶ Artikel 1978 Burgerlijk Wetboek

¹⁵⁷ K. VANHOVE, "Erfpacht: meer contractvrijheid dan gedacht", *RW* 2006-07, 682.

¹⁵⁸ Artikel 8 Erfpachtwet

behouden. Ook is de grondeigenaar geen enkele vergoeding verschuldigd voor deze opstallen. In voortkomend geval, kan de grondeigenaar echter ook de erfpachter verplichten om de opstallen weg te nemen¹⁵⁹.

§ OPSTALLEN VRIJWILLIG OPGERICHT DOOR DE ERFPACHTER

De gebouwen en/of beplantingen die de erfpachter vrijwillig heeft opgericht komen door natrekking ook toe aan de grondeigenaar, vermits door het einde van het erfpachtrecht, ook het accessoir opstalrecht zal eindigen. Ook hier is er in principe geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter. Evenwel mogen deze gebouwen en/of beplantingen in principe weggenomen worden door de erfpachter. Hij dient er wel op toe te zien dat de waarde van de grond hierdoor niet vermindert. Belangrijk hierbij is, dat in het geval van schade, de grondeigenaar over een retentierecht beschikt op deze opstallen, tot zijn schade vergoed is door de erfpachter¹⁶⁰. Ter illustratie, is het dus niet de bedoeling dat de erfpachter de door hem ingerichte tuin verwijdert, want hierdoor zou de waarde van het onroerend goed kunnen verminderen.

III. GEVOLGEN VAN DE BEËINDIGING T.A.V. DERDEN

Zoals reeds besproken, zullen de rechten van derden niet aangetast worden indien het erfpachtrecht zou beëindigd worden door vermenging, eenzijdige afstand of een minnelijke beëindiging, vermits deze beëindigingsgronden relatieve werking hebben t.a.v. derden¹⁶¹. Dit geldt ook voor de vervallenverklaring en de ontbinding, vermits deze wijzen van beëindiging moeten opgevat worden als persoonlijke sancties voor de erfpachter¹⁶². Hetgeen deze beëindigingsgronden gemeenschappelijk hebben, is dat ze allen een vrijwillige handeling of gedraging vereisen van de erfpachter. Deze vrijwillige handelingen of gedragingen kunnen in principe niet tegengeworpen worden aan derden. Volgens de rechtsleer, zullen de rechten van derden, in dat geval rusten op een "virtueel erfpachtrecht"¹⁶³.

Voor de overige beëindigingsgronden, nl. de ontbindende voorwaarde en het uitdrukkelijk en stilzwijgend beding, moet een andere redenering gevolgd worden.

Zowel het uitdrukkelijk, als het stilzwijgend beding zijn toepassingen uit het verbintenissenrecht. Deze manier van beëindiging vloeit dan ook voort uit een contractuele wanprestatie van de erfpachter. Een derde kan dit in principe niet voorzien¹⁶⁴.

De ontbindende voorwaarde houdt in tegendeel wel een externe werking in, vermits de ontbindende voorwaarde een modaliteit van de verbintenis is: de partijen koppelen de uitvoering van de overeenkomst vast aan een toekomstige en onzekere gebeurtenis. Indien deze gebeurtenis zich voordoet, zal de overeenkomst retroactief ontbonden worden. Een derde kan aldus in beginsel

¹⁵⁹ N. Vandebeek, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2008, 56.

¹⁶⁰ Artikel 7, tweede lid Erfpachtwet

¹⁶¹ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, goederenrecht, Mechelen, Kluwer, 2014, 588; G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Kluwer, 2006, 45.

¹⁶² Ibid.

¹⁶³ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 733; G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Kluwer, 2006, 45; S. SNAET, "Voortijdige beëindiging van een recht van erfpacht", *TBO* 2006, afl. 4, 170.

¹⁶⁴ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 704.

kennis nemen van deze ontbindende voorwaarde, door de erfpachtovereenkomst door te nemen¹⁶⁵. Hij zal dus niet meer zijn onwetendheid kunnen opwerpen, vermits hij op de hoogte wordt verondersteld te zijn van de ontbindende voorwaarde¹⁶⁶. Desgevallend zal hij enkel beroep kunnen doen op de zakelijke subrogatie.

¹⁶⁵ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 589.

¹⁶⁶ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 589; Bergen 4 mei 1998, *JLMB* 1999, 44.

CONCLUSIE ERFPACHT

Een erfpacht die *sec* wordt toegepast heeft ogenschijnlijk minder voordelen in huisvesting, dan in de professionele sfeer. Erfpacht leent zich dus in principe meer in de professionele sfeer, vermits de *ratio legis* van erfpacht, en meer bepaald van de minimumtermijn, is om een investering te laten renderen. Bovendien is de erfverpachter in beginsel geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter voor de opgerichte opstallen en aangebrachte beplantingen. Zij komen d.m.v. natrekking van rechtswege toe aan de grondeigenaar¹⁶⁷. Een particulier ziet aldus in principe, zijn 'investering' in rook opgaan. Een onderneming daarentegen, heeft minstens 27 jaar lang haar bedrijf kunnen exploiteren, en in principe winst kunnen maken net door het exploiteren.

In deze zin lijkt het dan ook meer aangewezen om één van de sociale woonactoren, of een private initiatiefnemer een onroerend goed in erfpacht te laten verwerven, alwaar deze entiteit dit verder exploiteert. Zij zijn hier zelf ook vragende partij voor. Er kan weliswaar dan ook overeengekomen worden om de waarde van de opgerichte opstallen en/of beplantingen te vergoeden. Dit kan in beginsel bij het begin of einde van de erfpacht, alsook is er veel vrijheid in het bepalen van de vergoeding, zoals bijv.. de huidige waarde van de opstallen, of de waarde ervan toen ze werden opgericht, etc. Er zijn alleszins veel maatstaven mogelijk.

Voorts lijkt de erfpachtconstructie voornamelijk heel voordeling voor de sociale woonactor, vermits er in principe een kosteloze natrekking is. De opstallen komen dan ook van rechtswege toe aan de grondeigenaar, vermits het *accessoir* opstalrecht van de erfpachter, ophoudt te bestaan¹⁶⁸. De sociale woonactor hoeft dan ook registratierechten te betalen. Ook wordt hij in principe fiscaal niet betrokken, indien de erfpachter zijn recht overdraagt aan iemand anders. Hiertegenover staat de erfpachter, die i.g.v. verkoop van zijn woning, in de inkomstenbelasting zal belast worden.

Bij aankoopopties dient er tevens opgelet te worden dat de grond niet té voordelig wordt verkregen door de erfpachter, vermits de fiscus dit kan beschouwen als een koop¹⁶⁹. Dit is ook een mogelijkheid indien de partijen afwijken van het gegeven dat de grondeigenaar, eigenaar wordt van de opstallen¹⁷⁰.

Een groot nadeel, van praktische aard, is dat de bankinstellingen erfpacht als rechtsfiguur niet kennen. Echter onbekend, is onbemind, vermits dit wantrouwen ongegrond is. De eenzijdige afstand, vermenging en minnelijke beëindiging tasten de rechten van derden in principe niet aan. Dit geldt eveneens voor de beëindiging door vervallenverklaring en de ontbinding. Zoals reeds besproken zich deze twee laatste echter sancties van persoonlijke aard voor de erfpachter.

Voorts, kunnen er, zoals reeds in de tussentijdse conclusie is uiteengezet, problemen ontstaan m.b.t. de kwalificatie van erfpacht indien men de essentiële kenmerken uit het oog verliest.

¹⁶⁷ S. SNAET, *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, afl 82, 39.

¹⁶⁸ T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwrecht*, Antwerpen, Larcier, 2015, 704; Gent 29 mei 1895, *Pas.* 1895, II, 414; Gent, 25 mei 1901, *Pas.* 1901, II, 334.

¹⁶⁹ M.E. STORME, 2016, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>, 9. (Laatste consultatie 28 juli 2017).

¹⁷⁰ V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning", *XXXste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Familiale vermogensplanning*, Kluwer, 2004, 237.

Voornamelijk het gebruiks- en genotsrecht zal behoorlijk beperkt worden door de sociale regelgeving, dat er mogelijk nog weinig sprake kan zijn van het uitgebreide gebruiks- en genotsrecht dat zo typerend is voor deze rechtsfiguur.

Een ander, niet onbelangrijk issue, is de werking van erfpacht naar erfgenamen toe. In de sociale context is dit een belangrijk gegeven. Vooreerst kan bij niet-betaling van de canon de wettelijke ondeelbaarheid doorwerken naar meer dan één generatie¹⁷¹ Ook kunnen de schade en kosten, veroorzaakt door gebrek aan onderhoud, of verjaring, verhaald worden op de erfgenamen. Hiertegenover staat dat de erfpachter, en in zijn plaats, de erfgenamen, alles kunnen wegnemen, althans de gebouwen die vrijwillig door de erfpachter zijn opgericht, en dit zonder schade te berokkenen. De grondeigenaar heeft in dit geval een retentierecht tot alles is vergoed. Voorts is het überhaupt niet duidelijk wat verhaalbare schade kan zijn, in de context van een sociaal woonproject. De erfpachter moet alleszins zijn recht zo uitoefenen dat het geen schade berokkend aan de grond; er mag immers geen waardevermindering zijn van de grond, overeenkomstig art. 3 van de Erfpachtwet. Ook zal de vordering tot schadevergoeding in principe pas ingesteld kunnen worden bij het einde van de erfpacht, vermits de erfpachter tijdens de erfpacht principieel het volle gebruiks- en genotsrecht heeft. Hij heeft in principe dan ook tijd om de schade alsnog te herstellen. De schade kan dan ook pas vastgesteld worden op einde van de erfpacht.¹⁷² Zoals reeds vermeld, kan deze eventuele vordering tot schadevergoeding, dan ook zeer nadelig uitkomen, voor eventuele erfgenamen.

Er is ook, overeenkomstig art. 8 Erfpachtwet geen vergoeding verschuldigd voor de gebouwen, beplantingen, etc. Men veronderstelt dat de erfpachter voldoende vergoed is tijdens de erfpacht. Hiernaar is reeds verwezen: de redenering van de tijdsduur is om een investering voldoende te laten renderen. Het motief van een sociale koper of erfpachter, is echter niet om winst te maken, of een rendement te halen uit zijn investering. Het motief is om te wonen, en in de regel, er zijn gezinswoning in onder te brengen.

Voorts kan de erfpachter niet zomaar zijn woning verkopen, wanneer hij dit wenst, o.a. omwille van de minimumduur van 27 jaar, waarnaar reeds is verwezen. In het kader van een sociaal woonproject, zal de sociale woonactor minstens een voorkooprecht willen, of zelfs betrokken willen worden vermits de nieuwe erfpachter in principe ook moet voldoen aan de sociale voorwaarden om de woning in erfpacht te verkrijgen.

In principe kan erfpacht beëindigd worden vooraleer de minimumtermijn van 27 jaar is verstreken, indien het niet de bedoeling was van partijen om deze wettelijke minimumduur te omzeilen, en het gaat om een toekomstige en onzekere gebeurtenis. Dit blijkt voornamelijk uit het arrest van het Hof van Cassatie van 30 maart 2006, dat volgens bepaalde rechtsleer moet worden getransponeerd naar alle gevallen buiten insolventieprocedures, of ontbindingen van de rechtspersoon-erfpachter.

¹⁷¹ V. SAGAERT, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 575.

¹⁷² T. COTTENIE en S. DESRUMEAUX, "Erfpacht" in *Wet en duiding bouwwrecht*, Antwerpen, Larciere, 2015, 715.

De vraag is echter welke situatie uit een mensenleven als een toekomstige en onzekere gebeurtenis moet worden opgevat, zodat de erfpacht geldig kan worden beëindigd zonder een herkwalificatie naar huur.

Althans, biedt erfpacht veel voordelen, waaronder het in principe, ruime gebruiks- en genotsrecht. De erfpachter is enkel beperkt door zijn beschikkingsonbevoegdheid t.a.v. het voorwerp. Ook is de grote flexibiliteit een voordeel dat lokale initiatiefnemers de kans geeft om in te spelen op de lokale woonnoden. Het is vanuit het oogpunt van de sociale erfpachter wel ten zeerste aangeraden bijkomende modaliteiten te voorzien.

Tenslotte beweren veel auteurs dat het onderscheid tussen huur en erfpacht gradueel is. Er zou dus in principe ook een hybride recht kunnen ontstaan.

DEEL III Verenigbaarheid van erfpacht in sociale woonprojecten

In het vorige deel is erfpacht besproken, met enkele mogelijke toepassingen naar het sociaal woonproject. In dit deel zal de concrete verenigbaarheid worden getoetst van erfpacht met het sociaal woonproject in al haar facetten.

HOOFDSTUK I WETGEVING

Art. 23 van de Belgische Grondwet waarborgt het recht op een menswaardig leven, waar een behoorlijke huisvesting deel van is¹⁷³. In principe zijn wetten en decreten die dit grondrecht ten uitvoer brengen dan ook van openbare orde¹⁷⁴. Er mag dus eigenlijk niet van afgeweken worden, op straffe van nietigheid. Er kunnen evenwel verzachtingen toegestaan worden, indien er een legitiem doel is, bijv.. het verschaffen van huisvesting aan daklozen.

Het Vlaams parlement heeft, op initiatief van de Vlaamse minister van wonen, Liesbeth Homans, een decreet goedgekeurd dat een regelluwe omgeving creëert voor een pilootproject inzake experimentele woonvormen¹⁷⁵. Verder 'Decreet Proefomgeving' genoemd. Maar verder wordt er in o.a. uitvoeringsbesluiten niet veel meer gepreciseerd¹⁷⁶. De minister zegt dat dit een 'bewuste keuze' was: "Immers, door bepaalde aspecten niet (of niet in detail) te regelen, beschikken de sociale huisvestingsmaatschappijen over een grotere vrijheid om creatief om te springen met de beschikbare middelen."¹⁷⁷. Verder is alleszins recent voorzien dat sociale huisvestingsmaatschappijen, alsook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, erfpacht en opstal kunnen toestaan, i.p.v. het volledige eigendomsrecht¹⁷⁸. Voorheen was dit weliswaar o.a. opgenomen in een besluit van de Vlaamse regering, maar was er verder niets effectief uitgewerkt¹⁷⁹.

Om te worden geselecteerd binnen deze proefomgeving, moet men slechts aan drie voorwaarden voldoen: Men moet vooreerst vanzelfsprekend 'vernieuwend' zijn en 'maatschappelijk relevant'. Voorts moet de 'methodiek en de samenwerking' binnen het project 'overdraagbaar' zijn naar andere regio's of samenwerkingsverbanden binnen het Gewest. Tenslotte moet het gaan om sociale woonprojecten van gemeenschappelijk wonen, of die gebruik maken van een erfpacht- of opstalconstructie,

¹⁷³ P. VAN DAMME, "Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader" in *Twintig jaar Vlaamse wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 339.; T. VANDROMME, B. HUBEAU, N. BERNARD, A. HANSELAER, P. MICHEL, F. SCHRAM, T. VANDENENDE, M. VANDEVELDE, *Sociale huur*, Brugge, Die Keure, 2011, 48-49.

¹⁷⁴ Cass. 9 december 1948, *Pas.* 1948, I, 699.

¹⁷⁵ Decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving BS 24 februari 2017.

¹⁷⁶ Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, BS 20/04/2017

¹⁷⁷ C. GOVAERT, "Minder sociale koop- en meer sociale erfpachtwoningen",

<https://legalworld.wolterskluwer.be/nl/nieuws/in-het-staatsblad/minder-sociale-koop-en-meer-sociale-erfpachtwoningen/>

¹⁷⁸ Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 14 oktober 2016.

¹⁷⁹ Besluit van de Vlaamse regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode BS 29 september 2016

Alleszins zal het pilootproject geen vrijgeleide geven aan de geselecteerde sociale woonprojecten om vrij te experimenteren. De toepasselijke wetgeving moet nog steeds nageleefd worden, weliswaar met enkele toegestane afwijkingen van de Vlaamse Wooncode.

De geselecteerde sociale woonprojecten zullen een lijst ontvangen met afwijkende bepalingen¹⁸⁰ .:

1) artikel 5, §1, eerste lid, 1°, 2° en 8, en derde lid, van de Vlaamse Wooncode dat de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bepaalt waaraan woningen moet voldoen.

2) artikel 34, §3 en artikel 42 van de Vlaamse Wooncode die handelen over de verkoop van sociale koopwoningen.

3) artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, voor wat betreft de kwaliteitsnormen waaraan sociale woningen moeten voldoen. Deze normen worden vastgelegd in de C2008, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen.

4) artikel 40, §2, derde en vierde lid van de Vlaamse Wooncode dat de voorwaarden bepaalt waaronder sociale woonorganisaties kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere vennootschappen.

5) artikel 78 en artikel 79 van de Vlaamse Wooncode die de voorwaarden bepalen waaronder sociale leningen worden verstrekt.

6) artikel 81, §1, en artikel 82 tot en met artikel 83 van de Vlaamse Wooncode die handelen over tegemoetkomingen.

7) artikel 84 van de Vlaamse Wooncode dat de twintigjarige bewoningsplicht instelt en een vergoeding bepaalt bij niet-nakoming van deze verplichting.

8) titel VII van de Wooncode. Deze titel handelt over de verhuring van woningen in de sociale sector. Hiertoe behoren onder andere de huurdersverplichtingen en de toewijzingsregels.

De meerderheid van deze regelgeving geldt uiteraard enkel voor de sociale woonactoren, maar kan ook voordelig zijn voor de private initiatiefnemers indien zij bijv.. kunnen afwijken van kwaliteitsvereisten.

De opgesomde afwijkingen zullen evenwel slechts restrictief kunnen worden toegepast. Enkel de afwijkingen die noodzakelijk zijn om het project te realiseren kunnen worden toegestaan. Een te verre afdwaling kan niet, vermits er niet té ver kan worden afgeweken van bijv.. kwaliteitsnormen. Men mag nooit de veiligheid of gezondheid van de bewoners in gevaar brengen¹⁸¹.

Er kan ook opgemerkt worden dat terwijl men in Vlaanderen eerst een proefomgeving creëert, men in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, meteen tot actie is overgegaan, door een kader te scheppen

¹⁸⁰ X., <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/nieuwe-oproep-voor-experimentele-woonvormen> (Laatste consultatie 28 juli 2017).

¹⁸¹ DE VERMEIR, Nieuwe woonvormen, nieuw juridisch instrumentarium!?, in *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017, 349.

voor solidair wonen in de Brusselse Huisvestingscode, waaronder de Community Land Trust uitdrukkelijk wordt erkend.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

In deze conclusie kan er deels worden teruggegrepen naar de conclusie uit het vorige deel. Ook hier blijkt dat erfpacht in beginsel rendabeler is voor ondernemingen. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn zelfs vragende partij, om gronden in erfpacht te verkrijgen, vermits zij op deze manier, de gronden niet hoeven aan te kopen. Men denke hierbij ook aan de reeds uitgezette redenering inzake het openbaar domein. De constructie erfpacht zal desalniettemin moeten voldoen aan de minimumeisen van art. 23 G.W. en 23 Vlaamse Wooncode.

Alleszins gaat de sociale woonsector voorsnog uit van de klassieke woontypologieën: huur en koop. Het zou dan ook misschien beter zijn om een geheel nieuw juridisch kader in het leven te roepen, of een aantal aanpassingen te maken in de Erfpachtwet, alhoewel deze voor de bedrijfswereld wel gunstig is. Nieuwe regelgeving zou ervoor kunnen zorgen dat er minder rechtsonzekerheid en belemmeringen zijn.

De Vlaamse Wooncode zou in principe ook kunnen aangepast worden, en zou dan ook een goed signaal zijn naar lokale niveau, en zou voor uniformiteit zorgen, vermits het lokale niveau dan ook haar regelgeving overeenkomstig kan afstemmen. Er moet evenwel worden opgelet dat steeds een minimum aan bescherming wordt geboden, en dat men niet juridische constructies in het leven roep die minder bescherming bieden, dan het huidige niveau, of dat er ongelijkheden ontstaan. Er moet steeds een progressief proces zijn, vermits wonen een grondrecht is. Er kan geen afbreuk aan gedaan worden. Enige afwijkingen hieraan zullen dus voldoende gemotiveerd worden.

Het nadeel van sociale koopwoningen is, dat grond schaars is, en dat er dus een einde komt aan de koopwoningen. Ook kan een sociale woonactor sociale koopwoningen niet blijven verkopen, vermits haar patrimonium niet oneindig is. Bovendien is de subsidiëring hiervoor recent stopgezet. Sociale huur is ook geen volwaardig alternatief, vermits sociale huurprijzen slechts een fractie zijn van de reële huurprijzen. Ook zijn ze als verhuurder tot meer verplichtingen gehouden inzake onderhoud, etc. Concreet maken de sociale woonactoren dus verlies op het verhuren van sociale woningen. Dit is evident een situatie die niet oneindig houdbaar is.

Een erfpachtconstructie, waarde de sociale koper of sociale huurder, wordt vervangen door de sociale erfpachter, heeft als voordeel dat zij minstens eigenaar blijven van de grond, en deze dus in het patrimonium blijft, terwijl er wel een jaarlijkse vergoeding voor wordt ontvangen. Ook kan de renovatieplicht afgeschoven worden op de erfpachter. In principe kan de sociale woonactor zichzelf hiermee dus financieren, althans slechts op de lange termijn. De sociale woonactor zal lang moeten wachten op het rendement van de erfpachtconstructie, vermits de woning pas na afloop van de erfpacht, terug op de markt kan worden aangeboden.

Echter, dit maakt ook dat de betaalbaarheid van de woning maar relatief is, en bovendien de kwaliteit van een sociale woning, een belangrijk criterium, terwijl de erfpachter hier zelf zal instaan voor de kwaliteit. Hoe zal er dan voldaan worden aan de minimumstandaard opgelegd door de Vlaamse Wooncode? Ook inzake woonzekerheid kunnen er problemen ontstaan¹⁸². Echter, dit moet

¹⁸² M. VANVINCKENROYE en G. INSLEGGERS, "Lokale toewijzing van sociale huurwoningen", *Alert*, jrg. 35 nr 3 2009, 31.

genueanceerd worden, vermits in een sociale huursituatie, het overlijden van de sociale huurder, er ook voor kan zorgen dat de rest van het gezin geen woonplaats meer heeft.

Indien de sociale woonactoren echter als erfverpachter optreden, is het voor hun voordelig dat zij in principe maar tot een eenmalige prestatie gebonden zijn, nl. het ter beschikking stellen van het voorwerp van erfpacht, terwijl de erfpachter gehouden is tot voortdurende prestatie. Ook zijn er geen dwingende regels over het bepalen van de canon, i.t.t. de regels inzake huur, en bijv. indexatie. Zij hebben dan ook hier weer veel vrijheid om lokaal, in te spelen op de woonnoden van de meest kwetsbaren in onze samenleving. Echter, in principe, indien het genot wordt weggenomen van de erfpachter, is hij alsnog verplicht de canon te voldoen. Dit kan als eerder onredelijk worden ervaren, vermits de context is gelegen in '*sociale*' huisvesting. Ook is de sociale huur gekoppeld aan loon, gezinssamenstelling en type woning. Kunnen deze regels zomaar getransponeerd worden naar een erfpachtconstructie, of überhaupt nieuwe woonvormen? De toewijzing gebeurt op dit moment nl. naar behoefte, die bij een erfpacht van 27 jaar érg kan fluctueren bijv. kinderen die beginnen werken of uit huis gaan. Ook de toewijzing van bijvoorbeeld een huurwoning hangt af van sociale huisvestingsmaatschappij tot sociale huisvestingsmaatschappij. Meestal gebeurt dit evenwel op basis van een chronologische lijst van kandidaten. Men houdt ook rekening met een oordeelkundige bezetting: Men zal dus niet een woning met 4 slaapkamers toewijzen aan een alleenstaande. Ook houdt men rekening met de urgentie van de situatie, de huidige leefomstandigheden van de kandidaat, alsook met eventuele voorrangsregels zoals gewijzigde gezinssituaties of handicaps.

Erfpacht inlassen heeft ook op andere vlakken implicaties: De Vlaamse Overheid geeft bijv. premies, sociale leningen en belastingverminderingen. De afbakening van de doelgroep is soms gebonden aan de woning. Bijv. eigenaar zijn. Op dit moment is die regelgeving dan ook niet aangepast op nieuwe bewonerstitels zoals erfpacht, of in geval van CLT, de coöperatie. Wie krijgt dan wat? Dit was echter niet het doel van deze masterscriptie.

Er kan alleszins geconcludeerd worden dat de potentiële meerwaarde van erfpacht in sociale woonprojecten nog niet geheel duidelijk is. Het is dan ook om deze reden dat er een proefomgeving is opgesteld, om eventuele lacunes en praktische problemen naar boven te brengen.

DEEL IV SPECIFIEKE TOEPASSING ERFPACHT: DE COMMUNITY LAND TRUST UIT DE VERENIGDE STATEN

De Community Land Trust is vooreerst een huisvestingsmodel, met een sociale doelstelling, nl. het betaalbaar maken van woningen. Het is een huisvestingsmodel afkomstig uit de V.S., waarvoor specifiek de Champlain Housing Trust, de *United Nations Housing Award* heeft mogen ontvangen¹⁸³. Mede hierdoor heeft het huisvestingsmodel meer bekendheid gekregen.

De 2 bekendste Community Land Trust projecten, nl. Brussel en Gent, maken gebruik van erfpacht, om een splitsing tussen de grond en de woning te bekomen. Zoals reeds vermeld, heeft de Brusselse Huisvestingscode de Community Land Trust reeds expliciet opgenomen. In Vlaanderen is dit nog niet gebeurd, maar is er weel veel interesse naar het model. Dit blijkt o.m. uit de beleidsnota van de Vlaamse minister van Wonen, alsook uit een aantal parlementaire verslagen¹⁸⁴. In dit deel zal dan ook de Community Land Trust onderzocht worden, als een specifieke toepassing van erfpacht.

HOOFDSTUK I BEGRIP

"The community land trust is a legal entity, a quasi-public body, chartered to hold land in stewardship for all mankind present and future while protecting the legitimate use-rights of its residents. The community land trust is not primarily concerned with common ownership. Rather, its concern is for ownership for the common good, which may or may not be combined with common ownership. The word "trust" is used more to connote the idea of trusteeship or stewardship than to define the legal form. Most often the land trust will be a non-profit corporation rather than a legal trust. The following key features differentiate the community land trust from the ordinary real estate trust or conservation trust, and enable it to achieve its goal of "ownership for the common good":

- 1) The trust holds land only.*
- 2) The land user is protected by his long-term lease - 99 years, renewable and inheritable.*
- 3) The land itself is protected by the charter of the trust.*
- 4) The trustees do not "control" the users of the land; they implement the trust charter and ensure that the provisions of the charter and of the lease contract are fulfilled.*¹⁸⁵

(R. Swann, 1978)

¹⁸³ D. HARPER, *Community Land Trusts: affordable access to land and housing*, Nairobi, UN-Habitat, 2012,1.

¹⁸⁴ Beleidsnota Wonen 2014-2019, 22.; Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 1959, 12 mei 2016 (V. TAELEMAN, antw. L. HOMANS).Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 958, 5 februari 2015 (M. HOSTEKINT, antw. L. HOMANS).

¹⁸⁵ R. SWANN, "Land Trusts as Part of a Threefold Economic Strategy for Regional Integration", Cambridge, 1978, 4; R. SWANN, S. GOTTSCHALK, E. HANSCH en E. WEBSTER, *The Community Land Trust, A guide to a New Model for Land Tenure in America*, Massachusetts, CCED, 1972, 1.

Deze definitie, gegeven door één van de grondleggers van de Community Land Trust in de V.S., is erg ruim, en bovendien een definitie die gegeven is vanuit Common Law.

Vertaald naar het Europees-continentaal recht, komt volgende definitie in aanmerking:

"De Community Land Trust is een democratisch gestructureerde, onafhankelijke non-profitorganisatie die gronden verwerft door aankoop of giften met de bedoeling om deze voor altijd in beheer te houden, en ze beschikbaar te maken voor gezinnen met een laag inkomen. De gezinnen worden eigenaar van de woning, de CLT blijft eigenaar van de grond. De grond wordt, meestal voor 99 jaar, in erfpacht gegeven aan de bewoners." (K. Bachus, 2013)

Ook de definitie gegeven door de Brussels Huisvestingscode, die de Community Land Trust uitdrukkelijk erkend als woonvorm, kan aangemerkt worden¹⁸⁶:

"Gewestelijke Grondalliantie (Community Land trust) : vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen. Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering".

Het concept dat uit deze definities kan afgeleid worden zijn, is dat er enerzijds een organisatie is, die gronden beheert, en anderzijds dat deze gronden via een formule van gesplitste eigendom ter beschikking worden gesteld aan gezinnen. Het is de bedoeling dat deze gronden telkens wederkeren naar de organisatie, die ze dan opnieuw ter beschikking kan stellen. De filosofie van de Community Land Trust is dat grond een gemeenschappelijk goed is¹⁸⁷. Het beheer van deze gronden gebeurt dan ook idealiter door bijv.. een V.Z.W., of een andere organisatie die alleszins geen winst nastreeft. De opgerichte woning, wordt evenwel telkens overgedragen naar een nieuwe bewoner. Het voordeel hiervan is, dat de gronden niet meer onderhevig zijn aan prijschommelingen, hetgeen vaak een probleem is inzake de betaalbaarheid van woningen.

Men wilt de Community Land Trust dan ook onderzoeken omdat het 'een stapsteen' is tussen huur en koop¹⁸⁸. Het zal niet dienen als vervanging van de sociale huur en koop, maar kan als aanvulling dienen, vermits het grondaandeel niet hoeft aangekocht te worden. Het verschil met de reeds besproken 'gewone' erfpacht in sociale woonprojecten, ligt in het feit dat in de Community Land Trust meer betrokkenheid wordt verwacht van de erfpachter, en dus meer sociale cohesie

¹⁸⁶ Artikel 2 §1, 27° Brusselse Huisvestingscode, BS 9 september 2003

¹⁸⁷ R. TIMMERMANS, *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Kluwer, 2016, 16.

¹⁸⁸ M. DEBRUYNE ACW-studienst Informatiebrochure "Stapstenen tussen huur en koop Community Land Trust" 2013; G. DE PAUW, *Community Land Trust: ei van Columbus om wonen weer betaalbaar te maken?*, Brussel, 2009, 1.

bewerkstelligt omdat iedereen lid is van de 'trust'¹⁸⁹. Het is een vorm van coöperatief wonen, waarbij er voordelen zijn voor de gemeenschap, als voor het individu. Het zou de voordelen van (sociale) huur combineren met de voordelen van eigendom.¹⁹⁰

HOOFDSTUK II HISTORISCH

Robert Swann en Slater King worden veelal beschouwd als de grondleggers van de Community Land Trust in de V.S. Er zijn weliswaar eerdere gelijkaardige initiatieven, verspreid over verschillende landen, maar de Community Land Trust, zoals ze vandaag gekend is in de V.S. wordt toegeschreven aan de voornoemde grondleggers. Zij hebben ruim vijftig jaar geleden, een manier gezocht om voor de arme afro-Amerikaanse bevolking betaalbare huisvesting te voorzien. Men wou vooral *economische rechtvaardigheid* bewerkstelligen, door ze eigenaarschap te geven¹⁹¹.

Het huisvestingsmodel had danig succes dat er vandaag meer dan 240 Community Land Trusts bestaan in de V.S.

HOOFDSTUK III WERKING VAN DE COMMUNITY LAND TRUST EN TOETSING AAN ERFPACHT

De trust is een typisch begrip uit het Anglo-Amerikaanse rechtstelsel en kan dus niet zomaar getransponeerd worden naar het Europees-Continente recht¹⁹². Bovendien bestaat de trust als rechtsfiguur niet in België. De trust is eveneens niet het onderwerp van deze masterscriptie, en zal dus kort besproken worden.

De trust is nl. in essentie een afgescheiden vermogen, waarbij er een splitsing is van het eigendomsrecht in economische en juridische zin. Een zogenaamd *dual ownership*¹⁹³. Het afgescheiden vermogen heeft geen rechtspersoonlijkheid¹⁹⁴. Dit botst voornamelijk met het Belgische exclusieve eigendomsbegrip, alsook met het numerus clausus-beginsel dat bepaalt dat vermogensrechten pas zakelijke werking kunnen hebben voor zover zij door de wet erkend zijn, en de partijen niet wordt toegelaten om nieuwe zakelijke rechten in het leven te roepen¹⁹⁵.

Binnen de trust naar Anglo-Amerikaans recht, is het de bedoeling dat de *trustee* goederen beheert die ter beschikking gesteld zijn door de *settlor*, ten voordele van een *beneficiary*¹⁹⁶.

Naar Belgisch recht, wordt dit in het kader van een sociaal woonproject, vertaald naar een door de gemeenschap opgerichte organisatie, die ten voordele van haar leden, gronden beheert. In casu,

¹⁸⁹ R. TIMMERMANS, "De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond" in Reeks notariële praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2016, 8.; G. DE PAUW, Community Land Trust: ei van Columbus om wonen weer betaalbaar te maken?, Brussel, 2009, 2.

¹⁹⁰ Haalbaarheidsstudie CLT Gent, 19.

¹⁹¹ R. TIMMERMANS, *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Kluwer, 2016, 33; J.F. CURTIN en L. BOCARSLY, "CLT's: A growing trend in affordable home ownership", in J.E. DAVIS, *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 2008, 289.

¹⁹² R. TIMMERMANS, *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Kluwer, 2016, 38.

¹⁹³ M.E. STORME, "Vertrouwen is goed, dual ownership is beter: Elf essentialia bij de invoering van een trustachtige figuur of fiduciaire overeenkomst in het Belgisch recht", *RW* 1997-97, 137-154

¹⁹⁴ C. DE WITTE, "Kan trusts in België een nuttig element zijn voor vermogensplanning?", *Jura Falconis*, jg 43, 2006-07, nr. 4, 540.

¹⁹⁵ V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 13.

¹⁹⁶ S. DE RAEDT en M. TRAEST, *Trust en privaat vermogensbeheer*, Antwerpen, Maklu, 2000, 127.

kan de overheid ook lid zijn van dit systeem. Het zal een systeem betreffen van horizontale eigendomssplitsing¹⁹⁷.

Vooraleer er van start kan gegaan worden met een Community Land Trust, moet er grond verworven worden. Een op dit moment groot nadeel dat wordt ondervonden, is enerzijds de schaarste van grond en anderzijds dat de Community Land Trust, de gronden liefst gratis willen verkrijgen¹⁹⁸. Van de overheid, of andere grondeigenaar, wordt aldus een grote inspanning gevraagd. De 'trust' zal eigenaar worden van de gronden, en ze ter beschikking stellen via erfpacht¹⁹⁹. Ze kan de woning eventueel zelf bouwen, en deze verkopen.

De 'trust' zal democratisch beheerd worden door de gemeenschap, die doorgaans de vorm zal aannemen van een open ledenorganisatie. Indien men een woning koopt, en dus de ter beschikking gestelde grond in erfpacht neemt, wordt men automatisch lid. Het inhoudelijke systeem is vergelijkbaar met de appartementseigendom, waarbij er o.a. een bestuur wordt verkozen. Na afloop van de erfpacht, komt de woning in principe terug naar de organisatie, die de woning opnieuw ter beschikking zal stellen. Deze organisatievorm verschilt van de organisatievorm van sociale huur of sociale koop, waarbij in principe de sociale huisvestingsmaatschappij of de gemeente, die de huur of koop organiseren²⁰⁰. Echter, niets belet om de gemeente, het O.C.M.W. of de sociale huisvestingsmaatschappij, om ook lid te worden van de organisatie, of zelfs de Community Land Trust in haar geheel te organiseren.

Het '*stewardship*' waarnaar R. Swann verwijst, houdt in dat de Community Land Trust haar leden moet bijstaan, indien er zich moeilijkheden voordoen. Ook dient zij er op toe te zien dat haar leden de gestelde voorwaarden naleven, zoals bijv.. een verbod op verhuren. Dit nauw toezicht, zorgt er uiteindelijk voor dat de woningen niet verwaarloosd worden, en hun waarde blijven behouden, ten voordele van de gemeenschap²⁰¹.

Indien een bewoner wenst te verkopen, zal hij in principe enkel kunnen verkopen aan kostprijs. Eventuele meerwaarde zal geheel of gedeeltelijk terugvloeien naar de Community Land Trust. Dit principe kan een probleem vormen, vermits de erfpachter eigenaar is van de woning, en hier vrij over kan beschikken. Er zal in principe ook geen aankoopoptie op de grond worden voorzien voor de huidige bewoner, vermits dit niet zou stroken met het gedachtegoed van de Community Land Trust, nl. om de grond als een gemeenschappelijk goed te hanteren.

De Community Land Trust zal daarentegen wel in haar eigen voordeel een voorkooprecht bedingen, zodat zij zelf, indien zij dit wenst, de eigendom van de woning kan verwerven, indien de bewoner wenst te verkopen. De erfpacht zal op deze wijze teniet gaan door vermenging. Dit is reeds besproken in deel II. ²⁰²

¹⁹⁷ J. DE PAUW, "Community land trusts: het erfpachtrecht als oplossing", *Notariaat* 2013, afl. 5, 2013, 1.

¹⁹⁸ Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 958, 5 februari 2015 (M. HOSTEKINT, antw. L. HOMANS).

¹⁹⁹ K. BACHUS, 'Het Community Land Trust model. Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?', Onderzoekspaper, Leuven, Steunpunt TRADO, 2013, 2.

²⁰⁰ G. DE PAUW, Community Land Trust: ei van Columbus om wonen weer betaalbaar te maken?, Brussel, 2009, 2-3.

²⁰¹ Haalbaarheidsstudie p22

²⁰² J. DE PAUW, "Community land trusts: het erfpachtrecht als oplossing", *Notariaat* 2013, afl. 5, 2013, 2.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

Uit maatschappelijke en idealistische overwegingen, kan de Community Land Trust, een toegevoegde waarde zijn in een erfpachtconstructie. Dit onderzoeken is echter niet het doel van deze masterscriptie.

Zakenrechtelijk, en bovendien in de casus van een sociaal woonproject, verschilt de erfpachtconstructie in een Community Land Trust, zeer weinig, van een erfpachtconstructie georganiseerd door één van de sociale woonactoren. Bovendien, is het in theorie mogelijk dat de één van de sociale woonactoren, lid wordt van de *'trust'* of eerder, *'coöperatie'*, of zelfs het beheer op zich neemt. Dezelfde voordelen, en bezwaren gelden dan ook, zoals reeds besproken in deel II. Eén van de gepropageerde voordelen is de sociale controle van de organisatie, en de mogelijkheid om de bewoner bij te staan. Het is echt niet duidelijk hoe ver dit *'stewardship'* reikt. Indien de organisatie, de bewoner bijv.. sancties of een scala aan verplichtingen, kan de vraag rijzen naar de verenigbaarheid met het uitgebreide gebruiks- en genotsrecht van de erfpachter.

Bovendien kan de meerwaarde die geheel of gedeeltelijk terug moet vloeien naar de organisatie, als zeer onrechtvaardig worden bevonden, maar is in principe rechtsgeldig, vermits de eigenaar van de grond d.m.v. natrekking hoe dan ook de eigendom verwerft van de opstallen. Er is dan ook geen vergoeding verplicht.

Tenslotte, wordt er beweerd dat de Community Land Trust, dé oplossing bij uitstek is, voor kwetsbare personen om een eigendom te verwerven. Dit is echter relatief, vermits de állerarmsten weinig tot geen terugbetalingscapaciteit hebben. Echter, in deze constructie, kunnen de middelen van de overheid optimaler ingezet worden, dan in een klassieke constructie zoals koopwoningen, voor dezelfde hoeveelheid wooneenheden. De geïnvesteerde tegoeden, blijven immers steeds terugvloeien²⁰³.

²⁰³ T. MAES en J. DEBYSER, CLT Gent. Blauwdruk Pilootproject Coöperatief Ondernemen, oktober 2012, 48; P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", T.B.O. 2016, nr. 5, 384-385.

DEEL V VRUCHTGEBRUIK ALS ALTERNATIEF IN SOCIALE WOONPROJECTEN

In dit deel zal vruchtgebruik als alternatief voor erfpacht in sociale woonprojecten worden onderzocht, als sluitende juridische constructie in de context van sociale woonprojecten. Vruchtgebruik wordt weliswaar voornamelijk in de context van familiale vermogensplanning gebruikt; echter erfpacht wordt doorgaans ook voor andere doeleinden dan huisvesting gebruikt.

HOOFDSTUK I HISTORISCH

Het vruchtgebruik is, net zoals erfpacht, een zeer oude rechtsfiguur, nl. omstreeks de 3^{de} eeuw v.Chr. was er al sprake van vruchtgebruik bij de Romeinen. Het diende dan ook om de weduwe te beschermen en in haar levensonderhoud te voorzien, vermits zij niet kon erven van haar overleden echtgenoot²⁰⁴. Na haar overlijden, zou het vruchtgebruik dan ook terug aanzwellen bij de blote eigendom van de erfgenamen. Behoudens, de vrouwonvriendelijke beperking, bestaat het vruchtgebruik vandaag nog steeds als dusdanig.

HOOFDSTUK II BEGRIP

Art. 578 B.W. luidt als volgt:

“Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden”.

Deze definitie wordt echter bekritiseerd²⁰⁵. Het is nl. niet essentieel dat de vruchtgebruiker de zaak in stand houdt, noch heeft de vruchtgebruiker het genot zoals een eigenaar. Ook het tijdelijk karakter van het vruchtgebruik is niet opgenomen²⁰⁶.

HOOFDSTUK III VOORWERP

Het voorwerp van vruchtgebruik kan zowel op roerende als onroerende goederen, als op lichamelijke als onlichamelijke, betrekking hebben²⁰⁷. In casu zal het vruchtgebruik gevestigd worden op een onroerend goed, waardoor het

HOOFDSTUK IV PERSOONLIJK EN TIJDELIJK ZAKELIJK RECHT

Het vruchtgebruik is allereerst persoonlijk. Het is verbonden met de persoon van de vruchtgebruiker, en geeft hem een recht van gebruik en bewoning²⁰⁸. Uit het persoonlijk karakter van het vruchtgebruik, mag evenwel niet afgeleid worden dat de vruchtgebruiker zijn vruchtgebruik niet mag overdragen of verhuren, evenwel zal dit naar alle waarschijnlijkheid, contractueel uitgesloten worden, vermits dit ook reeds het geval is in de sociale huur, en sociale koop.

²⁰⁴ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, Zakenrecht, II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 332, nr. 841

²⁰⁵ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, p.344.

²⁰⁶ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen: Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 71.

²⁰⁷ Artikel 581 Burgerlijk Wetboek; Cass. 18 oktober 1979, *Arr. Cass.* 1979-80, 218; VERHOEYE, J., “Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed” in ORDE VAN ADVOCATEN KORTRIJK, DEPARTEMENT VORMING EN OPLEIDING, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2007, 73-74.

²⁰⁸ A. VERBEKE, “Creatief met vruchtgebruik”, *T. Not.* 1999, 533.

Vruchtgebruik, is net zoals erfpacht, een zakelijk recht²⁰⁹. Het heeft dan ook al de kenmerken van een zakelijk recht, zoals een rechtstreekse aanspraak op het goed, en oefent zijn recht uit zonder tussenkomst van derden. Hij heeft een volgrecht, en behoudt zijn vruchtgebruik wanneer de blote eigendom van eigenaar verandert²¹⁰. Alsook beschikt hij over een recht van voorrang.

Vruchtgebruik verleent de vruchtgebruiker, net zoals bij erfpacht, ook een gebruiks- en genotsrecht, het zogenaamde *ius utendi* en het *ius fruendi*. Het beschikkingsrecht blijft bij de eigenaar. Zowel erfpacht als vruchtgebruik, verlenen dus een genotsrecht op het goed van iemand anders. Echter, verleent erfpacht, de erfpachter een ruimer genotsrecht, zowel qua inhoud, als qua duur. Tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar heerst er dan ook geen onverdeeldheid, vermits zij complementaire rechten hebben. Onverdeeldheid impliceert dat men gelijktijdig aanspraak moet kunnen maken op een goed. Echter, zullen zij wel mekaars recht moeten respecteren²¹¹. Zij moeten elk, elkanders rechtmatig belang in ere houden.

Vruchtgebruik is essentieel een tijdelijk recht²¹². Het vruchtgebruik dooft dan ook uit wanneer de overeengekomen duur is verstreken, of bij overlijden van de vruchtgebruiker. Deze bepaling is van openbare orde²¹³. Het vruchtgebruik zal ook eindigen bij het overlijden van de vruchtgebruiker, indien, in voortkomend geval, de overeengekomen duur van het vruchtgebruik, nog niet is verstreken. Ter volledigheid kan worden opgemerkt dat in geval de vruchtgebruiker een onderneming is, het vruchtgebruik eindigt na 30 jaar²¹⁴. In de context van sociale woonprojecten, is de doelgroep echter de meest kwetsbaren in onze samenleving.

Een vruchtgebruik, dat door de vruchtgebruiker is overgedragen zal alsnog eindigen na overlijden van de oorspronkelijke vruchtgebruiker.

HOOFDSTUK V VESTIGING VAN HET RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK

AFDELING I TITULARISSEN

Vestiging van vruchtgebruik kan gevestigd worden op het hoofd van meerdere personen. In dat geval ontstaat er een *gezamenlijk* vruchtgebruik, waarbij de personen *gelijktijdig* het genotsrecht uitoefenen. Zij zullen eveneens gezamenlijk het beheer uitoefenen overeenkomstig de mede-eigendom²¹⁵. Het vruchtgebruik zal ten laatste eindigen wanneer de laatste vruchtgebruiker overlijdt²¹⁶.

²⁰⁹ Artikel 543 Burgerlijk Wetboek

²¹⁰ Artikel 621 Burgerlijk Wetboek

²¹¹ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, 537.

²¹² Artikel 617 Burgerlijk Wetboek

²¹³ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 157.; S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed", in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 75; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, 534.

²¹⁴ Artikel 619 Burgerlijk Wetboek; P. VITS, "Vruchtgebruik, burgerrechtelijke aspecten", in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, D. MEULEMANS, Anwerpen, Maklu, 1997, 13.

²¹⁵ Artikel 577-2 e.v. Burgerlijk Wetboek

²¹⁶ N. Vandebek, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2008, 76.

AFDELING II VESTIGING

De vestiging van vruchtgebruik kan door een aantal *personen* gevestigd worden²¹⁷. Evident kan de volle eigenaar een vruchtgebruik toestaan op zijn eigendom. Echter, zoals reeds vermeld, zijn sociale huisvestingsmaatschappijen voorstander van het zelf verkrijgen van een grond in erfpacht, vermits zij op deze manier de grond niet hoeven aan te kopen. Echter, de vestiging van vruchtgebruik door een erfpachter is betwist, maar wel aanvaard²¹⁸. Dit omwille van het feit dat de erfpachter alle aan de eigendom verbonden rechten kan uitoefenen. Hij kan aldus het vruchtgebruik toestaan aan een derde.

Volgens art. 579 B.W. wordt vruchtgebruik gevestigd door de wet of door de wil van de mens. Evenwel aanvaardt de rechtsleer ook de verkrijgende verjaring.

Vestiging door de wet, impliceert de niet-tussenkoms van de mens. Het gaat voornamelijk om vestigingen van erfrechtelijke of familiaal vermogensrechtelijke aard, zoals het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot. Dit is echter buiten het toepassingsgebied van deze masterscriptie. Dit geldt ook voor de verkrijgende verjaring als wijze van vestiging van vruchtgebruik, alsook de testamentaire vestiging.

Vruchtgebruik in het kader van sociale woonprojecten, zal aldus in beginsel worden gevestigd door een rechtshandeling van de mens. Meer bepaald bij overeenkomst, en kan om niet, of ten bezwarende titel. Ook zullen de publiciteitsregels moeten worden nageleefd volgens het gemeen recht.

In casu zal de vestiging gebeuren bij wijze van vervreemding, vermits de sociale woonactor de blote eigendom voor zich zal houden, en het vruchtgebruik aan de persoon verlenen. Voorbehoud gebeurt in de tegengestelde richting, waarbij de blote eigendom wordt overgedragen, en het vruchtgebruik wordt behouden. Dit zal echter, in casu eerder niet gebeuren.

HOOFDSTUK VI RECHTEN EN Plichten VAN DE VRUCHTGEBRUIKER

AFDELING I BIJ HET ONTSTAAN VAN HET VRUCHTGEBRUIK

VORDERING TOT AFGIFTE – Vruchtgebruik is een zakelijk recht dat *erga omnes* werkt. Bij de vestiging van het vruchtgebruik, dient de vruchtgebruiker dan ook onmiddellijk over de heerschappij van het goed te beschikken. De vruchtgebruiker heeft dan ook t.a.v. de blote eigenaar een vordering tot afgifte van het vruchtgebruik²¹⁹. Art. 600 B.W. bepaalt dat de vruchtgebruiker het goed dient te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt. A contrario de verhuurder die het goed moet leveren in alle opzichten in een goede staat van onderhoud. Dit moet echter genuanceerd worden, vermits de Vlaamse Wooncode moet nageleefd worden in het kader van een sociaal woonproject.

²¹⁷ VERSTAPPEN, J., "Een nieuwe kijk op drie oude zakelijke rechten: erfpacht, opstal en vruchtgebruik" in KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (ed.), *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, MAKLU, 2004, 56-57.

²¹⁸ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2008, 103.

²¹⁹ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 151-153; N. VANDEBEEK, "Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren", Mechelen, Kluwer, 2008, 78.

OPMAKEN VAN EEN BOEDELBSCHRIJVING OF STAAT – De vruchtgebruiker dient een boedelbeschrijving op te maken²²⁰. De staat omvat een duidelijke beschrijving van, in casu, het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het vruchtgebruik. Het doel van het opstellen van deze staat is tweevoudig. Enerzijds wil men de omvang van het vruchtgebruik in kaart brengen, zodat er duidelijkheid heerst over hetgeen de vruchtgebruiker aan het einde van het vruchtgebruik moet terug geven aan de blote eigenaar. Anderzijds heeft de staat een bewijsrechtelijk karakter. De staat zal immers de toestand van het voorwerp van het vruchtgebruik beschrijven, en zal als bewijs dienen. Voorts zijn er geen bijzondere vormvereisten bepaald²²¹. De authentieke vorm geniet echter evident de voorkeur. Voorts moet de staat, op straffe van niet-tegenstelbaarheid, op tegenspraak worden opgesteld, waarbij de andere partij dient aangemaand te worden aanwezig te zijn bij het opstellen van de staat. Bij het huren van een (sociale) woning, moet de plaatsbeschrijving ook tegensprekelijk worden opgesteld. Evenwel moet genuanceerd worden dat, stijlclausules waarin algemene bewoordingen worden gebruikt zoals ‘*het goed ontvangen in de een goede staat*’, of ‘*het goed ontvangen in de staat waarin het zich bevindt*’ wel toegestaan bij vruchtgebruik, maar van generlei waarde bij huur, vermits bij huur een omstandige plaatsbeschrijving vereist is²²². Ook kan in principe de vruchtgebruiker ontslagen worden van zijn verplichting tot het opstellen van een staat, alhoewel o.a. PLANIOL, LAURENT en KLUYSKENS, het opstellen van de staat van openbare orde achten. Echter, het opstellen van de staat dient particuliere belangen, zodus is het een bepaling van dwingend recht²²³. De vruchtgebruiker zal dan ook niet in het genot kunnen treden vooraleer aan deze verplichting is voldaan²²⁴.

VERPLICHTING TOT BORGSTELLING – De vruchtgebruiker is in principe bij aanvang verplicht om borgstelling te verschaffen²²⁵. Het doel van deze borgstelling is om de blote eigenaar te beschermen tegen insolventie van de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker kan echter vrijgesteld worden van deze verplichting, hetgeen vaak gebeurt.

AFDELING II TIJDENS DE DUUR VAN HET VRUCHTGEBRUIK

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID M.B.T HET RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK - Vooreerst moet vermeld worden dat de vruchtgebruiker, net zoals de erfpachter, respectievelijk eigenaar is van zijn vruchtgebruik, zodat hij ook daden van beschikking kan stellen m.b.t. zijn *recht van vruchtgebruik*. Hij kan zijn recht vervreemden, hypothekeren, alsook bezwaren met zakelijke rechten²²⁶. Echter, dit zal in casu, in

²²⁰ Artikel 600 Burgerlijk Wetboek

²²¹ P. VITS, “Vruchtgebruik, burgerrechtelijke aspecten”, in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, D. MEULEMANS, Antwerpen, Maklu, 1997, 17; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1989-1994”, *T.P.R.* 1995, nr. 87, 619-620; N. VANDEBEEK, “Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren” in *Reeks Notariële praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2008, 79.

²²² Vred. Namen 27 november 1984, T. Vred. 1985, 266; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, “Louage de choses. Chronique de jurisprudence”, *J.T.* 1956, 647; Cass. 15 september 2005, C.04.0362.N/1, www.cass.be; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de verhuurder” in M. DAMBRE, in B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 463.

²²³ N. VANDEBEEK, “Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren” in *Reeks Notariële praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2008, 80.

²²⁴ Cass. 14 november 1958, *RW* 1958-1959, p. 888; CARLIER EN K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 136.

²²⁵ N. VANDEBEEK, “Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren” in *Reeks Notariële praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2008, 80.

²²⁶ Artikel 595 Burgerlijk Wetboek

alle waarschijnlijk contractueel beperkt worden. Voorts is de vruchtgebruik beschikkingsonbevoegd m.b.t. het bezwaarde goed.

GEBRUIKSRECHT - Zoals reeds vermeld, beschikt de vruchtgebruiker over het *ius utendi*; hij beschikt over de bevoegdheid om het in vruchtgebruik gegeven goed overeenkomstig haar bestemming te gebruiken, als *een goed huisvader*²²⁷. De vruchtgebruiker mag evenwel verbeteringen aanbrengen aan het goed. Hij mag er aldus op bouwen, vermits dit de bestemming niet wijzigt²²⁸. Dit volgt uit zijn accessoir opstalrecht, en zal ingevolge natrekking, na beëindiging van het vruchtgebruik, toebehoren aan de blote eigenaar²²⁹. Aldus kan een sociale woonactor, een grond ter beschikking stellen, waar de vruchtgebruiker zijn woning op bouwt. Zoals bij het erfpacht, zal hij echter bij het einde van het vruchtgebruik, geen aanspraak kunnen maken op een vergoeding voor deze bouwwerken, in principe, evenmin indien hierdoor de grond in waarde zou vermeerderd zijn²³⁰. Evenzeer, kan het tegendeel bedongen worden, en strekt ook tot aanbeveling. Er dient echter ook genuanceerd te worden dat indien (ver)bouw(ings)werken, het normale beheer van de vruchtgebruiker te buiten gaan, zij wél vergoed dienen te worden door de blote eigenaar²³¹. Deze stelling biedt aldus een bijkomende bescherming aan de 'sociale' vruchtgebruiker, die de 'sociale' erfpachter niet heeft. Het recht van natrekking, blijft evenwel, onverkort van toepassing bij beëindiging van het vruchtgebruik.

Het gebruiksrecht van de vruchtgebruiker is weliswaar beperkter dan het gebruiksrecht van de erfpachter, maar in casu van sociale woonprojecten, zou dit uitgebreid gebruiksrecht desalniettemin contractueel beperkt worden. Ter volledigheid, kan het tegendeel ook bedongen worden.

GENOTSRECHT – De vruchtgebruiker beschikt voorts over *het ius fruendi*, d.i. het eigendomsrecht op de vruchten die het goed voortbrengt. De term 'vruchten', moet verstaan worden als "*de opbrengsten die het in vruchtgebruik gegeven goed voortbrengt*", met als nuance dat de vruchten het goed niet mogen aantasten. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen de burgerlijke vruchten, de vruchten van nijverheid en de natuurlijke vruchten.

Natuurlijke vruchten zijn de vruchten die "*de aarde uit zichzelf voortbrengt*"²³². Men denke, in casu aan bijv. de aangeplante kersen- of notenbomen, waar de vruchtgebruiker de vruchten van kan plukken. De vruchten uit nijverheid zijn "*die welke men door bebouwing verkrijgt*"²³³. Men denke bijv. aan de vruchtgebruiker die een moestuintje aanlegt. De burgerlijke vruchten omvatten de "*huishuren, interesten van opeisbare geldsommen, rentetermijnen*"²³⁴. Deze opsomming is weliswaar exemplatief, maar zal doorgaans door de sociale woonactor die een vruchtgebruik

²²⁷ Cass. 27 september 1957, *Pas.* 1958, I, 58.

²²⁸ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 352.

²²⁹ VAN SINAY, T., "Bouwen op andermans grond – in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen – vergoedingsregeling – enkele bedenkingen", in *Eigendom – Propriété*, VUYE, H., WERY, P., KOKELENBERG, J. en VAN NESTE, F. (eds.), Die Keure, 1996, p. 322. ; VAN NESTE, F., *Zakenrecht*, V, deel I, in X., *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Story-Scientia, 1990, 354.

²³⁰ Artikel 599 Burgerlijk Wetboek

²³¹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 352.

²³² Artikel 583 Burgerlijk Wetboek

²³³ *Ibid.*

²³⁴ Artikel 584 Burgerlijk Wetboek

toestaat, evident worden uitgesloten²³⁵. De modaliteiten van de vruchten worden dan ook niet verder besproken.

BEHEER – Tenslotte beschikt de vruchtgebruiker over een beheersbevoegdheid. Dit impliceert dat hij zijn goed kan verhuren. Dit zal echter evident contractueel beperkt worden.

BEWARINGSPLICHT – De vruchtgebruiker moet het goed bewaren, en in stand houden. Hij dient schade, verlies of waardevermindering te voorkomen.

ONDERHOUDSP LICHT – De vruchtgebruiker moet alle herstellingen tot onderhoud uitvoeren²³⁶. Dit ligt in principe in het verlengde van de bewaringsplicht. Hij is gehouden tot de gewone herstellingen, niet de grove herstellingen, die ten koste van de blote eigenaar blijven. Uitgezonderd de grove herstelling die nodig is, om schade veroorzaakt door het verzuim van de vruchtgebruiker, te herstellen. Hier dient opgemerkt te worden dat aldus de verplichting van de vruchtgebruiker meer omvat, dan de verplichting van de huurder²³⁷. De (sociale) vruchtgebruiker kan dus verantwoordelijk zijn voor bijv. het herstellen van vensters, het schilderen van de woning, het onderhoud van de trap, etc. Bovendien kan de vruchtgebruiker reeds tijdens de duur van het vruchtgebruik worden aangemaand, de nodige herstellingen uit te voeren. A contrario de erfpachter, die pas op het einde van de erfpacht, eventuele herstellingen dient uit te voeren. Dit is t.a.v. de sociale woonactor een groot voordeel, vermits op deze manier de ter beschikking gestelde woning in een goede staat van onderhoud kunnen blijven behouden.

BIJDRAGE IN DE LASTEN VAN HET VRUCHTGEBRUIK – De vruchtgebruiker is "*gehouden alle jaarlijkse lasten van het erf te dragen, zoals belastingen en andere die volgens het gebruik als lasten van de vruchten worden beschouwd*"²³⁸. Met uitzondering van de "*buitengewone lasten*" die ten laste vallen van de blote eigenaar²³⁹. Hier kan echter contractueel van afgeweken worden.

HOOFDSTUK VI RECHTEN EN Plichten VAN DE BLOTE EIGENAAR

BESCHIKKINGSRECHT – De blote eigenaar blijft zijn beschikkingsbevoegdheid behouden over het bezwaarde goed. Aldus kan hij het vervreemden, hypothekeren, etc. Uiteraard reikt zijn bevoegdheid maar tot aan de bevoegdheid van de vruchtgebruiker.

GROVE HERSTELLINGEN – De grove herstellingen blijven in principe voorbehouden voor de blote eigenaar²⁴⁰. De grove herstellingen houden in principe "*grote vernieuwings- en verbouwingswerken*" in "*met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw*"²⁴¹.

²³⁵ Cass. 16 januari 1964, RW 1964-65, 473.

²³⁶ V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 355.

²³⁷ Limitatieve opsomming in artikel 1754 Burgerlijk Wetboek

²³⁸ Artikel 608 Burgerlijk Wetboek

²³⁹ Artikel 609 Burgerlijk Wetboek; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 356.

²⁴⁰ Artikel 606 Burgerlijk Wetboek

²⁴¹ Cass. 22 januari 1970, Arr. Cass. 1970, 460; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 356.

Een belangrijke nuance is de discussie over de vraag over de gedwongen uitvoering van de herstelling door de blote eigenaar. Er werd traditioneel aangenomen dat aan zakelijke rechten geen positieve verbintenis kan kleven. Echter, dan zou dit betekenen dat de blote eigenaar pas tot grove herstellingen is gehouden, bij het einde van het vruchtgebruik, hetgeen vaak samenvalt met het overlijden van de vruchtgebruiker. Door de automatische aanzwelling van het eigendomsrecht van de blote eigenaar, zou dit aldus betekenen dat de blote eigenaar nooit gehouden zou zijn tot grove herstellingen. Dit komt niet overeen met de, de reeds besproken, verplichtingen die opgelegd worden aan de sociale woonactoren vanuit de Vlaamse Wooncode. Voorts wordt daarom aangenomen dat de blote eigenaar wél kan gedwongen worden tot uitvoering van de grove herstellingen, vermits dit niet botst met de essentiële kenmerken van vruchtgebruik²⁴². Ter volledigheid kan worden opgemerkt dat de (sociale) verhuurder eveneens gehouden is tot herstellingen²⁴³.

VRIJWARINGSPLICHT – De blote eigenaar is gehouden tot vrijwaring²⁴⁴. Hij moet immers de vruchtgebruiker het genot verschaffen.

HOOFDSTUK VII EINDE VAN HET VRUCHTGEBRUIK

Vooreerst dient evident, bij beëindiging, de vruchtgebruiker het goed terug te geven aan de blote eigenaar, in principe in de toestand zoals ze zijn beschreven in de reeds besproken staat. Er moet hier evenwel genuanceerd worden dat er rekening wordt gehouden met normale waardeverminderingen zoals bijv. slijtage²⁴⁵. De toestand van het goed moet overeenkomen met de bestemming van het goed, alsook met het beheer *als goede huisvader*. Zoals reeds vermeld, kan er bovendien vergoeding betaald worden voor de opgerichte of verbouwde gebouwen.

AFDELING I Overlijden

In ieder geval gaat vruchtgebruik teniet door overlijden van de vruchtgebruiker²⁴⁶. Een langer overeengekomen termijn, verandert hier niets aan, vermits de maximumduur van het vruchtgebruik verbonden is met het leven van de vruchtgebruiker. Het vruchtgebruik kan evenwel ook eindigen door het verstrijken van de overeengekomen termijn.

In het kader van sociale woonprojecten, biedt dit zoals gezegd, een betere oplossing, dan een erfpacht die maximaal 99 jaar duurt. Er wordt ook niet verhinderd om een vruchtgebruik van bepaalde duur te bedingen, noch om dit telkens te verlengen. Dit is dan ook in lijn met de recente wetgeving rond sociale huur, die niet meer levenslang zal zijn. Voor de erfgenamen van de 'sociale' vruchtgebruiker, kan er net zoals bij erfpacht, een voorkeurrecht worden bedongen, echter, rekening houdend met de eventuele voorwaarden voor 'sociaal' vruchtgebruik.

²⁴² V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 356.

²⁴³ Artikel 1719, 2° en 1720, tweede lid Burgerlijk Wetboek

²⁴⁴ C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2006, 145.

²⁴⁵ Artikel 589 Burgerlijk Wetboek

²⁴⁶ VANDENBERGHE, H., "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, 80.

AFDELING II OMZETTING

Omzetting gebeurt door de omzetting van het vruchtgebruik in volle eigendom²⁴⁷. De regels inzake de gedwongen omzetting van het vruchtgebruik zijn van erfrechtelijke aard, en zullen dus niet van toepassing zijn op sociale woonprojecten²⁴⁸.

AFDELING III BEVRIJDENDE VERJARING

Deze wijze van beëindiging zal in casu eerder zeldzaam zijn, vermits de sociale woonactor een bewoningsplicht zal bedingen, naar analogie met de huidige woontypologieën zoals sociale huur en sociale koop. Bevrijdende verjaring impliceert immers een *onbruik* van dertig jaar.

AFDELING IV TENIETGAAN VAN DE ZAAK

Evident zal het volledig tenietgaan van de zaak, het einde betekenen van het vruchtgebruik²⁴⁹. Net zoals bij erfpacht, kan een onteigening ten algemene nutte, het tenietgaan van de zaak veroorzaken.

AFDELING V VERMENGING

Vermenging houdt in, dat zowel de blote eigendom, als het vruchtgebruik, verenigd worden in dezelfde persoon²⁵⁰. In principe zou dit kunnen d.m.v. een aankoopoptie te voorzien voor de vruchtgebruiker, naar analogie met de bespreking inzake erfpacht. Deze relatieve wijze van beëindiging doet dan ook geen afbreuk aan de rechten van derden, zoals bijv. de hypotheekhouder.

AFDELING VI AFSTAND

De vruchtgebruiker kan met eenzijdige rechtshandeling, afstand doen van zijn recht van vruchtgebruik²⁵¹. Door de elasticiteit van het eigendomsrecht, zal het vruchtgebruik terug aanzwellen bij de blote eigendom. In principe zal de '*sociale*' vruchtgebruiker, dit maar doen voor zover hij niet gerechtigd is op enige vergoeding voor de woning die hij eventueel heeft opgericht of verbouwd.

AFDELING VII VERVALLENVERKLARING

De vruchtgebruiker kan vervallen verklaard worden van zijn recht, i.g.v. "*misbruik dat de vruchtgebruiker maakt van zijn genot, hetzij door het erf te beschadigen, hetzij door het bij gebrek aan onderhoud te laten vervallen*"²⁵²". Voor deze beëindigingswijze is tussenkomst van de rechter vereist. Naar analogie met de bespreking inzake erfpacht, is de vervallenverklaring een

²⁴⁷ . CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 177-181.

²⁴⁸ Artikel 745 quater Burgerlijk Wetboek

²⁴⁹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 80-81.

²⁵⁰ Artikel 617 Burgerlijk Wetboek

²⁵¹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 361.

²⁵² Artikel 618 Burgerlijk Wetboek

“*persoonlijke sanctie*” van de vruchtgebruiker²⁵³. Zij zal bijgevolg, de rechten van derden niet schaden, noch is ze tegenwerpeijk aan derden.

AFDELING VII ONTBINDING

Vruchtgebruik kan evident eindigen door gezamenlijke ontbinding van de erfpacht, of de realisatie van een ontbindende voorwaarde²⁵⁴. Dit is naar analogie met de bespreking inzake erfpacht.

²⁵³ V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 362.

²⁵⁴ C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2006, 146.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

Allereerst kan opgemerkt worden dat het vruchtgebruik, net zoals erfpacht, een flexibel recht is vermits enkel het tijdelijk karakter van vruchtgebruik, de openbare orde raakt. Er is dan ook een grote contractuele vrijheid voor de partijen, behoudens te veel afwijkingen van de essentiële kenmerken van vruchtgebruik.

De rechtsfiguur vruchtgebruik wordt voornamelijk gebruikt in familiale vermogensplanning²⁵⁵. De redenering hiervoor is dat men het levensonderhoud van de begunstigde wilt beschermen²⁵⁶. Men wil de “*overbedeling*” voorkomen²⁵⁷. Het doel van het vruchtgebruik is om de vruchtgebruiker in diens levensonderhoud te voorzien, en niet meer dan dat. De sociale huisvestingsmaatschappij die het sociale woonproject te Merksplas heeft georganiseerd, geeft zelf te kennen dat de duur van het erfpachtrecht, beter zou omgezet worden naar “*een levenstijd*”²⁵⁸. Vruchtgebruik kan hier aan tegemoet komen. Bovendien is er de mogelijkheid om alsnog het vruchtgebruik in de tijd te beperken. Dit zou in ook in het verlengde liggen van de recente regelgeving rond sociale huur, die sinds 1 januari 2017 van toepassing is, die komaf heeft gemaakt met de sociale huur van onbepaalde duur²⁵⁹. Alleszins zal na het overlijden van de vruchtgebruiker, het vruchtgebruik van rechtswege terug aanzwellen bij de blote eigendom van de sociale woonactor. Dit gegeven leidt vervolgens ook naar een ander voordeel van vruchtgebruik t.o.v. erfpacht: de duur.

Inzake vruchtgebruik is er geen minimumduur, waar erfpacht een minimale duur van 27 jaar beoogt. Er kan weliswaar overeengekomen worden om de erfpacht te koppelen aan het overlijden van de erfpachter, vermits dit een toekomstige en onzekere gebeurtenis impliceert. Echter, hetgeen als een toekomstige en onzekere gebeurtenis moet gekwalificeerd worden, is niet altijd even helder. Zal een scheiding uit de echt, van de 2 erfpachters, aanvaard worden als een toekomstige onzekere gebeurtenis? Of zal de nood aan een grotere woning t.b.v. een gezinsuitbreiding ook als dusdanig gekwalificeerd worden? De duurzaamheid en zekerheid van het erfpacht, heeft aldus ook nadelen inzake de overdracht van bijv. de gebouwde woning, vermits erfpacht initieel niet voorzien is om familiale relaties op te vangen. Vruchtgebruik is dit daarentegen wel, en kan in principe op ieder ogenblik beëindigd worden. Indien de sociale woonactor, toch een zekere duurzaamheid wil bewerkstelligen, kan zij dat d.m.v. de 20-jarige bewoningsplicht die reeds nu al geldt inzake sociale koopwoningen en kavels.

Art. 600 B.W. bepaalt dat de vruchtgebruiker het goed dient te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt. A contrario de verhuurder die het goed moet leveren in alle opzichten in een goede staat van onderhoud. Dit moet echter genuanceerd worden, vermits de Vlaamse Wooncode moet nageleefd worden. Echter, zal men in deze constructie bv. wel een woning ter beschikking kunnen stellen die nog moet gerenoveerd worden. In het sociaal woonproject te Merksplas, waarnaar reeds verwezen werd, waren de betreffende woningen ook aan renovatie toe. Men wou de woningen

²⁵⁵ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 14-15; VANDENBERGHE, H., “Actuele problemen van het vruchtgebruik”, TPR 1983, p. 55-57.

²⁵⁶ V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 346.

²⁵⁷ Ibid.

²⁵⁸ L. LAUREYNS, “We zien erfpacht als alternatief voor sociale koopwoningen” zie supra.

²⁵⁹ Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 13 december 2016.

behouden omwille van hun historische waarde, maar men had de middelen niet om ze te renoveren. Aldus, kan men aan een potentiële vruchtgebruiker of erfpachter, een woning ter beschikking stellen die nog moet gerenoveerd worden, en hier bijv. een korting op toestaan. Hierbij winnen beide partijen.

Het genotsrecht van de vruchtgebruiker is in principe beperkter dan dat van de erfpachter, vermits de vruchtgebruiker zich dient te gedragen als een goede huisvader, alsook de bestemming van het goed niet mag wijzigen²⁶⁰. De erfpachter mag dit in principe wel. Echter, in de context van sociale woonprojecten, zal dit gebruiks- en genotsrecht, alsook het beschikkingsrecht van de erfpachter, zodanig contractueel beperkt worden, dat het op gelijke hoogte komt te staan met de vruchtgebruiker²⁶¹. Het zal de 'sociale' erfpachter immers contractueel verboden worden om de bestemming van het goed te wijzigen, alsook zal men allerlei onderhoudsplichten opleggen, die men liefst zal willen kunnen afdwingen tijdens de duur van de erfpacht.

De erfpachter heeft voorts het recht de door hem opgerichte opstallen te verwijderen, zonder evenwel de waarde van de grond te verminderen. Echter betreft dit ook een bepaling van suppletief recht, waarvan kan afgeweken worden.

De inventarisplicht van de vruchtgebruiker is daarentegen van dwingend recht. Echter, zoals reeds besproken, dient in de (sociale) huur, reeds een omstandige plaatsbeschrijving te worden opgemaakt. De sociale woonactor zal het bovendien, ook in het kader van erfpacht, wenselijk vinden om een staat op te maken. Dit onderscheid valt dan ook, in de praktijk althans, weg.

Zowel de vruchtgebruiker, als de erfpachter zijn niet gehouden tot grove herstellingen. De blote eigenaar is daarentegen wél gehouden tot de grove herstellingen, terwijl de erfverpachter er niet toe is gehouden. Ook hier kan er overeengekomen worden voor welke herstellingen, of werken, de bewoner zal instaan. In principe is in het kader van erfpacht, de sociale woonactor tot minder gehouden. Echter, in de praktijk wilt men voor de meest kwetsbaren in de samenleving, huisvesting voorzien. Nu merkt men reeds vaak dat i.g.v. sociale koop, de bewoners hierna niet meer de middelen hebben om de woning te onderhouden. Vruchtgebruik zou hier aan kunnen verhelpen, doordat minstens de grove herstellingen ten laste zullen zijn van de blote eigenaar. Ook kan er meer controle uitgeoefend worden, vermits men de vruchtgebruiker kan aanmanen *gewone* herstellingen uit te voeren, die de kans op latere grove herstellingen, verkleinen. In deze constructie heeft de sociale woonactor aldus nog steeds een zeker zeggenschap. Ook de belastingen zijn evenrediger verdeeld tussen de vruchtgebruiker en de sociale woonactor, dan bij de erfpachter die in principe *alle* belastingen dient te betalen die op het erf geheven worden.

²⁶⁰ V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning. Knelpunten van tontine, vruchtgebruik, erfpacht en opstal", in *Levenslang en verder. Familiale vermogensplanning in de 21^{ste} eeuw, XXXste postuniversitaire Cyclus Willy Delva*, 2003-2004, Mechelen, Kluwer, 2004, 247; J. VERSTAPPEN, "Een nieuwe kijk op drie oude zakelijke rechten: erfpacht, opstal en vruchtgebruik" in KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (ed.), *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, Maklu, 2004, 18

²⁶¹ N. CARETTE en J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik: Contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 31.

Een ander voordeel is dat vruchtgebruik ten bezwarende titel kan. Aldus kan een vergoeding gevraagd worden, *mutatis mutandis* te vergelijken met de verplichting tot het betalen van de canon bij erfpacht. Deze vergoeding kan net zoals de canon geïndexeerd worden, en is in principe niet afhankelijk van enige regelgeving. Alhoewel dit wel kan ingevoerd worden, bijv. als *lex specialis* naar analogie met de Vlaamse Wooncode, indien deze woontypologieën tot het vast aanbod van de sociale woonactoren zullen behoren.

Aldus kan geconcludeerd worden dat erfpacht, inderdaad het dichtst aanleunt bij het eigendomsrecht, maar het ten onrechte wordt gesteld dat dit een *stapsteen* is tussen huur en koop. De rechtsfiguur vruchtgebruik, bevindt zich eerder wel, in het midden.

DEEL VI CONCLUSIE

Er kan allereerst geconcludeerd worden dat de sociale eigendomssector aan het veranderen is. De Vlaamse overheid wilt nog altijd inzetten op eigendomsverwerving, maar wilt hierbij ook haar blik verruimen door te kijken naar andere constructies, vermits de klassieke woontypologieën geen oplossing meer kunnen bieden voor de veranderde samenleving. Anderzijds heeft ze nog niet veel veranderd aan het institutioneel kader, wat betreft organisatie en actoren. Hierdoor kan progressie wat afgeremd worden, alhoewel het wel rechtszekerheid en continuïteit geeft. Men zet evenwel meer in op de lokale autonomie, wat mogelijk in een diversiteit van regelgeving kan resulteren, hetgeen rechtsonzekerheid in de hand kan werken. Naast de Vlaamse en federale regelgeving is er aldus ook nog de lokale regelgeving zoals reglementen en verordeningen. En hierbovenop heeft iedere sociale huisvestingsmaatschappij, particuliere initiatiefnemer, etc. ook nog eens haar eigen regels. Deze verscheidenheid aan regelgeving zou een bijkomende drempel kunnen zijn, en er dient ook opgelet te worden dat er geen strengere behandeling is. Ook de regelgeving rond ruimtelijke ordening is voorlopig nog niet voorzien op de constructie erfpacht in sociale woonprojecten.

Desalniettemin zullen de resultaten van het proefproject moeten worden afgewacht.

De onderzoeksvraag peilt naar, hoe en in welke mate, erfpacht een sluitende juridische constructie kan zijn inzake erfpacht in sociale woonprojecten. In de tussentijdse conclusie is dit deels reeds besproken. Er kan voornamelijk opgemerkt worden dat deze constructie de doelgroep, nl. de meest kwetsbaren van onze samenleving, voorbij gaat, vermits er een behoorlijk kapitaal, of toch minstens een behoorlijke terugbetalingscapaciteit wordt verwacht van de kandidaat-erfpachter. Men bereikt hier dan ook eigenlijk niet diegene mee die de allerhoogste woonneed heeft, terwijl dit wel de bedoeling is onder art. 3 en 4 Vlaamse Wooncode. Ook zijn er vragen bij de vele beperkingen van de Vlaamse Wooncode, op het ruime gebruiks- en genotsrecht van de erfpachter. Erfpacht gaat immers uit van een zeer uitgebreid gebruiks- en genotsrecht. Het is echter een zeer oude rechtsfiguur, die niet voorzien is op het gebruik in sociale woonprojecten. Het impliceert investeringen die moeten renderen.

Ook is de afbakening van erfpacht t.o.v. andere juridische rechtsfiguur niet altijd even makkelijk. Zeker indien er, zoals reeds vermeld, veel beperkingen en clausules worden opgelegd vanwege de sociale wetgeving, en sociale woonactoren, kan een herkwalificatie niet veraf zijn, met alle gevolgen van dien. Men moet steeds de essentiële kenmerken van erfpacht in gedachte houden bij het gebruik ervan in sociale woonprojecten, en tot wat de erfpachter precies gehouden is. Herkwalificatie is alleszins vooreerst mogelijk naar huur, maar ook naar een koop bij bijv. de minnelijke beëindiging, of de vermenging. Dit kan zeer nadelig zijn, in de eerste plaats op fiscaal vlak, vermits er mogelijk extra belastingen zullen moeten betaald worden, maar ook bijv. op verbintenisrechtelijk vlak, men denke aan vrijwaring voor uitwinning, etc.. Een herkwalificatie naar ruil of een andere wederkerige overeenkomst, is ook een mogelijkheid indien er geen enkele vergoeding wordt overeengekomen.

Mijns inziens zou deze rechtsfiguur dan ook beter tot haar recht komen, in de constructie waarbij een van de sociale woonactoren, optreedt als erfpachter. Zij zijn hier bovendien, zelf vragende partij voor.

Erfpacht in sociale woonprojecten, is mijns inziens dan ook geen sluitende juridische constructie, waarbij alle partijen voordeel hebben. Bovendien, heeft de grote flexibiliteit ook haar nadelen. Mogelijk kan de erfpachtwet veranderd worden, zoals de opstalwet recent, na zoveel jaren is veranderd. Het is aan de wetgever om hierover te beslissen.

De Community Land Trust, die uit de V.S. afkomstig, werd voorts onderzocht vermits volgens het Steunpunt Wonen, dat een onderzoek heeft gevoerd in opdracht van de Vlaamse regering, een sociaal woonproject kan slagen indien de bewoners kunnen participeren, en inspraak hebben in het beheer. Echter, al vrij snel werd duidelijk dat dit slechts een specifieke toepassing is van het erfpachtrecht, waarbij er meer de nadruk wordt gelegd op sociale cohesie, i.p.v. een sluitende juridische constructie. Het opzet van deze masterscriptie is dan ook niet van maatschappelijke aard, noch om de implementatie van de trust te onderzoeken in het Belgisch recht.

Tenslotte werd het vruchtgebruik als alternatief onderzocht, vermits dit ook een rechtsfiguur is die meer rechten genereert dan een huurder, maar de bewoner, minder verplichtingen oplegt dan de erfpachter. Mijns inziens is deze juridische constructie dan ook gepaster in het kader van sociale woonprojecten, net omdat deze rechtsfiguur is ontstaan in familiale context, en zich dus ook beter leent om een belangrijk aspect uit het leven, nl. wonen, te regelen. Het geeft de bewoner, in principe een levenslange woonzekerheid, alsook de voordelen van het huiseigenaarschap. Bovendien lijken er fiscaal minder implicaties te zijn voor de vruchtgebruiker, dan voor de erfpachter. Dit onderzoeken was echter niet het doel van de masterscriptie, maar kwam wel naar voren in de rechtsleer.

BIBLIOGRAFIE

WETGEVING:

FEDERAAL

Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht; Journal Officiel du Royaume des Pays-Bas, 1824, nr. 14.

Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal, Journal officiel du Royaume des Pays-Bas, XIX, 1824, nr. 13

Het Burgerlijk wetboek 21 maart 1804, BS 3 september 1804

Hypotheekwet 16 december 1851, B.S. 22 december 1851

Gecoördineerde Grondwet 17 februari 1994, BS 17 februari 1994

Wet 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming, BS 31 januari 2014.

BRUSSEL

Brusselse Huisvestingscode, BS 9 september 2003

VLAANDEREN

Decr. VI. 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015, BS 30 december 2014.

Decr. VI. 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 13 december 2016.

Decr. VI. 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving BS 20 maart 2017

Besluit van de Vlaamse regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode BS 13 november 2006

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, BS 20/04/2017

Regeerakkoord van de Vlaamse regering 2014-19

Conceptnota Wonen van de Vlaamse Regering 17 juli 2015

PARLEMENTAIRE WERKEN

Verslag van de hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *Parl. St.* VI. Parl. 2015-16, nr.814/3.

Verslag van de hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, *Parl. St.* VI. Parl. 2015-16, nr. 727/1.

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 1959, 12 mei 2016 (V. TAELEMAN, antw. L. HOMANS).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 958, 5 februari 2015 (M. HOSTEKINT, antw. L. HOMANS).

RECHTSPRAAK:

HOF VAN CASSATIE

Cass, 18 mei 2007, AR C060086N.

Cass. 30 maart 2006, *RW* 2006-07, 678

Cass. 15 september 2005, C.04.0362.N/1

Cass. 18 oktober 1979, *Arr. Cass.* 1979-80, 218

Cass. 22 januari 1970, *Arr. Cass.* 1970, 460.

Cass. 28 mei 1964, *Pas.* 1964, I, 1017.

Cass. 16 januari 1964, *RW* 1964-65, 473.

Cass. 14 november 1958, *RW* 1958-1959, 888.

Cass. 27 september 1957, *Pas.* 1958, I, 58.

Cass. 9 december 1948, *Pas.* 1948, I, 699.

HOF VAN BEROEP

Brussel 24 september 2008, *JT* 2009, 327.

Bergen 4 mei 1998, *JLMB* 1999, 1921.

Brussel 2 april 1980, *Rev. Not. B.* 1981, 364.

Gent 16 maart 1972, *RW* 1971-72, 1986.

Luik 7 december 1923, *B.J.* 1924, 198.

Gent, 25 mei 1901, *Pas.* 1901, II, 334.

Gent 29 mei 1895, *Pas.* 1895, II, 414.

RECHTBANKEN

- Rb. Namen 15 september 2000, *JLMB* 2001, 643.
- Rb. Dendermonde 17 november 1950, *RW* 1950-51, 551
- Rb. Dendermonde 16 november 1935, *T. Not.*, 1937, 56
- Rb. Dendermonde, 16 juni 1934, *Pas.* 1935, 126.
- Rb. Dendermonde, 13 mei 1932, *Pas.* 1932, 181.
- Vred. Waver 22 juni 2004, *T. Vred.*, 2006, afl. 3-4, 138-148.
- Vred. Namen 27 november 1984, *T. Vred.* 1985, 266
- Vred. Beringen 9 oktober 1964, *T. Not.* 1966, 67.

RECHTSLEER:

BOEKEN

- AERNOUTS, N. en RYCKEWAERT, M., "Wonen aan de onderkant ... een toonbeeld voor de bovenkant? Het collectieve huisvestingsproject Vandenpeereboom van Community Land Trust Brussel" in P. De DECKER, B. MEEUS, I. PANNECOUCKE, E. SCHILLEBEECKX, J. VERSTRAETE en E. VOLCKAERT, *Woonnood in Vlaanderen, Feiten/Mythen/Voorstellen*, Antwerpen, Garant, 2015, 371-384 p.
- BLOCKX, G., LENS, F. en WYNANT, L., *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, Mechelen, Kluwer, 2006, 354 p.
- CARLIER, P. en VERHEYDEN, K., *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard Uitgeverij, 1998, 260 p.
- CARETTE, N. en DEL CORRAL, J., "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik: Contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur" in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L. (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 285 p.
- COTTENIE, T. en DESRUMEAUX, S., "Erfpacht" in ARTESCHENE, I. EN PORTUGAELS, N., *Wet en Duiding Bouw-* editie 2015, Brussel, Larcier, 2015.
- CURTIN, J.F. en BOCARSLY, L., "CLT's: A growing trend in affordable home ownership", in DAVIS, J.E., *The Community Land Trust Reader*, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 2008, 289 p.
- DAMBRE, M. en HUBEAU, B., *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 563 p.
- M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de verhuurder" in M. DAMBRE, in B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 874 p.

DELI, D., "Een recht op een onroerend goed", in MEULEMANS, D. (ed.) , Vruchtgebruik, erfpacht en opstal, Antwerpen, Maklu, 1998, 200 p.

DELI, D., "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten" in MEULEMANS, D. (ed.), Vruchtgebruik, erfpacht en opstal, Antwerpen, Maklu, 1998, 200 p.

DE PAGE H. en DEKKERS D., *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1942, 1192 p.

DE RAEDT S. en TRAEST, M., *Trust en privaat vermogensbeheer*, Antwerpen, Maklu, 2000, 134 p.

DERINE, R., VANNESTE, F., VANDENBERGHE, H., HAMELINK, P., en KOKELENBERG, J., *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story-Scientia, 1984, 883 p.

VERMEIR, D., *Nieuwe woonvormen, nieuw juridisch instrumentarium!?*, in HUBEAU, B. (eds.), VANDROMME T. (eds.), DE DECKER, P., HANSELAER, A., JANSSENS, E., NULENS, T., STRAETMANS, G., VAN BORTEL, G., VAN DAMME, P., VAN POTTTELBERGE, J., VANDERBIESEN, K., VERMEIR, D., VERSTRAETE, J. en WINTERS, S., *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 382 p.

ENGELS, C., *Bijzondere overeenkomsten – syllabus* , Brugge, Die Keure, 2006, 331 p.

FEENSTRA, R., *Romeinsrechtelijke grondslagen van het Nederlands Privaatrecht*, Leiden, E.J. Brill/Universitaire Pers Leiden, 1990, 337 p.

HAUMONT, F., *L'emphytéose au service de l'aménagement du territoire*, Leuven, 1976, 182 p.

HARPER, D., *Community Land Trusts: affordable acces to land and housing*, Nairobi, UN-Habitat, 2012, 54 p.

HEIRBAUT, D., *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 428 p.

HERBOTS B.J., "Vruchtgebruik" in X, *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl, I.I.-1 – I.I.10-22.

HUBEAU, B. en BERNARD, N., *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?*, Brugge, Die Keure, 2013, 278 p.

JANSSENS, E., *De sociale eigendomssector* in HUBEAU, B. (eds.), VANDROMME T. (eds.), DE DECKER, P., HANSELAER, A., JANSSENS, E., NULENS, T., STRAETMANS, G., VAN BORTEL, G., VAN DAMME, P., VAN POTTTELBERGE, J., VANDERBIESEN, K., VERMEIR, D., VERSTRAETE, J. en WINTERS, S., *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 382 p.

MEULEMANS, D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 200 p.

- MOSTIN, C., « Emphytéose et superficie – Aspects civils », Répertoire Notarial, Larcier, 2004, 299 p.
- MUYLLE, M., *De duur van zakelijke rechten*,. Doctoraatsproefschrift Rechten K.U. Leuven, 2012, 688 p.
- REEPMAKER, A., *Het recht van erfpacht*, Leiden, Van Doesburgh, 1931, 160 p.
- ROBINSON, O., FERGUS, T., GORDON, W., *European Legal History*, Oxford, Oxford University Press, 402 p.
- SAGAERT, V. en VERBEKE, A., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 285 p.
- SAGAERT, V., *Beginnels van Belgisch privaatrecht, V, goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785 p.
- SAGAERT, V., “Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning”, *XXXste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Familiale vermogensplanning*, Kluwer, 2004, 205-274 p.
- SAGAERT, V., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 482 p.
- SAGAERT, V., TILLEMANN, B., en VERBEKE, A.L., *Vermogensrecht in kort bestek: goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 485 p.
- SNAET, S., “Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed”, in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 448 p.
- SNAET, S., “Recht van erfpacht” in X., *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 2010, afl. 82, 38-53 p.
- SNAET S. en TRUYEN P., *Erfpacht en opstal: artikelsgewijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2011, 146 p.
- SNAET S., “Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik”, in X. (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Brussel, Larcier, 2008, 47-99.
- STORME, M. E., *Erfpacht en opstal. Syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, Leuven, Kuleuven, 2010
- STORME, M.E., “Vertrouwen is goed, dual ownership is beter: Elf essentialia bij de invoering van een trustachtige figuur of fiduciaire overeenkomst in het Belgisch recht”, *RW* 1997-97, 137-154
- SWANN, R., GOTTSCHALK, S., HANSCH, E. en WEBSTER, E., *The Community Land Trust, A guide to a New Model for Land Tenure in America*, Massachusetts, CCED, 1972, 119 p.

- TIMMERMANS, R., *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Kluwer, 2016, 320 p.
- VAN DAMME, P., "Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader" in HUBEAU, B. (eds.), VANDROMME T. (eds.), DE DECKER, P., HANSELAER, A., JANSSENS, E., NULENS, T., STRAETMANS, G., VAN BORTEL, G., VAN DAMME, P., VAN POTTTELBERGE, J., VANDERBIESEN, K., VERMEIR, D., VERSTRAETE, J. en WINTERS, S., *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 382 p.
- VANDEBEEK, N., *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 322 p.
- VANDEBEEK, N., *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 199 p.
- VANDROMME, T., HUBEAU, B., BERNARD, N., HANSELAER, A., MICHEL P., SCHRAM F., VANDENENDE, T., VANDEVELDE, M., *Sociale huur*, Brugge, Die Keure, 2011, 292 p.
- VAN NESTE, F., *Zakenrecht, V, deel I*, in X., *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Story-Scientia, 1990, 354 p.
- VAN OEVELEN, A., "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in CASMAN, H., DIRIX, E., DE CORTE, R. e.a., *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 1992, 551 p.
- VAN OEVELEN A., "Recente ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht, het recht van opstal en de onroerende leasing", in BOUCKAERT F., DE WULF C., WEYTS L. en VAN OOSTERWIJCK G. (eds.), *Zaken- en contractenrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 55-84.
- VAN SINAY, T., "Bouwen op andermans grond – in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen – vergoedingsregeling – enkele bedenkingen", in *Eigendom – Propriété*, VUYE, H., WERY, P., KOKELENBERG, J. en VAN NESTE, F. (eds.), Die Keure, 1996, p. 322 p.
- VAN OEVELEN A., VAN POUCKE P. en VAN DE VELDE J., *Oude en nieuwe rechtsfiguren: erfpacht, opstal, onroerende leasing, time-sharing*, Antwerpen, Kluwer, 1990, 145 p.
- VEEN, T., , 'En voor berispig is hier ruime stof'. *Over codificatie van het burgerlijk recht, legistische rechtsbeschouwing en herziening van het Nederlands privaatrecht*, Amsterdam, Cabeljauwpers, 2001, 128 p.
- VERBEKE A. en VANHOVE K., "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden" in VANDENBERGHE H. (ed.), *Themis Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2002, 71-100.
- VERHOEYE, J., "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed", in ORDE VAN ADVOCATEN KORTRIJK, DEPARTEMENT VORMING EN OPLEIDING (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2007, 72-99.

VERSTAPPEN, J., "Een nieuwe kijk op drie oude zakelijke rechten: erfpacht, opstal en vruchtgebruik" in KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (ed.), *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, Maklu, 2004, 13-98.

VERSTAPPEN J., *Erfpacht, opstal en vruchtgebruik*, Gent, Larcier, 2004, 113 p.

VITS P., "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten" in MEULEMANS D. (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 11-36.

TIJDSCHRIFTEN

DE PAUW, J., "Community land trusts: het erfpachtrecht als oplossing", *Notariaat* 2013, afl. 5, 2013, 2-3.

DE WITTE, C., "Kan trust in België een nuttig element zijn voor vermogensplanning?", *Jura Falconis*, jg 43, 2006-07, nr. 4, 539-558.

JOHNSTON, W., "Emphyteusis: A Roman "Perpetual" Tenure", *Toronto Law Journal* 1940, Vol. 3, nr. 2, 323-347.

HERVE, J., "Superficie, emphytéose, usufruit et travaux: aspects civils et contributions directe", *AFT* 2008, 3-27.

KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUYE, H., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1989-1994", *TPR* 1995, nr. 87, 619-620.

KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T., SAGAERT, V. en JANSEN, R., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008", *TPR* 2009, nr. 3, 1113 – 1721.

LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., "Louage de choses. Chronique de jurisprudence", *J.T.* 1956, 647.

MICHIELS, D., "Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *Not.Fisc.M.* 2006, afl. 7, 191-209

SAGAERT, V. en SOMERS, M., "Erfpacht, ontbinding en faillissement: een complexe trilogie", *T. Not.* 2008, 78-92.

SNAET, S., "Voortijdige beëindiging van een recht van erfpacht" (noot onder Cass. 30 maart 2006), *TBO* 2006, 165-170.

VANDENBERGHE, H., "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, 5388.

VANDENBERGHE, H. en VIAENE, T., "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", *TBO* 2006, 34-55.

VANHOVE, K. "Erfpacht: meer contractvrijheid dan gedacht" (noot onder Cass. 30 maart 2006, *RW* 2006-07, 678.

VANVINCKENROYE, M. en INSLEGGERS, G., "Lokale toewijzing van sociale huurwoningen", *Alert*, jrg. 35 nr 3 2009, 31-39.

VERBEKE A., "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, 530-579.

WERDEFROY, F., "Beëindiging van de erfpacht", *Not. Fisc. M.* 1994, 3 e.v.

THION, P., "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *T.B.O.* 2016, nr. 5, 374-394.

OVERIGE

BACHUS, K., 'Het Community Land Trust model. Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?' , *Onderzoekspaper*, Leuven, *Steunpunt TRADO*, 2013, 32 p.

DEBRUYNE, M., ACW-studienst Informatiebrochure "Stapstenen tussen huur en koop Community Land Trust" 2013, 76 p.

MAES, T. en DEBYSER, J., *Haalbaarheidsstudie CLT Gent*, Blauwdruk pilootproject Coöperatief ondernemen, 2012, 266 p.

VAN DEN HOUTE, K. ,RYCKEWAERT, M., DELBEKE, B. en OOSTERLYNCK, S., *Gemeenschappelijk wonen*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 95 p.

ONLINE BRONNEN

DE PAUW, G., *Community Land Trust: ei van Columbus om wonen weer betaalbaar te maken?*, Brussel, 9 p.

<http://www.kenniscentrumvlaamsestedden.be/samenwerken/participatie/interessante%20participatietrajecten/vernieuwend%20participatie%20op%20de%20woonmarkt/documents/cvp2%20091111%20community%20land%20trust%20in%20brussel%20tekst%20colloquium.pdf> (laatste consultatie 28 juli 2017)

GOVAERT, C., "Minder sociale koop- en meer sociale erfpachtwoningen", <https://legalworld.wolterskluwer.be/nl/nieuws/in-het-staatsblad/minder-sociale-koop-en-meer-sociale-erfpachtwoningen/> (laatste consultatie 28 juli 2017)

LAUREYNS, L., "We zien erfpacht als alternatief voor sociale koopwoningen" http://www.woonwoord.be/Portals/43/Objects/Zoeken/ww31/erfpacht_als_alternatief_voor_sociale_koopwoningen_winter2014.pdf (laatste consultatie 28 juli 2017)

SWANN, R., "Land Trusts as Part of a Threefold Economic Strategy for Regional Integration", Cambridge, 1978, <http://www.centerforneweconomics.org/publications/essays/swann/robert/land-trusts-as-part-of-a-threefold-economic-strategy-for-regional-integration> (laatste consultatie 28 juli 2017)

STORME, M.E., 'Erfpacht en opstal', 2016, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>,. (Laatste consultatie 28 juli 2017).

X., <http://www.katrienschryvers.be/nieuws/erfpacht-ook-mogelijk-sociale-woningbouw-1> (laatst geconsulteerd 28 juli 2017)

X., <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/nieuwe-oproep-voor-experimentele-woonvormen> (laatst geconsulteerd 28 juli 2017)

Auteursrechtelijke overeenkomst

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:
Erfpacht in sociale woonprojecten

Richting: **master in de rechten-rechtsbedeling**
Jaar: **2017**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Voor akkoord,

Peeters, Melody

Datum: **31/07/2017**