



**UHASSELT**

**KU LEUVEN**



**Maastricht University**

KNOWLEDGE IN ACTION

## Faculteit Rechten

master in de rechten

### *Masterthesis*

#### *Co-housing onder het nieuwe goederenrecht*

#### **Eva Vanderspikken**

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

#### **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](http://www.uhasselt.be)  
Universiteit Hasselt  
Campus Hasselt:  
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt  
Campus Diepenbeek:  
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

**2022**  
**2023**



**UHASSELT**

KNOWLEDGE IN ACTION

**KU LEUVEN**



**Maastricht University**

# **Faculteit Rechten**

master in de rechten

***Masterthesis***

***Co-housing onder het nieuwe goederenrecht***

**Eva Vanderspikken**

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

**PROMOTOR :**

Prof. dr. Vincent SAGAERT



## Samenvatting:

Cohousing is een alternatieve manier van samenwonen waarbij afzonderlijke gezinnen of alleenstaanden samenleven. Ze hebben elk een privaat deel en een gemeenschappelijk deel. Afhankelijk van de wensen van de cohousers of bewoners delen ze meer of minder ruimtes bv.: een badkamer, toilet, eetruimte, keuken, tuin, zwembad, auto, garage, ... of nog andere ruimtes. Cohousing staat hier soepel tegenover, anders dan bij klassieke appartementen waar gemeenschappelijke ruimtes enkel een garage of hal uitmaken. Het is een vorm van wonen die meer en meer opkomt in België maar ook in Nederland en Frankrijk en die in de toekomst zeker nog zal uitbreiden. Nieuwe woonvormen zullen aan belang winnen gezien de wooncrisis en het recht op wonen.

In de Belgische wetgeving bestaat er tot op de dag van vandaag nog geen specifiek wetgevend kader voor cohousing. Belgische cohousing projecten moeten zich dus steeds beroepen op reeds bestaande wetgeving meestal de appartementswet (goederenrecht) die vaak wordt gebruikt om het eigendom te verdelen onder de cohousers in de cohousing projecten.

In deel 1 van mijn masterproef wil ik beginnen met een kijk in de praktijk. Ik heb een interview gedaan met de CEO van cohousing projects, meneer Frederico Bisschop. Dit heeft mij geholpen betere inzichten te krijgen in het onderwerp cohousen en heeft enige structuur geschept. In deel 2 geef ik de evolutie in de drie landen van cohousing weer met zijn voor- en nadelen. In deel 3 van mijn masterproef stel ik het theoretisch kader voor. Hiervoor heb ik mij vooral gebaseerd op het boek van R. Timmermans en het interview. Ik maak gebruik van de vier fases van een cohousing project welke mij duidelijk zijn geworden in het interview en de rechtsleer. Dit zijn de kennismakingsfase, de opstartfase, de bouwfase en ten slotte de woonfase. In elke fase maken we een opdeling tussen de organisatievorm en het goederenrecht voor de bespreking van de Belgische rechtsregels. Vervolgens komt er in elke fase ook een bespreking van de Nederlandse – en Franse rechtsregels zodanig een overzichtelijk rechtsvergelijkend onderzoek te hebben aangezien we in alle drie de landen de cohousing projecten volgens deze fases kunnen indelen.

In deel 4 van mijn masterproef wil ik mogelijke problemen voorstellen uit de praktijk van cohousing en een voorstel gericht aan de wetgever om actie te ondernemen met als doel de projecten van cohousing vooruit te helpen. Vervolgens in het laatste deel, deel 5 zal ik een algemene rechtsvergelijking maken met bijhorend besluit.

Dankwoord:

Cohousing was onmiddellijk een onderwerp wat ik zeer interessant vond. De combinatie van vastgoed met ecologie, het sociale aspect en het ruimtelijke aspect (problematiek, denk maar aan de wooncrisis) is uniek en anders dan bij huizen of appartementen zoals we ze reeds kennen. Ondertussen heb ik mij verdiept in het goederenrecht en vennootschaps- en verenigingsrecht. Na mijn masteropleiding zou ik eventueel voor een notaris willen werken als notarieel jurist, de ervaring uit mijn masterproef en het onderzoek zal dit alleen maar voordeel opleveren.

Allereerst wil ik mijn begeleider bedanken, meneer Benjamin Verheye voor de feedback en de vele tips bij het schrijven van mijn masterproef.

Vervolgens de promotor van mijn onderwerp prof. dr. Vincent SAGAERT, toch wel een eer om deze promotor te hebben, aangezien ik verschillende teksten van zijn hand als belangrijke rechtsleer heb terug gevonden en deze mij geholpen hebben bij mijn onderzoek.

Eveneens ook prof dr. Tim Wuyts om ons mede te begeleiden bij onze masterproef en het vak en de doeleinden te verduidelijken.

Een deel van de structuur en de fases van mijn masterproef zijn afkomstig uit het interview met meneer Frederico Bisschop, zaakvoerder van cohousing projects. Zeker ook een grote dank u wel, uw tijd ter beschikking te stellen. Het is zeker een meerwaarde geweest zijn praktijkervaringen in mijn onderzoek te betrekken.

Ten slotte wil ik ook mijn ouders, mijn zus en verschillende vrienden bedanken voor de steun tijdens mijn studies rechten en uiteraard bij deze masterproef. Ook de faculteit Rechten voor de studiejaren waarin ik heel erg veel heb bijgeleerd en de Rechtsbibliotheek Limburg en de bibliotheek van Maastricht om ons toegang te verschaffen tot een brede waaier aan rechtsbronnen.

NIL VOLENTIBUS ARDUUM

Maasmechelen - Mei 2023

Eva Vanderspikken

## Inhoudstabel

### Hoofdstuk 1: Het onderzoek

#### Inleiding

##### 1.1. Methodologie

###### 1.1.1. Onderzoeksplan

###### 1.1.2. Onderzoeksmethode

###### 1.1.3. Onderzoeksvragen

### Hoofdstuk 2: een blik uit de praktijk, interview met Frederico Bisschop

### Hoofdstuk 3: cohousing doorheen de tijd

#### 3.1 Wat is cohousing?

#### 3.2. Evolutie cohousing

#### 3.3. Voor- en nadelen cohousing

#### 3.4. Bevoegdheidsverdeling

#### 3.5 Cohousing of centraal wonen in Nederland

#### 3.6 Cohousing of l'habitat participatif in Frankrijk

### Hoofdstuk 4: Juridisch kader cohousing

#### 4.1. De kennismakingsfase

#### 4.2. De opstartfase

##### 4.2.1. Goederenrecht

##### 4.2.2. Organisatievorm

4.2.3. Nederlands recht

4.2.4. Frans recht

4.3. De bouwfase

4.3.1. Goederenrecht

4.3.2. Organisatievorm

4.3.3. Nederlands recht

4.3.4. Frans recht

4.4. De woonfase

4.4.1. Goederenrecht

4.4.2. Organisatievorm

4.4.3. Nederlands recht

4.4.4. Frans recht

## Hoofdstuk 5: rechtsvergelijking en conclusie

5.1 Rechtsvergelijking

5.2 Aanbevelingen

5.3 Conclusie

Besluit

## Hoofdstuk 1: Het onderzoek

Inleiding:

“Er is meer dan huisje, tuintje, boompje, Bekaertdraad. Als je ruimte en spullen deelt met burens, kan je veel meer met een kleine voetafdruk.” (Quote website cohousing projects<sup>1</sup>)

In de samenleving is er naast de trend tot individualiseren ook een tegengestelde beweging naar meer betrokkenheid met elkaar. Het delen van kennis, goederen en ruimte is populair. Gemeenschappelijk wonen komt meer en meer voor. Cohousing maar ook nog andere woonvormen (cangeroowonen, cowonen enz...) winnen dan ook aan bekendheid.<sup>2</sup>

Steeds meer mensen in België zijn op zoek naar een mogelijkheid om met vrienden, familie of zelfs onbekenden samen te wonen. Dit aangezien hier enkele interessante voordelen aangekoppeld zijn. Innovatieve oplossingen zoals cohousen boeken succes door de toenemende druk op de woningmarkt. Denk maar aan de stijging van de prijzen van vastgoed, de betonstop, wooncrisis enz.... De Vlaamse woondroom wordt moeilijker, men zal de focus moeten verleggen van individualiteit naar collectiviteit, mede daarom zien we een stijgende vraag naar alternatieven woonvormen. Wel dient men op te merken dat cohousing en cohousingsprojecten gericht zijn op de rijkere middenklasse, dus niet op de personen die het meest getroffen worden door de enorme wooncrisis. Het is dus zeker een belangrijke alternatieve woonvorm maar niet de oplossing voor de wooncrisis.

De doorslaggevende reden van de cohouser is dan ook vaak het financiële aspect maar ook het ecologisch aspect, het sociaal aspect en het ruimtelijk aspect tellen zeker mee. Men kan in grotere huizen wonen met luxueuzere voorzieningen die betaalbaar worden door het gedeelde aspect van de projecten.<sup>3</sup>

Cohousing brengt dusdanig vele voordelen met zich mee.<sup>4</sup> Een groep mensen gaat hierbij naast hun privéwoning (private ruimte) een aantal gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen met elkaar delen. Hierbij worden ruimtes en voorzieningen gedeeld, waardoor er in totaal minder ruimte wordt ingenomen, wat zeer goed is voor de ecologische voetafdruk. Ook sociaal, heeft men meer contact, zeker bij mensen die alleen wonen kan dit een heel groot voordeel zijn. Natuurlijk zal men al deze voordelen per project moeten bekijken en zal het niet altijd zo zijn dat er minder plaats in wordt genomen, of dat amper voorzieningen gedeeld worden waardoor de voetafdruk gelijk blijft. Belangrijk zal dus zijn te kijken naar het concrete ontwerp en de wensen van de

---

<sup>1</sup>Website cohousing projects: [www.cohousingprojects.com](http://www.cohousingprojects.com).

<sup>2</sup> R. BOONE, “Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe”, *Juristenkrant* 2017, P.11.

<sup>3</sup> K. VLERICK, “Het nieuwe cohousen is luxueus: drie getuigenissen over het wonen van de toekomst”, *De Morgen*, 14 november 2021.

<sup>4</sup> V. SAGAERT en D. SCHEERS, “De hype van cohousen”, *Rechtskundig weekblad* 2016.



bewoners, hierin overeenkomen zal een struikelblok kunnen zijn. Uiteindelijk zal het ook van groot belang zijn dat men vreedvol kan samenleven, wat niet steeds evident is.<sup>5</sup>

België heeft een bevolkingsdichtheid van 377 inwoners/ km<sup>2</sup> en Vlaanderen zelfs van 492 inwoners/ km<sup>2</sup>.<sup>6</sup> In 2020 stonden we dan ook nog op plaats 6 van de dichtbevolkste landen van Europa met 384 inwoners/ km<sup>2</sup>, net onder Nederland met 416 inwoners/ km<sup>2</sup>.<sup>7</sup> Frankrijk doet het als grootste land van Europa wat beter en staat halverwege de lijst met een bevolkingsdichtheid van 105/ km<sup>2</sup>. Vooral in Nederland en België komt naar voor dat we dichter bevolkt geraken, met de bijhorende stijgingen van de grondprijzen als gevolg. Men zal dus opzoek gaan naar alternatieven voor de klassieke huizenmarkt, zijnde coöperatief wonen en meer bepaald cohousing.

Ondanks de vele voordelen en de trend naar cohousing projecten is er toch geen specifiek toepasselijk wetgevend kader voor cohousing. Dit brengt heel wat moeilijkheden mee op vlak van ruimtelijke ordening, bouw en zakenrecht, en fiscaliteit. Vaak gaan we dus terug grijpen naar de regels van mede-eigendom uit het goederenrecht en het appartementsrecht al moeten notarissen creatief met deze regels omspringen om het mogelijk te maken ze toe te passen op hun concreet cohousing project. Waarbij elk project maatwerk zal zijn.<sup>8</sup>

Het goederenrecht, boek 3 van het burgerlijk wetboek is van belang om de verdeling van de eigendom juridisch te regelen. Dit is recent gewijzigd bij de wet van 4 februari 2020 en in werking getreden op 1 september 2021. De wetgever heeft hierbij het goederenrecht aangepast aan de nieuwe behoeften van onze hedendaagse samenleving en heeft het toegankelijker en praktischer gemaakt. Het nieuwe burgerlijk wetboek heeft de vooraf bestaande regels inzake mede-eigendom en de appartementswet grotendeels ongewijzigd gelaten. De nieuwe wetgeving had vooral voor ogen een duidelijkere structuur te creëren en belangrijke cassatierechtspraak te integreren in de wet.<sup>9,10</sup>

---

<sup>5</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 32 – 33. (hierna: R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017).

<sup>6</sup> Gebaseerd op cijfers van 1 januari 2022,

<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsdichtheid#:~:text=Op%201%20januari%202022%20be draagt,Node%20met%2023.234%20inwoners%2Fkm%C2%B2.>, consultatie 22 april 2023.

<sup>7</sup> Gebaseerd op cijfers van 1 januari 2020, [www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl](http://www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl) (consultatie 24 april 2023).

<sup>8</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, P.11.

<sup>9</sup> Redactieteam-elfri, "mede-eigendom in het nieuw burgerlijk wetboek", 7-05-2021, [www.elfri.be](http://www.elfri.be) - Artikel - Mede-eigendom in het nieuw burgerlijk wetboek.

<sup>10</sup> COMMISSIE TOT HERVORMING VAN HET GOEDERENRECHT, *Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek*, op 4 mei 2018.

Methodologie:

In mijn onderzoek heb ik zowel gebruik gemaakt van materiële bronnen, zoals boeken, tijdschrift- en krantenartikelen maar ook verslagen bv. een verslag van de commissie voor Binnenlands Bestuur, Gelijke Kansen en Inburgering. Anderzijds heb ik uiteraard ook gebruik gemaakt van formele bronnen en hierbij vooral wetgeving aangezien er weinig tot geen rechtspraak omtrent cohousing is. Dit omdat de meeste (bijna alle) geschillen door alternatieve geschillenbeslechting worden beslecht wat natuurlijk alleen maar toe te juichen valt. Daarnaast is coöperatief wonen en meer bepaald cohousing een vrij recent thema wat mee brengt dat er heel weinig rechtspraak is over terug te vinden. De belangrijkste rechtsleer die vaak in mijn onderzoek aan bod komt had ik in deze fase reeds gevonden en betreffen het boek Cohousen van R. Timmermans en het boek Opening doors, een verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent.

Ik heb mijn thema zijnde, cohousing onder het nieuwe goederenrecht proberen af te bakenen door een duidelijke centrale onderzoeksvraag te formuleren;

“Hoe wordt cohousing geregeld in het nieuwe goederenrecht, welke problemen zijn er nog en hoe vergelijkt deze regeling zich met die in Nederland en Frankrijk?”

Ik heb gekozen voor het thema cohousing omdat dit een vrij recent fenomeen is. Er is geen enkele specifieke wetgeving voor gecreëerd, noch een definitie in het Belgische recht. Het is een modern fenomeen waarbij het zeer interessant was te onderzoeken hoe men dergelijke projecten kon realiseren in het Belgisch recht wat er eigenlijk niet precies aan aangepast is. Ik verwachtte meerdere lacunes tegen te komen, nochtans viel dit mee, onder meer door de recente ontwikkelingen in het nieuwe goederenrecht. Ondanks dat Belgische wetgeving omtrent cohousing is gebaseerd op het reeds bestaande recht voor de nieuwe rechtsfiguur. Hier effectief en creatief mee omspringen zal een moeilijkheid zijn.

Aangezien ik wel al meer vertrouwd was met het nieuwe burgerlijk wetboek heb ik mij toegespitst op deze regeling. Uiteraard was ik genoodzaakt op bepaalde momenten in mijn onderzoek de oude regeling te bekijken maar ik heb bewust de keuze gemaakt mij op het nieuwe goederenrecht toe te spitsen. Daarnaast wou ik ook een rechtsvergelijkend aspect opnemen in mijn onderzoek. Hiervoor heb ik geopteerd voor de landen Nederland en Frankrijk. Dit om meerdere redenen, zo leek het mij interessant te bekijken hoe de regelingen kunnen verschillen in buurlanden (België, Nederland en Frankrijk) die toch zo kort bij elkaar liggen. Daarnaast had ik reeds bij het zoeken naar mijn bronnen gelezen dat de regeling in Frankrijk toch wel anders was dan van die van ons, dus leek het mij zeker interessant hier verder op in te gaan en dit te onderzoeken. Uiteraard heb ik deze twee landen ook gekozen omwille van de taal, dit was een doorslaggevende factor.

Aangezien ik ook een blik uit de praktijk van cohousing wilde, heb ik contact opgenomen met cohousing projects en heb ik een interview gedaan met hun CEO of zaakvoerder Frederico Bisschops. Over alle aspecten van een cohousing project. Naast het reeds gevonden bronnenmateriaal is dit een andere “bron” waarop ik mijn onderzoek gebaseerd heb, onder meer de opdeling in de verschillende fases. Het interview heeft mijn onderzoek en de theorie ook tastbaarder gemaakt. Ik kreeg een praktische kijk en was verrast te horen dat de bestaande wetgeving eigenlijk volstaat. Gedurende het hele onderzoek heb ik mij onder meer de vraag

gesteld of aangepaste en specifieke wetgeving voor cohousing duidelijker en vooral nodig zal zijn naar de toekomst toe.

Na de keuze van mijn thema en precieze onderzoeksvraag ben ik van start te gaan met opzoekingswerk om zoveel mogelijk informatie over het thema te verzamelen. Doorheen de opleiding zowel bachelor als master in de rechten is het thema cohousing niet aan bod gekomen, bijgevolg had ik hier minder kennis over dan over thema's die wel aanbod zijn gekomen in de vele hoorcolleges, onderwijsgroepen, taken of examens. Er waren meerdere bronnen betreffende cohousing terug te vinden, sommige kon ik niet gebruiken omdat ze het "oude" goederenrecht toepaste of niet betrouwbaar waren. Na nuttige en pertinente bronnen te hebben gevonden, ben ik overgegaan deze te analyseren en heb ik aan de hand van het bronnenmateriaal volgende subvragen geformuleerd, deze hebben mij geholpen een antwoord te bekomen op mijn centrale onderzoeksvraag.

Sub- onderzoeksvragen:

1) Wat is cohousing?

Ik ga van start met een beschrijvende onderzoeksvraag, ik beschrijf cohousing en probeer onder deze vraag nauwkeurig, overzichtelijk en betekenisvol het concept van cohousing weer te geven.

2) Hoe is cohousing ontstaan en geëvalueerd in België?

Vervolgens heb ik gekozen voor een verklarende subvraag, zodanig uit te leggen hoe cohousing tot stand is gekomen en is geëvalueerd.

3) Wat zijn de voor- en nadelen van cohousing?

Dit is een evaluerende subvraag, zodanig na te gaan of cohousing voordelig of nadelig is voor onze samenleving.

4) Hoe ziet cohousing er juridisch in de praktijk uit, welke regels past men toe?

Dit is een theorievormende subvraag, uit het interview heb ik geprobeerd de toepasselijke rechtsregels af te leiden en de verschillende fases bij een cohousing project om zo het verder verloop van de bespreking van mijn masterproef te bepalen.

5) Wat is het juridisch kader van cohousing in België?

Dit is een definiërende sub-onderzoeksvraag. Zodanig ik de rechtsfiguur van cohousing kan verduidelijken en een plaats kan geven in het Belgische recht

6) Wat is het juridisch kader van cohousing in Nederland?

Dit is een definiërende sub-onderzoeksvraag. Zodanig ik de rechtsfiguur van cohousing kan verduidelijken en een plaats kan geven in het Nederlandse recht.

7) Wat is het juridisch kader van cohousing in Frankrijk?

Dit is een definiërende sub-onderzoeksvraag. Zodanig ik de rechtsfiguur van cohousing kan verduidelijken en een plaats kan geven in het Franse recht dit overeenkomstig met het Nederlands recht.

8) Hoe vergelijken de rechtsregels betreffende cohousing zich in de drie landen?

Dit is een rechtsvergelijkende subvraag, hierbij ga ik de wetgeving omtrent cohousing in de drie verschillende landen vergelijken met elkaar en kijken welke gelijkenissen en verschillen er zijn?

9) Wat zou er nog verbeterd of aangepast kunnen worden aan de bestaande Belgische wetgeving?

Ik sluit af men een aanbevelende sub- onderzoeksvraag. Zodanig mijn eigen mening weer te geven en een gewenste oplossing voor bepaalde problemen of lacunes voor te stellen. Hierbij stel ik enkele verbeteringen of aanpassingen voor, concreet zal dit eerder een advies betreffen aangezien het huidige recht wel kan volstaan voor cohousing.



## Hoofdstuk 2: Een blik uit de praktijk, interview met Frederico Bisschop, zaakvoerder van Cohousing Projects. (bijlage 1)

Om te zien hoe cohousing in de praktijk verloopt heb ik Frederico Bisschop geïnterviewd, zaakvoerder van Cohousing Projects<sup>11</sup> (commerciële projecten). Met 456 woningen in ontwikkeling, 314 cohousers en 1 300 000 euro opgehaald kapitaal overheen al hun projecten doorheen Vlaanderen, leek het me zeer interessant enkele vragen aan hun te kunnen stellen. Ik heb er veel uit opgestoken en heb mijn onderzoek gebaseerd op zijn praktijkervaringen. Het was zeer fijn dat hij mij te woord heeft willen staan. Het doel van Cohousing Projects is dan ook meer cohousing in Vlaanderen creëren, ze begeleiden groepen van cohousers in spé, ontwikkelen projecten en investeren mee in gronden en panden. Meer bepaald zullen zij aan de cohousers zogenaamde sleutel- op -de - deur woningen of appartementen verkopen en spitsen zij zich toe op de complexe bouwprojecten.

Niet onbelangrijk in hun vele projecten staat duurzaamheid en ecologie voorop, één van de voordelen van cohousen die nog aan bod gaan komen (supra p. 15). Zij doen dit specifiek door zo weinig mogelijk te verharden en in te zetten op "gedeeld groen". Parkeren aan de rand, of ondergronds en ze promoten autodelen, natuurlijk met inspraak van de toekomstige bewoners. Ze verwijzen ook naar de spullen (concreet verwezen ze naar een grasmachine) en kennis (mechaniek, tuinonderhoud) die gedeeld worden door de gemeenschappelijke delen (zij verwijzen naar een netwerk van burens dat onbetaalbaar is).

Het leek me dus ongetwijfeld de perfecte organisatie met de zekere knowhow en ervaring om mij te helpen een inzicht te krijgen in de praktijk. Mede dankzij de praktijk inzichten die Mr. Bisschop mij heeft laten ervaren en de verschillende bronnen aan rechtsleer dat ik mijn masterproef heb kunnen indelen in verschillende fases van een cohousing project.

Mr. Bisschop verwees al snel naar hoe belangrijk juridische kennis is omtrent cohousing. Als bedrijf hebben zij steeds een jurist onder de arm, dus al bij aanvang en zelfs voor de kennismakingsfase, onder meer voor het sluiten van contracten, bijstand bij geschillen die zich kunnen voordoen enz. Hij wees eveneens naar het probleem dat wanneer je dit niet doet, afspraken die al vroeg in het begin worden vastgelegd en die geldig blijven doorheen alle fases wel eens voor problemen kunnen zorgen. Zijn advies was reeds vanaf de eerste fase een jurist te consulteren maar aangezien zij een bedrijf zijn, zullen zij dit ten allen tijde doen door er een in dienst te hebben.

Vervolgens heb ik een vraag gesteld naar de oprichtingsfase, en op welke wettelijke basis zij deze fase steunen, meer bepaald of ze al dan gebruik maken van de appartementswet<sup>12</sup> (hij benadrukte dat deze een rode draad is in de praktijk van cohousen). Hij lichtte toe gebruik te maken van de appartementswet, en bijgevolg ook van de vereniging van mede-eigenaars, (hierna: VME) welke centraal staat in het project . Aangezien Cohousing Projects zelf bouwheer is voor groepen van cohousers zal de VME slechts van toepassing zijn van zodra de eerste bewoner verhuisd is. In de

---

<sup>11</sup>Website cohousing projects: <https://www.cohousingprojects.com/>.

<sup>12</sup> Art. 3.84- 3.100 BW.

bouwfase bouwen zij volgens de wet De Breyne<sup>13</sup>, die nog niet eerder aanbod was gekomen in mijn onderzoek omdat deze zeer specifiek verwijst naar hoe bouwen en verbouwen (biedt de toekomstige eigenaar een bescherming tegen insolventie van de onderneming) in het algemeen en niet naar cohousingprojecten specifiek.

De appartementswet en meer bepaald de vereniging van mede-eigenaars staan centraal doorheen al hun projecten en wordt aangehouden tot in woonfase.

Ter afsluiting heb ik de zaakvoerder eveneens gevraagd naar aandachtspunten die niet aanbod zijn gekomen doorheen mijn interview, lacunes, of bepaalde gewoontes die worden gevolgd en die zeker van belang zijn in de praktijk van cohousing. Hij antwoordde dat dit doorgaans niet het geval was, door hun expertise weten zij goed hoe cohousing projecten op te richten en ze sinds de laatste wetswijziging betreffende boek 3 BW, zijnde het nieuwe goederenrecht.

Ik pik uit het interview zeker mee dat de hervorming van het goederenrecht enkel ten goede is gekomen voor gedeeld wonen of cohousing specifiek. Daarnaast neem ik ook zeker de verschillende fases mee die in het interview aan bod zijn gekomen en heb ik deze eveneens gebruikt mijn onderzoek verder te zetten en de belangrijke centrale rol van de appartementswet.

---

<sup>13</sup>Wet 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, BS 11 september 1971.

## Hoofdstuk 3: Cohousen doorheen de tijd

### 3.1 Wat is cohousen<sup>14</sup> ?

We vinden in het Belgisch recht geen definitie van cohousing sensu stricto terug maar cohousen is sensu lato een vorm van gemeenschappelijk wonen. Gemeenschappelijk wonen, een concept dat door Samenhuizen VZW als volgt gedefinieerd wordt: "We spreken van een woongemeenschap als personen uit verschillende gezinnen bewust en vrijwillig op meer of minder betrokken wijze ruimtes delen en samen-wonen. Zij doen dit in collectief zelfbeheer en met als doel sociale meerwaarde te creëren voor de bewoners zelf, voor de buurt en voor de samenleving"<sup>15</sup>

Wonen Vlaanderen heeft zelf ook een definitie van gemeenschappelijk wonen laten op nemen in de Vlaamse Wooncode<sup>16</sup> die erg overeenkomt met de definitie van Samenhuizen VZW.

"Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofd- functie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minstens één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer."

Beide definities slagen er niet in het sociale aspect van gemeenschappelijk wonen te formuleren. Wel lukt het bij beide bepaalde collectieve woonvormen uit te sluiten zoals gevangenissen, woonerven, kazernes, gewone appartementsgebouwen enz. De belangrijkste elementen die we uit de definitie kunnen halen zijn de volgende. (1) Wonen dient de hoofdfunctie te zijn in het gebouw. (2) Het gebouw bestaat uit meerdere woongelegenheden. (3) Minimaal met 2 huishoudens. (4) Er wordt op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte gedeeld en men beschikt (5) over minimaal 1 private leefruimte. Daarnaast (6) staan de bewoners gezamenlijk in voor het beheer ervan.

Er is dus (nog) geen wettelijke definitie van cohousen, wat het moeilijker maakt dit begrip af te bakenen. Wel kunnen we zoals reeds aangehaald in de Vlaamse codex Wonen een definitie terugvinden van gemeenschappelijk wonen. Dit is ruimer dan cohousen alleen, hieronder vallen ook andere woonvormen. Onder gemeenschappelijk wonen valt naast cohousen, ook woningdelen, kangoeroe wonen en zorg wonen.<sup>17</sup> Er zijn ook woonvormen die er niet onder vallen zoals co-wonen, appartement wonen en leefgemeenschappen.

Gemeenschappelijk wonen is dus een algemeen begrip, een mogelijkheid zou zijn dat de wetgever naar de toekomst toe de verschillende woonvormen specifiek definieert. Sensu lato valt cohousing onder het concept van gemeenschappelijk wonen. Sensu stricto is er enkel in het Franse recht een definitie voorzien van cohousing specifiek die later aan bod zal komen. Gemeenschappelijk wonen houdt dus meerdere woonvormen in waarvan cohousing er één is. Men verdeelt deze vormen

---

<sup>14</sup>F. BALON, "Editorial", supra vn. 42, 7; J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in J. BAEL, M. BLONDIA en N. BERNARD, (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017* in Gent, Gent, Larcier, 2017, 499 (hierna: J.COUNE en L. JONCKHEERE, *Opening Doors*).

<sup>15</sup> L. JONCKHEERE, H. MAELSTAF, R. KUMS, T. MAES, "Samenhuizen in België, waar staan we, waar gaan we", onderzoeksrapport met steun van het Luchtkaateelfonds beheerd door de KBS, 2010.

<sup>16</sup> Art. 1.3, §1, 16° VCW van 2021.

<sup>17</sup> Website Vlaanderen.be, "gemeenschappelijk wonen", [www.Vlaanderen.be](http://www.Vlaanderen.be), (consultatie 12/02/2023).



naargelang de hoeveelheid gedeelde ruimtes, en de privéruimtes. Hieronder zet ik kort uiteen welke vormen er nog bestaan naast cohousing, worden ze kort beschreven ter verduidelijking en wordt er aangegeven of ze al dan niet onder gemeenschappelijk wonen vallen.

Appartementsblok: Hierbij delen de gezinnen geen enkele leefruimte, enkel de gemeenschappelijke ruimtes om zich te verplaatsen (bv. gang, garage, lift, trap).

Co-wonen<sup>18</sup> -> Leunt sterk aan bij appartementsgebouwen. Een site wordt gedeeld maar met iets meer gemeenschappelijke ruimtes dan in een klassieke appartementsblok, nog veel privéruimtes. Hierbij woont elk gezin in zijn eigen woning rond een gemeenschappelijke tuin. Er worden geen leefruimtes gedeeld, enkel de tuin, garage, wasplaats of binnenplaats en het valt bijgevolg niet onder gemeenschappelijk wonen.

Woongroep<sup>19</sup> -> Gebouw waar meerdere mensen samen wonen en gebruik maken van gedeelde ruimtes maar niet per se samen leven bv. gemeenschapshuizen door studenten; Kan van nauwelijks contact tot intens samenleven (eten, tv kijken).

Leefgemeenschap<sup>20</sup> -> De bewoners hebben de nodige privacy maar worden gebonden door meer dan samenwonen alleen. Men leeft doorgaans veel samen bv. in een klooster of kazerne. De kleinste woongemeenschap heeft twee onafhankelijke woonsten. Deze vorm valt niet onder gemeenschappelijk wonen.

Tweewoonst of kangoeroe- wonen<sup>21</sup> -> De bestaande woning wordt in twee woonsten gedeeld, bepaalde ruimtes worden gedeeld en er wordt samengeleefd met elkaar. Bestaat er een zorgrelatie en woont de zorgnodige in een ondergeschikte woning, dan spreken we van kangoeroe- wonen. (zorg-wonen) terug te vinden in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Wetend dat deze vormen bestaan, gaat mijn onderzoek specifiek over cohousing. Cohousing projecten specifiek creëren een gemeenschapsgevoel. Men ziet zoals de inleiding aankondigde een stroom van individualisme naar een gemeenschapsgevoel. Er worden telkens dan ook meerdere en grotere gemeenschappelijke ruimtes gemaakt dan bv. in een klassiek appartementsgebouw. De mate van gemeenschappelijkheid is dus afhankelijk van het aantal ruimtes en dewelke deze zijn, maar elkeen behoudt zijn eigen volwaardige woning. Meerdere gezinnen wonen op een site waarvoor ze een bouwvergunning hebben. De privéwoonst is hierbij doorgaans kleiner dan gebruikelijk. Hiertegenover staan dan de vaak grote en uitgebreidere gemeenschappelijke ruimtes, voorbeelden van dergelijke leefruimtes zijn; eetzaal, keuken, zithoek, hobbyruimte, atelier, speelkamer, logeerkamers enz.<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup> J.COUNE en L. JONCKHEERE, *Opening Doors*, supra, p 499.

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid p. 500.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> R.BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, P.11.

Onderstaande kenmerken gelden in alle vormen van gemeenschappelijk wonen, bijgevolg ook in cohousing.<sup>23</sup>

- Zelfbeheer: De bewoners blijven aan het roer in het dagelijks leven en geven er zelf structuur aan.
- Autonome coöperatie van medebewoners: Logischerwijze spelen praktische overwegingen een grote rol bij het kiezen van een woongemeenschap. Diversiteit en pluralisme in de groep is belangrijk, daarom zal het essentieel zijn dat de bewoners in aantal principes overeenkomen.
- Gelijkwaardigheid: In het dagelijks leven beslist eenieder met het zelfde gewicht.
- Maximale participatie van de medebewoners: Meestal wordt er gestreefd naar consensus, meer betrokkenheid en participatie dan bij unanimititeit.
- Open naar de buurt en de leefomgeving: De bewoners zijn niet enkel betrokken met elkaar maar ook met de buurt, het leefmilieu en de ruimere samenleving.

### 3.2. Evolutie cohousing<sup>24</sup>

Gemeenschappelijk wonen heeft altijd al bestaan ondanks dat dit niet altijd even duidelijk zichtbaar was. Al in de jaren '20 zag men kibboets dit zijn grote groepen mensen die samen wonen, werken enz. Later in de jaren '60 zag men de eerste communes ontstaan, en nog later in de jaren '70 ziet men al een woonvorm verschijnen, namelijk die van de woongroepen maar ook centraal wonen projecten (Nederlandse projecten) en zelfs de eerste cohousing-projecten. Gemeenschappelijk wonen heeft in de loop der tijd dan ook alleen maar aan populariteit gewonnen, denk maar aan studentenhuizen (woongroep of gemeenschapshuis) die in elke studentenstad massaal aanwezig zijn.

In Kopenhagen (Denemarken) zag men in 1972 het eerste echte cohousing project uit de grond gestampt worden; "De Sattedammen" en één jaar later de "Skråplanet".<sup>25</sup> Waar een leefruimte gedeeld werd maar ook autonome woonsten aanwezig waren. Men zag een twintigtal gezinnen die zich verenigde om het project waar te maken als alternatief voor de klassieke appartementsblokken die uiteraard reeds bekend waren. Het doel was een private woningen te hebben maar ook genieten van de vele voordelen die gemeenschappelijke ruimtes met zich meebrengen (en gemeenschappelijk wonen) zoals; sociale interactie, organisatie kinderopvang, auto minder centrale plaats dan in een "normale" woning enz. Het waren dus de toekomstige bewoners die het eerste cohousingsproject uit de grond stampte (een niet- commercieel project).

Een ander begin project in Denemarken was het "Bofællesskaber" (Deens voor cohousing), bestaande uit verschillende private rijwoningen rond een speelstraat met centraal gemeenschappelijk paviljoen. De projecten stonden voor succes, met als resultaat dat men tegen 2010 maar liefst 700 cohousingsprojecten zag in Denemarken. De cohousingtrend bleef ook in de

---

<sup>23</sup> Website Samenhuizen, "Samenhuizen Wegwijzers - VOL.2 'Cohousing en co-wonen", 2022, [https://samenhuizen.be/sites/default/files/2022-07/WEGWIJZERS.COHO\\_.pdf](https://samenhuizen.be/sites/default/files/2022-07/WEGWIJZERS.COHO_.pdf).

<sup>24</sup> J.COUNE en L. JONCKHEERE, *Opening Doors*, supra, p. 501-504.

<sup>25</sup> DURRETT, C., MCCAMANT, K., *Cohousing - a contemporary approach to housing ourselves*, Ten Speed Press, Berkeley, 1994, p.138-139.

rest van Europa niet onopgemerkt en breidde zich verder uit. Zweden, Denemarken, Duitsland en Nederland mogen zich de koplopers noemen van de cohousingstrend.

België bleef tot een vijftien jaar geleden op de achtergrond wat het cohousingfenomeen en samenhuizen in het algemeen inhield. In studentensteden zag men wel een aantal studentenhuizen en kwam de trend stilaan op. Het eerste project in België kwam er in 2011 zowel in Vlaanderen ("Vinderhoute") en in Wallonië (La Grande Cense). Net zoals in Denemarken werd het project opgestart door de toekomstige bewoners met het idee een sociaal netwerk te creëren voor het gezin door het opbouwen van een rijk gemeenschapsleven. Dit project kreeg vorm door woningen rond een gemeenschappelijke buitenruimte met een centraal gemeenschappelijk paviljoen. Het betrof net zoals in Denemarken koopwoningen, anders dan in bv. Nederland waar het eerste project werd gevormd door huurwoningen.

Cohousen is intussen enorm voorruit gegaan een voorbeeld hiervan is het Bijgaardehof in Gent, waar maar liefst 59 gezinnen wonen, een van de grootste cohousing projecten van Vlaanderen.<sup>26</sup>

Zo zag men in 2010 (inventarisatie Samenhuizen VZW) van de woongemeenschappen (vormen; cohousing, co-wonen en woongroepen) in België 144 woongemeenschappen. 63 ervan in Vlaanderen, 22 in Brussel en 59 in Wallonië.<sup>27</sup> Deze cijfers zijn intussen toegenomen met de vele projecten die de voorbije jaren ontwikkeld zijn, en as we speak ontwikkelt worden. De samenhuizen VZW verdiept zich al jaren in het thema, samen met specialisten maar ook andere partijen zoals cohousing projects. Men ziet men dat architecten en notarissen er meer en meer mee vertrouwd raken.



Voorbeeld eerste project in Vlaanderen, door KU Leuven, Faculteit Architectuur, campus Sint-Lucas

<sup>26</sup> J.DHONDT, "Op bezoek in de grootste cohousing van Vlaanderen, waar 59 gezinnen wonen: "We letten op elkaar, vandaar de doorzichtige deuren"", *HLN* 2022.

<sup>27</sup>J.COUNE en L. JONCKHEERE, *Opening Doors*, supra, p. 501-504.

### 3.3 De voor- en nadelen van cohousing? <sup>28</sup>

#### Voordelen

Gezelligheid en samenhang, zijn zeker voordelen voor mensen die graag contact hebben met anderen. Men zal (toevallig) andere tegenkomen in de gemeenschappelijke ruimtes maar nog steeds met de mogelijkheid je eigen private ruimte te hebben. Kortom bij cohousing ervaart men meer solidariteit, steun en samenhang dan bij het individueel wonen. Bv. voor senioren die vaak extra zorg nodig hebben of zich alleen voelen en jonge gezinnen die onderling afspraken omtrent kinderopvang kunnen maken. Daarnaast ziet men steeds vaker dat het ook de cohesie van de buurt verbeterde. Een reeds aangehaald voorbeeld is dat kinderopvang veel makkelijker te organiseren is (buren vaak bereid op te letten). Of men hoeft maar één babysit voor alle kinderen samen (supra – sociaal vangnet) want dan weer een financieel voordeel meebrengt.

Men zal ook samen moeten werken om in te staan voor het dagelijks gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes. Ook de financiering en het management gebeuren door alle bewoners samen. Belangrijk hierbij is dat elk lid evenveel recht heeft op het verkrijgen van informatie omtrent het project en een even grote stem, om bij voorkeur, bij consensus te beslissen (idealiter in een cohousing project).

Aan de andere kant is ook het financiële aspect doorslaggevend om voor cohousing te kiezen. Er zijn verschillende financiële voordelen aan cohousing. Komen de bewoners zelf aan met een groep van leden, het initiatief en het concept dan bespaard men al kosten aan een externe projectontwikkelaar en marketing. Maar ook zoals reeds gezegd door het delen van spullen en ruimtes, een babysit of zelfs samen koken, zodanig de kost kleiner is door het grote aantal mensen.

Vele ruimtes of zaken worden dus gedeeld wat efficiënter ruimte gebruik mogelijk maakt. Een zeer goed gegeven wat in verband staat met de bouwshift die op de planning staat van de Vlaamse regering. De bouwshift die de inname van open ruimte terug wil dringen of zelfs wil stoppen.<sup>29</sup> Dit gaat hand in hand met het duurzame aspect, zo kan men reeds van in de eerste fase duurzaam met ruimtegebruik omspringen en eventueel kiezen voor reeds bestaande gebouwen en deze een nieuw doel geven. Betreffende het ruimtelijke aspect, zal men bij cohousingprojecten compacter wonen dan wanneer men ervoor kiest elk apart te wonen in meerdere verschillende private woningen, allemaal voordelen die ook het milieu en de ruimtelijke verdeling positief beïnvloeden. Ecologie is dan ook een van de vaak voorkomende redenen om aan cohousing te doen.

Men zal bij de realisatie van cohousing projecten in eigendom ook sneller overgaan tot duurzame oplossingen. Ecologie maar ook andere luxeartikelen worden betaalbaar aangezien de bewoners de kost kunnen delen. De bewoners delen niet alleen de kost maar ook de ruimte, waardoor men vaak grotere en betere uitgerust ruimtes bekomt dan dat men deze elk apart zou inrichten. Daarbij

---

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> C. MICHIELS, "We bouwen steeds meer in landbouw- en groengebied: 40.000 hectare open ruimte in Vlaanderen staat op het spel", *VRTNIEUWS* 2023, [www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/04/19/we-bouwen-steds-meer-in-landbouw-en-groengebieden-40-000-hecta/](http://www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/04/19/we-bouwen-steds-meer-in-landbouw-en-groengebieden-40-000-hecta/).

verkleint het ook de nood aan ruimte in de private woningen, met andere woorden een veel efficiënter gebruik van ruimte. Bv. een grote tuin met zwembad wat misschien voor elk lid en zijn gezin apart financieel onmogelijk was, is nu als gemeenschappelijke ruimte wel mogelijk. Toegang tot de gedeelde voorzieningen zorgt ervoor dat men individueel ook minder zaken zal moeten aankopen. Project per project kiest men er natuurlijk zelf voor in welke mate men gemeenschappelijk materiaal aanschaft. Dit kan van een gemeenschappelijk grasmachine, Per project specifiek zijn er nog vele andere voordelen mogelijk, vaak in gelinkt aan de reeds aangehaalde, sociale, ruimtelijk, financiële en ecologische voordelen.

#### Nadelen<sup>30</sup>

Voor mensen die erg veel belang hechten aan privacy en autonomie kan cohousing net een nadeel lijken. Ondanks dat ik van oordeel ben, onder meer door mijn onderzoek dat men nog steeds voldoende autonomie en privacy zal genieten lijkt dit niet voor iedereen evident. Daarbij zijn er ook projecten waar men de andere bewoners niet op voorhand kent en dit kan afschrikken. Men gaat uiteindelijk onder hetzelfde dak wonen met een vreemde. Daarom is het belangrijk verdraagzaam te zijn, geschillen steeds op een redelijke manier proberen aan te pakken en overeen te komen in de woonwensen van elkaar.

Een ander nadeel is dat er geen duidelijk wettelijk kader is omtrent cohousing, dit gaat de laatste jaren meer en meer de goede kant uit maar is zeker nog niet op punt. De projecten zijn nog zeer complex en kunnen jaren in beslag nemen. Door gebruik te maken van de bestaande wetgeving bv. de appartementswet, zal het in vele gevallen een complexe materie zijn enkel voor juristen.

#### 3.4. Bevoegdheidsverdeling:

Cohousing valt zowel onder de bevoegdheid van de federale staat als van het Vlaams gewest. Het goederenrecht (burgerlijk wetboek) en het vennootschaps- en verenigingsrecht zullen de belangrijkste regels voorschrijven voor deze masterproef, beide op federaal niveau geregeld.

Anderzijds is het Vlaams gewest bevoegd voor onder meer stadsvernieuwing en ruimtelijke ordening<sup>31</sup> en daarbij ook de huur van woningen, denk maar aan het Vlaamse Woninghuurdecreet. Dit decreet kan ook mogelijks van toepassing zijn op cohousing wanneer er sprake is van medehuur.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> J.COUNE en L. JONCKHEERE, *Opening Doors*, supra, p. 501.

<sup>31</sup> Art. 6§1, I, 1° BWHI.

<sup>32</sup> Art. 6§1, IV. 2° BWHI.

### 3.5. Cohousing of centraal wonen in Nederland<sup>33</sup>

In het Nederlands recht spreekt men naast cohousen eveneens van centraal wonen, en de Landelijke vereniging Centraal Wonen speelt hierin een belangrijke rol. De beweegreden voor het eerste project was dezelfde als in Denemarken, de "iedere- voor- zich" mentaliteit aanpakken. Men wou isolatie vermijden. Er was een steeds grotere behoeften om met meer betrokkenheid te leven en socialer met elkaar om te gaan of te wonen. Zo ziet men ook bij centraal wonen dat er veel gemeenschappelijke activiteiten worden georganiseerd, bv. in de tuin werken, feestjes organiseren, samen eten, uiteraard vergaderen enz.

Eveneens architecturaal zijn er veel gelijkenissen met de Deense variant. Zo vertrok het project net zoals de Deense variant vanuit twee speelstraten waarop alle huisjes lagen. Het verschil bestond erin dat de gemeenschappelijke ruimtes niet centraal gelegen waren maar per vier tot acht huisjes samen. Na een tiental jaren proberen kwam het eerste project er in 1977. Door de aparte huisjes die per vier of acht clusters vormde zag men nog veel individualisme en minder samenwerken dan bij de projecten met een centraal gelegen gemeenschappelijke ruimte. Eveneens door het feit dat het eerste project in Nederland georganiseerd werd door een Huisvestigingsmaatschappij was er nog steeds individualisme, anders dan in België waar het de toekomstige bewoners waren die het eerste project hebben ontwikkeld en al van in de kennismakingsfase met elkaar in contact stonden. In Nederland werd het eerste project dan ook opgericht voor singels of alleenstaande en betroffen het huurwoningen.

Ondertussen zijn er al een honderd projecten in zo'n zestig gemeentes in Nederland, in alle soorten en maten. Met zowel horizontale woningen langs elkaar als gestapelde woningen. De meeste projecten bestaan er uit huurwoningen (men betaalt huurgeld aan een stichting die eigenaar is, zie infra) maar er bestaan ook koopwoningen. Cohousing projecten staan net zoals in België voor iedereen open, jong of oud, rijkere klasse of niet,.. Vaak ziet men wel dezelfde samenstelling van mensen binnen projecten bv. senioren, gezinnen of koppels, alleenstaande, milieubewuste mensen samen enz. In Nederland komt het net wat meer dan bij ons voor dat er een combinatie van wonen en werken is binnen het project, in België komt dit minder voor. <sup>34</sup>

Net zoals in België ziet men dat ieder huishouden een private woning ter beschikking heeft (met bv. woonkamer, slaapkamer, douche, bad,...). Andere voorzieningen worden gedeeld (voorbeelden hiervan kunnen zijn; hobby ruimtes, tuin, keuken enz). Afhankelijk van de bewoners zijn er eventueel ook gemeenschappelijke activiteiten, van simpelweg tuinonderhoud tot samen eten. Kortom in de drie landen lijken de projecten erg op elkaar.

---

<sup>33</sup> B.KESLER, "Centraal wonen in Nederland, een onderzoek naar bewonerservaringen en sociaal-ruimtelijke voorwaarden, niet-gepubliceerde doctoraatsverhandeling", Wageningen, 1991, p.17.

<sup>34</sup> M.LEENSTRA, "cohousing de nieuwe vorm van wonen", 2016, [www.homify.nl/ideabooks/793594/cohousing-de-nieuwe-vorm-van-wonen](http://www.homify.nl/ideabooks/793594/cohousing-de-nieuwe-vorm-van-wonen).

Wat is centraal wonen:

Er is geen eenduidige wettelijke definitie van centraal wonen in Nederland maar het komt neer op een groep mensen die samenwonen, maar ieder in hun eigen privéwoning. De groep privéwoningen zijn samengebracht rond een gedeelde openbare ruimte. De belangrijkste wetgevingen vinden we terug in boek II en V van het Nederlands burgerlijk wetboek.

Centraal wonen is vergelijkbaar en zelfs synoniem voor de cohousing van bij ons. Anders dan bij andere woonvormen die we in Nederland ook terug zien maar met andere benamingen dan bij ons. Men spreekt er van de clusters (meer de nadruk op zelfstandige units) en Cluster Plus (meer nadruk op het gemeenschappelijk deel gelegd). Er zijn meer gemeenschappelijke ruimtes dan in de andere twee vormen en men kan met grote groepen samen wonen (eveneens niet het geval bij een normale cluster).

Meestal zijn deze centraal wonen projecten (cohousing projecten) aangesloten bij de Landelijke Vereniging Centraal wonen (hierna LVCW). LVCW hun doel is het bevorderen van centraal wonen in Nederland, dit doen ze onder meer door mogelijke cohousers te informeren, maar ook bestaande bewoners van de projecten verder te adviseren en te ondersteunen.<sup>35</sup>

De statuten opgesteld door de LVCW (later de VGW) bevatte enkele wettelijke bepalingen betreffende centraal wonen.<sup>36</sup>

De LVCW:

De Landelijke Vereniging centraal wonen was er oorspronkelijk enkel voor de vorm centraal wonen (=cohousen). Bijna twintig jaar geleden is op de ledenvergadering van de LVCW beslist dat de vereniging er voortaan voor alle vormen van gemeenschappelijke wonen zal zijn, dus nog steeds voor centraal wonen maar ook voor de andere (woongroepen, woon – werkgemeenschappen, eco-projecten, enz.). Zij wilden voor alle vormen van gemeenschappelijk wonen een vereniging bieden want ze waren van oordeel dat er vele gelijkenissen waren tussen de verschillende woonvormen. Een logisch gevolg is de naamverandering van de vereniging (voormalig Landelijke Vereniging Centraal Wonen) wegens de verwarring met enkel centraal wonen en gemeenschappelijk wonen in het algemeen. In 2017 is er beslist dat de vereniging voortaan onder de naam Vereniging Gemeenschappelijk Wonen werkt. Na de naamsverandering moesten de statuten van de Vereniging gewijzigd worden, hier hebben ze van de gelegenheid gebruik gemaakt om gemeenschappelijk wonen te verduidelijken.

Deze nieuwe statuten van de VGW bepalen dat een woongemeenschap (de statuten zijn opgenomen in bijlage):

- Moet bestaan uit drie of meerdere volwassenen, mogelijk met kinderen en waarbij de volwassen bewoners (overwegend) geen bloedverwanten zijn;

---

<sup>35</sup> Website centrum groepswonen, "cohousing of centraal wonen", [www.centrumgroepswonen.nl/co-housing.html](http://www.centrumgroepswonen.nl/co-housing.html).

<sup>36</sup> Website Vereniging Gemeenschappelijk Wonen, "Time of changes", *Gewoon Anders* 2019, [www.gemeenschappelijkwonen.nl/ga/ga134.pdf](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/ga/ga134.pdf).

- Men moet een huis of een groep bij elkaar horende woningen (clusters) met gemeenschappelijke voorzieningen
- Men zal ook bewust de keuze moeten maken om te wonen binnen de woongemeenschap
- Deelname is steeds vrijwillig en de bewoners moeten de keuzen hebben elkaar te kiezen
- Er zijn gemeenschappelijke activiteiten en betrokkenheid met elkaar staat centraal bij de projecten
- Bewoners hebben gelijke rechten, dragen gezamenlijke verantwoordelijkheden en er is gedeelde inzet
- Er dient een democratische besluitvorming te zijn

Enkel wanneer men aan deze factoren voldoet kan men spreken van gemeenschappelijk wonen, of per situatie centraal wonen (= cohousing). Meerdere mensen zijn dit soort van projecten betrokken, bijgevolg zal men zich verder moeten houden aan de statuten die een bepaald pas klaar systeem voor cohousing betreffen.

Ondanks dat het juridische kader voor een deel geregeld wordt in de statuten, zullen we toch eveneens het Nederlands systeem bespreken in de verschillende fases:

### 3.6. Cohousing of l'habitat participatif in Frankrijk

Cohousing of zoals in Frankrijk l'habitat participatif genoemd is een woonconcept waarbij net zoals in België en Nederland mensen over het algemeen samenwonen en ruimtes delen maar ook beschikken over private ruimtes. Net zoals bij ons een redelijk bekend fenomeen waarop in 2005 ook de FÉDÉRATION FRANÇAISE DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS Habicoop (hierna FFCH) werd opgericht om gemeenschappelijk wonen en cohousing in Frankrijk te promoten. In 2014 heeft de wet ALUR de Bouw - en Woon Code gewijzigd en heeft men zo een kader gecreëerd voor participatief wonen.

Cohousing juridisch kader in Frankrijk <sup>37</sup>

Gemeenschappelijk wonen staat in tegenstelling tot het Nederlandse en Belgische rechtsregels gedefinieerd in art. L. 200-1 CCH<sup>38</sup>

L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements,

<sup>37</sup> Brochure website, [www.L'habitationparticipatif.eu](http://www.L'habitationparticipatif.eu), file:///C:/Users/Eva/Downloads/RNHP\_4volets\_A5\_2017\_IMP.pdf.

<sup>38</sup> Code de la construction et de l'habitation, 26 juillet 1954.



ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

Het komt er dus op neer dat de wet een definitie geeft van cohousing. Waarbij individuen, natuurlijke personen hun krachten bundelen (samen ontwerpen, bouwen, financieren), waar nodig in de vorm van een rechtspersoon om deel te nemen aan het project van gemeenschappelijk wonen (het project, ideeën, bouwen, kopen enz.). Hierbij kunnen ze samenwerken met verschillende actoren voor de ontwikkeling van de woningen en de collectieve ruimtes die later gedeeld of gemeenschappelijk worden.

## Hoofdstuk 4: Juridisch kader cohousen

Er zijn voldoende mogelijkheden cohousing volgens de reeds bestaande Belgische rechtsregels te regelen. In Vlaanderen zijn sommige manieren meer of minder populair dan andere, aangezien Vlamingen liever eigenaar willen zijn van hun woning dan bv. aandeelhouder in een vennootschap.<sup>39</sup> Ondanks dat dit effectief eigenaar zijn vaak niet de optie is die het voordeligst is voor de cohousers.

Bij cohousing projecten kan men verschillende fases onderscheiden; de kennismakingsfase; de opstartfase; de bouwfase – koopfase en de woonfase, hieronder bespreek ik de toepasselijke rechtsregels per fase, te beginnen met de kennismakingsfase. Deze opdeling zullen we dan ook volgen bij de bespreking van de rechtsregels.

### 4.1 De kennismakingsfase:

Een eerste fase die we kunnen bepalen is de kennismakingsfase. Cohousing kan ontstaan in commerciële en niet-commerciële projecten. Bijvoorbeeld het eerste project in Vlaanderen uit de grond gestampt door de bewoners zelfs, is een niet- commercieel project. Ontstaat het zoals we reeds zagen in het eerste Nederlandse project door een projectontwikkelaar dan is het een commercieel-project.<sup>40</sup> Een derde mogelijkheid is dat het door de overheid wordt opgericht zodanig te voldoen aan de vraag van de bevolking naar nieuwe woonvormen.

Vooraleer men een cohousing project kan starten moeten er eerst voldoende geïnteresseerden gevonden worden en een geschikte locatie. Men kan nieuwe gebouwen oprichten of bestaande gebouwen verbouwen. Ecologie en duurzaamheid zijn bij cohousing een rode draad. Al vanaf de eerste fase kan men dit doen door duurzaam met ruimtegebruik om te gaan. Hierbij zullen afspraken gemaakt dienen te worden, juridische als niet-juridische afspraken. Juridisch zullen cohousers moeten nadenken of ze hun project al dan niet in een rechtspersoon willen gieten en of ze als natuurlijke persoon als eigenaar of niet-eigenaar willen fungeren. Maar eerst zullen de nodige vergunningen dienen aangevraagd te worden.<sup>41</sup>

De hoofdkenmerken (basis) van hun cohousing project dienen ze te gieten in een visietekst.<sup>42</sup> In de visietekst worden enkel middelenverbintenissen opgenomen en geen resultaatverbintenissen. De motivatie van de bewoners, wensen, waarden en hoe ze algemeen met elkaar omgaan en de grote lijnen van het project worden erin opgenomen.

Wanneer ze later beslissen over de verdere kenmerken zoals rechtspersoon of niet, besluitvorm (bij consensus of niet enz.) dan wordt dit gegoten in een chartertekst. Dit is een juridisch bindend

---

<sup>39</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, P.11.

<sup>40</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 75.

<sup>41</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Notarieel en fiscaal maandblad* 2017, afl.4, 86-101.

<sup>42</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 55.

document. De chartertekst kan enkel worden opgesteld indien er reeds een akkoord is over de essentiële elementen. <sup>43</sup>

Nuance: een probleem dat in deze fase kan optreden is dat de opstellers (bv. de bewoners) zelf, zonder juristen opstellen omdat ze niet beseffen dat het document reeds bindend is. Dit is mogelijk aangezien wilsovereenstemming volstaat in ons contactenrecht, zonder vormvoorwaarde. <sup>44</sup>

Aanbeveling: Het is dus aangeraden al vanaf de start reeds beroep te doen op een jurist of iemand met de nodige juridische ervaring betreffende cohousing.

Een laatste akkoord dat men vrijblijvend in deze fase kan oprichten is het aansluitingsakkoord. Men verbindt zich hierin te engageren voor het project en ervan lid te blijven. <sup>45</sup> Men kan deze personen niet verplichten in dit akkoord om bij het project te blijven maar men kan ze wel een soort lidgeld vragen, te behouden wanneer ze uit het project stappen. Zodanig steeds de lopende kosten of een deel ervan betaald worden en het project verder kan.

De kennismakingsfase komt grotendeels overeen met die in het Nederlands en het Franse rechtssysteem. <sup>46</sup>

Het is belangrijk dat er genoeg aandacht besteed wordt aan deze fase, zodanig het project later een succes kan worden. Er dient een goed uitgewerkte basis te zijn voor het project. Men moet elkaar voldoende goed (leren) kennen, overeenkomen, bepaalde idealen delen, bepaalde visies delen (bv. zoals het duurzaam leven) en er dienen afspraken te worden vastgelegd. Doet men dit niet dan is uit onderzoek van de LVCW gebleken dat men al snel met leegstand te maken krijgt, of bewoners die er enkel kiezen te verblijven om praktische redenen zonder enige sociale reden (het tegenovergestelde van resultaat dan wat men wil bereiken met cohousing).

Kort samengevat dienen in deze kennismakingsfase volgende zaken zeker bevestigd te zijn; Er dient een werving van de groepsleden te zijn gebeurd; een inventarisatie van de woonwensen te zijn gemaakt; de groepsvorming dient gestimuleerd te worden; en een netwerk dient opgebouwd te worden (bv. reeds contact leggen met de gemeente) .

Is er een groep gevonden dan worden er meerdere kennismakingsbijeenkomsten georganiseerd. Men leert elkaar kennen, krijgt inzicht in de plannen en in elkaar idealen. Hier zal men al dan niet beslissen of men deelneemt aan het project. Het is van groot belang dat de toekomstige bewoners op alle vlakken zo goed mogelijk overeenkomen om het project te doen slagen.

In Nederland vindt men veel projecten die ook een ondersteuner onder de arm nemen. Deze zal vanaf het idee van gemeenschappelijk wonen zolang als de groep blijft bestaan op vlak van; bouw – beheer en organisatie – en in het groeiproces ondersteunen waar nodig en zodanig fungeren als een expert.

---

<sup>43</sup> Samenhuizen, "Samenhuizen Wegwijzers - VOL.2 'Cohousing en co-wonen", 2022, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/2022-07/WEGWIJZERS.COHO\\_.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/2022-07/WEGWIJZERS.COHO_.pdf).

<sup>44</sup> Wetsvoorstel houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, Parl.St. Kamer 2020-21, nr. 1806/001, 32.

<sup>45</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 79.

<sup>46</sup> Webiste gemeenschappelijk wonen, [www.gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki/index.php/Wonen\\_in\\_een\\_woongemeenschap](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki/index.php/Wonen_in_een_woongemeenschap).

## 4.2. De oprichtingsfase:

### 4.2.1. Het goederenrecht:

Er zijn voldoende geïnteresseerden en de locatie is gevonden (grond of een reeds bestaand gebouw). Het cohousing project kan starten waarbij deze gezinnen of individuen op een duurzame wijze met elkaar gaan samenwonen. Zoals reeds aangehaald zullen er voldoende bewoners moeten bijeen gebracht worden en zal men moeten stilstaan bij de sociale waarden van het project en niet onbelangrijk ook over de financiële realisatie van het project.

De cohousers zullen in deze fase meerdere malen met elkaar in gesprek gaan, ze zullen opnieuw moeten nadenken over heel wat juridische en niet- juridische elementen. Er zal in deze fase meer bepaald nagedacht worden over de financiële aspecten maar ook over hoe de communicatie zal verlopen en de juridische structuur er uit zal zien. Soms komt het ook voor dat men werkgroepen opricht bv. werkgroep tuin, financiën enz. elk met een aparte taak maar een gemeenschappelijk doel zijnde, de realisatie van het project.<sup>47</sup>

De documenten die in deze fase worden opgemaakt zijn een basisakte, het reglement van mede-eigendom, het intern reglement van orde, een huurcontract en medehuurpact afhankelijk van welke juridische structuur men kiest.

Bij het appartementseigendom zien we een reglement van mede-eigendom, intern reglement van orde en een basisakte terug maar het is ook mogelijk dat de bewoners de appartementswet uitsluiten.<sup>48</sup>

Daarnaast kan men ervoor kiezen een samenwerkingsovereenkomst op te nemen, dit is vrijblijvend als extra vorm van bescherming voor de cohousers.

Nuance: Men zal moeten opletten dat dergelijke documenten ook later in de bouwfase gebruikt worden. Daarom is het van belang opnieuw alle documenten steeds met voldoende aandacht op te stellen.

Hoe past men het goederenrecht toe en hoe zal het eigendom ten slotte verdeeld worden in de verschillende private units en gemeenschappelijke ruimte? Het goederenrecht regelt de verdeling van het eigendom. Er zijn verschillende juridische bepalingen waarop de verdeling van het eigendom van het cohousing project kan gebaseerd worden, een van de meest voorkomende is de appartementseigendom dewelke reeds aan bod is gekomen in het interview (supra p. 10).

---

<sup>48</sup> Art. 3.84, 2e lid BW (= art. 577-3, 2e lid oud BW). De basisakte en het reglement van mede-eigendom worden samen 'de statuten' genoemd: art. 3.85 §1, 1e lid BW (= art. 577-4 §1, 1e lid oud BW).

## De appartements-eigendom

Zoals reeds aangehaald is er geen wetgeving die zich specifiek op de woonvorm cohousing focust. Eveneens is er geen definitie van cohousing in onze Belgische wet. Het is wel mogelijk dat men cohousing toepast onder de reeds bestaande Appartementswet, tot hiertoe van toepassing op de klassieke appartementsblokken. Op het eerste zicht tonen deze ook veel gelijkenissen met cohousing projecten maar wanneer men verder kijkt ziet men dat cohousing bijna tegenovergesteld aan de appartementsen gericht is op samenhang en individualisme wil tegengaan. Art. 3.84 bevat enkele voorwaarden om de Appartementswet te kunnen toepassen, zijn deze voldaan dan zal de appartementswet automatisch van toepassing zijn aangezien deze van dwingend recht is.

- Voorwaarde 1: Het betreft een gebouw of groep van gebouwen (onbebouwde percelen kunnen ook tellen waar een appartementsgebouw zal of kan worden opgericht): Deze is voldaan bij cohousing het zal steeds gaan over een gebouw of groep van gebouwen, denk maar aan de eerste projecten in België waar rijhuisjes langs elkaar staan. Nuance: een groep van gebouwen kan zowel horizontaal als verticaal gesplitst worden; <sup>49</sup> en daarnaast zijn de bestemming en grootte van de gebouwen niet van belang.
- Voorwaarde 2: Het eigendomsrecht dient verdeeld te worden in kavels. Er dient een verdeling van het eigendom te worden gedaan tussen de verschillende personen. Is zoals we reeds hebben gezien een vennootschap of vereniging eigenaar of de overheid over het hele gebouw dan zal deze voorwaarden niet voldaan zijn, en bijgevolg zal men bij deze vormen de appartementswet niet kunnen toepassen. <sup>50</sup>
- Voorwaarde 3: Een private woning en aandeel in de gemeenschappelijke delen: Deze voorwaarden kunnen vervuld zijn, maar dan zullen de cohousers dit in hun basisakte moeten weergeven. <sup>51</sup>

Zijn alle voorwaarden voldaan dan is de appartementswet is van dwingend recht dus gelden bovenstaande voorwaarden dan zal de wet bijgevolg van toepassing zijn. <sup>52</sup> Toch heeft de wetgever een mogelijkheid tot uitsluiting voorzien bij vervulling van twee voorwaarden. <sup>53</sup>

Soms maakt men gebruik van de mogelijkheid de appartementswet uit te sluiten, omdat er mogelijk een aantal nadelen aan verbonden zijn, dit zal eveneens vermeld moeten worden in de basisakte (voorwaarde 3) en onder twee voorwaarden (cumulatief) mogelijk zijn: <sup>54</sup>

- Voorwaarden 1: Men kan de uitsluiting rechtvaardigen door de aard van de gemeenschappelijke delen <sup>55</sup>;

---

<sup>49</sup> Besluit van de Vlaamse Regering [tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (verv. BVR 29 mei 2009, art. 1)].

<sup>50</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht Volume I*, Mechelen, Kluwer, 2018, 78-79.

<sup>51</sup> Art. 3. 85 §1 tweede lid (= art. 577-4 §1, tweede lid oud BW).

<sup>52</sup> V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", RW 2018-19, (562) 563.

<sup>53</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 73-74.

<sup>54</sup> Art. 3.84, eerste lid in fine BW (= art. 577-3, eerste lid in fine oud BW).

<sup>55</sup> Art. 3.84 BW.

In de memorie van toelichting vinden we terug dat het aantal kavels een uitsluiting niet kan rechtvaardigen.<sup>56</sup> De wijziging van 2018 bracht wel het nieuwe criteria van de aard maar dit is niet voldoende duidelijk om te kunnen spreken van een echte verduidelijking of verbetering. De rechtsleer heeft dit soepel geïnterpreteerd, zijnde gemeenschappelijke delen die weinig beslissingen en administratie vergen.<sup>57</sup> Het aantal kavels van voordien is dus niet meer zo belangrijk maar wel het aantal gemeenschappelijke delen. Zo kan een beperkt aantal gemeenschappelijke delen tot geldige uitsluiting kunnen leiden.

Voor cohousing projecten is het dus zeker niet makkelijker geworden van de appartementswet af te wijken, aangezien gemeenschappelijke delen vaak een prominente rol spelen in de projecten. Meer nog de gemeenschappelijke ruimtes zijn haast belangrijker dan de privé-ruimtes. Een mogelijk argument kan zijn dat de zakelijke aanpak van de appartementswet niet aansluit bij persoonlijke aard van cohousing maar deze visie is nog niet bevestigd in de rechtspraak. De aard van de gemene delen is dus geen duidelijk criterium, de rechtsleer en rechtspraak zal dit verder uitdiepen en afbakenen. Eveneens heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat men elke uitsluiting in concreto moet beoordelen. Het nieuwe criterium heeft dus zeker niet tot meer rechtszekerheid geleid, het kan zelfs onmogelijk worden dat uitsluitingen van cohousing projecten nog mogelijk zullen zijn. In de rechtsleer is hier dan ook geen eensgezindheid over.<sup>58</sup>

- Voorwaarden 2: Beslissing tot uitsluiting dient te worden genomen bij eenparigheid

Alle mede-eigenaars zullen moeten instemmen met de uitsluiting. Dit betekent eveneens dat wanneer een mede-eigenaar niet meer akkoord gaat, de uitsluiting ter discussie komt te staan. Deze regeling is er gekomen om nieuwe eigenaars een keuze te geven.<sup>59</sup> De uitsluiting kan steeds herbekeken worden door de bevoegde vrederechter of indien de bewoners pas later beslissen de appartementswet uit te sluiten, dan kan dit door een algemene vergadering bijeen te roepen en te stemmen met eenparigheid.<sup>60</sup>

Nuance: Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met art. 179 derde lid van de overgangsregeling, die bepaald dat uitsluitingen voor 1 januari 2019 nieuwe eigenaars niet kunnen eisen de appartementswet toch toe te passen voor de vrederechter.

Slaagt men erin de appartementswet uit te sluiten dan dient er wel nog steeds een basisakte gemaakt te worden waarin enkel de private-units dienen worden weergegeven (voorwaarde 3). De gemeenschappelijke niet, men spreekt hier van een vereenvoudigde basisakte.<sup>61</sup> De criteria zijn vaag vooral dit betreffende de aard van de gemeenschappelijke delen. Het is dus niet helemaal duidelijk of uitsluiten mogelijk is en dit zal project per project worden bekeken. Door het vage criterium kan men dit wel nog vrij invullen en is het theoretisch gezien wel nog mogelijk een

---

<sup>56</sup> Memorie van Toelichting, Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 201.

<sup>57</sup> R. TIMMERMANS, *De vierde generatie appartementswetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat*, T.Not. 2018, (560) 565.

<sup>58</sup> Cass. 1 april 2010, T.App. 2010, afl. 4, 21.

<sup>59</sup> Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 106.

<sup>60</sup> R. TIMMERMANS, *De conventionele onttrekking van een flatgebouw aan de Appartementswet: opgepast voor de valkuil van de overgangsbepalingen*, T.App. 2020, afl. 4, (19) 24.

<sup>61</sup> V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 81.

uitzondering te maken. We zullen dus moeten afwachten hoe rechters ermee omgaan en of er misschien een duidelijker en preciezer wetvoorstel zal komen.

#### Waarom dan de appartementswet? Voordelen van het appartementseigendom.

De dwingende regels geven een duidelijke juridische basis. De juridische structuur kan men terug vinden in de wet, meer bepaald het Burgerlijk Wetboek. Dit brengt als bijkomstig voordeel met zich mee dat banken sneller geneigd zijn leningen te toe te staan aan projecten die wettelijk erkend zijn.<sup>62</sup> De appartementswet stelt ook dat men een werkkapitaal en een reservekapitaal moet aanleggen als buffer.

Werkkapitaal; dagelijkse kosten bv. energiefactuur, water

Reservekapitaal: andere kosten bv. verbouwingen, herstellingen

Net omdat de bewoners bij cohousing meer gebruik maken van de gemeenschappelijke delen dan een "normaal" kleiner gezin, is de kans tot kosten groter. Goede afspraken zijn zoals in het hele project belangrijk en een buffer zeker welkom. De verplichting van dergelijke buffers maakt de instap naar cohousing ook duurder, het kan dus mogelijks ook afschrikken.

#### Waarom de appartementswet dan uitsluiten (indien mogelijk)? Nadelen van appartementseigendom.

De appartementswet zal bij vervulling van de voorwaarden dwingend van toepassing zijn, er kunnen bijgevolg geen afwijkingen gemaakt worden van de wet (al is dat in de praktijk niet steeds even duidelijk). Door af te wijken van de appartementswet kunnen de mede-eigenaars zelf bepalen hoe ze onderling overleggen en beslissingen nemen.

De wet beperkt de keuze tot het stemrecht en bemoeilijkt de eventuele verkoop van een unit door het voorkooprecht en de bijkomstige vergaderingen. Bijvoorbeeld zal het stemrecht enkel voor mede-eigenaars zijn, huurders hebben geen stemrecht. Zij kunnen wel wijziging vragen hiervan op basis van art. 3.93 §5 voorlaatste lid BW. Aangezien bij cohousing close met elkaar wordt samengeleefd is het van belang ook de huurders te laten meestemmen. Daarom is een andere optie dat de mede-eigenaar de huurder als lasthebber aanduidt, en hij/zij zodanig ook kan meestemmen.<sup>63</sup>

Een tweede nadeel dat hieraan gekoppeld is, is dat bij verkoop van een unit in de appartementswet de bewoners geen stem hebben in het bepalen van de nieuwe koper, dit kan nochtans nodig zijn door het close met elkaar samen leven bij cohousing, anders dan in een standaard appartementsblok. Een mogelijke oplossing hiervoor is het invoeren van een voorkoopclausule, die aan alle mede-eigenaars het voorrecht geeft tot kopen, maar slechts één zal het daadwerkelijk kunnen kopen.<sup>64</sup>

Art. 3.88 BW bepaald de meerderheden die bereikt dienen te worden bij het maken van een beslissing. Een gekwalificeerde meerderheid zoals voorzien in het artikel en in de andere gevallen

---

<sup>62</sup> P-Y. ERNEUX, "L'habitat groupé et le droit", *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, (229) 236.

<sup>63</sup> Art. 3.87 §7 BW.

<sup>64</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 518.

een volstreekte meerderheid. Bij cohousing wordt meestal beslissingen bij consent (niemand heeft ernstige bezwaren) of consensus aangeraden (elke deelnemer stemt in) om verdeling in de groep tegen te gaan.

Er wordt bij cohousing gestreefd naar 1 stem per lid, in tegen stelling tot de Appartementswet die de verdeelsleutel<sup>65</sup> overeenkomstig het aandeel bepaald. Wat bijgevolg opnieuw tot meer verdeeldheid tussen de bewoners zal zorgen.

Ook deze rechtsregels zijn van dwingend recht, afwijken zal niet mogelijk zijn ondanks dat cohousingprojecten vaak wel wat creativiteit vereisen, in de praktijk is het duidelijk dat men creatief met de regels omgaat zodanig een zo goed mogelijke juridische basis te hebben voor het betreffende cohousing project. Zolang alle partijen het eens zijn om af te wijken van een dwingende bepaling is er geen echt probleem. De rechter zal dit wel sanctioneren wanneer iemand zich op deze dwingende bepalingen beroept.<sup>66</sup>

Een ander probleem waarom de appartementswet niet steeds de pasklare oplossing is, betreft de vergaderingen. In de wet staat dat een jaarlijkse algemene vergadering moet plaats vinden, al spreekt het voor zich dat bij cohousing meerdere vergaderingen nodig zijn aangezien de bewoners veel intenser met elkaar gaan samenwonen. Doorgaans vindt maandelijks een vergadering plaats bij cohousing projecten. Een voorbeeld van het creatief omspringen met de regels. Deze vergaderingen worden dan informeel afgesproken. Het probleem rijst of de appartementswet eveneens van toepassing is op deze informele vergaderingen (zodanig bv. de regels i.v.m. stemmen moeten gevolgd worden).<sup>67</sup> De wetgever zal hier dus best tussenkomen en een mogelijk creëren om maandelijks te vergaderen bij cohousing.

We kunnen dus stellen dat de appartementswet dus zeker een mogelijke juridische basis is om een cohousing project op te steunen. De volgende vorm die ik zal bespreken is de gedwongen mede-eigendom wanneer men ervoor kiest de regels van de Appartementswet uit te sluiten. En ten slotte de collectieve eigendom zonder individuele eigendom, waarbij een rechtspersoon eigenaar is. Voor we hiernaar overgaan komt nog kort de vrijwillige mede-eigendom aan bod. Deze kan van belang zijn bij het aankopen van de grond.

Nuance: De appartementsmede-eigendom is een vorm van gedwongen mede-eigendom ten titel van de bijzaak, die betrekking heeft op onroerende goederen (meestal appartementsgebouwen) die onderverdeeld zijn in private kavels en gemene delen.<sup>68</sup>

Binnen elk appartementsmede-eigendom wordt een zogenaamde vereniging van mede-eigenaars (VME zie supra) opgericht, die rechtspersoonlijkheid heeft en bestuurd wordt door organen. De algemene vergadering van mede-eigenaars en de syndicus zijn de belangrijkste. Ze stemmen en beslissen volgens de hierboven aangehaalde wettelijke bevoegdheden en stemprocedures.<sup>69</sup> De

---

<sup>65</sup> Art. 3.87§6 BW.

<sup>66</sup>J. VAN DE VOORDE, *Knelpunten voor gemeenschappelijk wonen in het federale recht*, Steunpunt Wonen, 2023 p. 45.

<sup>67</sup> A. WYLLEMAN, "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (209) 230-231.

<sup>68</sup> VAN DE VOORDE, J, *Knelpunten voor gemeenschappelijk wonen in het federale recht*, Steunpunt Wonen 2023, p. 45.

<sup>69</sup> Ibid.



VME ontstaat en verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer er onverdeeldheid komt door de overdracht of toekenning van ten minste één kavel. En de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom is gebeurd in de registers. De basis akte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten. <sup>70</sup>

#### De vrijwillige mede- eigendom<sup>71</sup>.

De vrijwillige mede-eigendom ontstaat wanneer 2 of meer personen samen de projectgrond aankopen zonder enige juridische verbintenis. Iedere koper is onverdeeld eigenaar van de grond. <sup>72</sup> De vereniging van mede-eigenaars is hier nog niet van toepassing, deze staat uitsluitend in voor het beheer en behoud van het gebouw en dit is in de opstartfase nog niet het geval. <sup>73</sup> Doch kunnen er juridische documenten worden opgesteld bv. de aankoop kan gesteund worden door een niet- juridisch charter waarin de waarden en normen waaraan men zich moet houden binnen het project, opgesteld door de bewoners staan. Vaak ziet men in de bouwfase ook dat men een samenwerkingsovereenkomst opstelt om afspraken vast te leggen.

Teruggreep naar het goederenrecht: We sluiten de appartementswet uit, bijgevolg zullen de rechtsregels omtrent gedwongen mede-eigendom zullen van toepassing zijn. Er heerst dus wel verdeeldheid in de rechtsleer of dergelijke uitsluiting wel effectief steeds mogelijk is.

#### De gedwongen mede-eigendom<sup>74</sup>

Art. 3.68 BW geeft de definitie van een mede- eigenaar weer;

“Er is mede-eigendom wanneer verschillende personen op eenzelfde goed of geheel van goederen titularis zijn van een eigendomsrecht zonder dat elk van hen een exclusief recht op een bepaald gedeelte hiervan kan laten gelden.”

Indien het mede-eigendom betrekking heeft op een juridisch geheel van goederen, hebben de rechten van de mede-eigenaars enkel dat geheel tot voorwerp en niet de afzonderlijke goederen.

De mede-eigendom kan ontstaan door toeval, door de wil van de partijen of op gedwongen wijze.”

Bij mede-eigendom kan men dus met meerdere personen individueel eigenaar zijn. Iedereen heeft een afgebakend deel in het onroerend goed en een deel van de gemeenschappelijke delen; denk maar aan een inkomhal, garage, eventueel een lift of zelfs tuin of bureau.

Hier tegenover staat het collectieve eigendom waar niemand individueel eigenaar is of recht heeft op een afgebakend stuk, men is hier wel samen collectief eigenaar van het geheel.

Voldoet men aan de voorwaarden ter uitsluiting, en kiest men ervoor de appartementswet uit te sluiten, dan zullen automatisch de regels van gedwongen mede-eigendom <sup>75</sup> gelden. Deze zijn wat soepeler dan die van de appartementswet, er dient enkel een vereenvoudigde basisakte

---

<sup>70</sup> Art. 3.86 BW.

<sup>71</sup> Art. 3.76 ev. BW.

<sup>72</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, 2017, 84-85.

<sup>73</sup> Ibid.

<sup>74</sup> Art. 3.78 ev. BW.

<sup>75</sup> Art. 3.78- 3.83 BW.

opgemaakt te worden, waarbij de cohousers veel vrijer zijn<sup>76</sup>. Bewoners hebben een grotere keuzevrijheid betreffende het opstellen van het reglement van mede-eigendom en het kiezen van bepaalde regels. In tegenstellen tot de appartementseigendom staan banken iets minder vertrouwd ten op zichte van deze vorm, wat inhoudt dat er mogelijks minder snel leningen worden toegekend. Want net die flexibiliteit brengt iets minder rechtszekerheid.

Het is ook mogelijk dat de groep toekomstige bewoners het onroerend goed dat ze in vrijwillige mede-eigendom hebben, kiezen te verdelen in private delen en gemeenschappelijke, dan zal er automatisch gedwongen mede-eigendom ontstaan. Ze kunnen er ook voor kiezen het goed in onverdeeldheid te houden.

Nuance: Bij verdeling zal men in principe verdelrecht verschuldigd zijn. Het is dus aangeraden dat de toekomstige bewoners rechtstreeks van de verkoper een private unit en een aandeel in het gemeenschappelijk <sup>77</sup>goed kopen.

De regels van gedwongen mede-eigendom zijn dus soepeler dan deze van de appartementswet maar er zijn er nog steeds een aantal die men zal moeten volgen. Art 3.81 BW, betreffende kosten van onderhoud, herstellingen en vernieuwingen die naar evenredigheid van de waarde van elk privaat goed worden bepaald of naar evenredigheid van het nut voor elke unit.; cohousers kiezen vaak voor een verdeling per unit om discussie te vermijden maar dit is overeenkomstig art 3.81 verboden. Het nut voor elke unit zal dus een beter criterium zijn al is dit niet handig te bepalen. De uitdaging bestaat er in om te bepalen dat elke unit een zelfde nut van de gemeenschappelijke ruimte heeft en zodanig iedereen evenredig per unit in de kosten deelt.

3.79 BW over de daden van beheer en beschikking, die niet mogelijk zijn in hun aandeel van het mede-eigendom tenzij samen met de private-unit. Dit verwijst naar de versterkte accessorieit die benadrukt wordt in het nieuwe goederenrecht. Een ander gevolg hiervan is dat ook niet één deel in beslag kan worden genomen.

Tot de hervorming van het goederenrecht die er in 2020 is aangekomen, waren er nog verschillende bepalingen betreffende de gedwongen mede-eigendom van suppletief recht. Verschillende zijn bij de wijziging van 2020 eveneens van dwingend recht geworden. <sup>78</sup>

Art 3.82 BW bepaald de procedure voor veranderingswerken. De mede-eigenaar kan iets veranderen aan de gemeenschappelijke delen indien hij/zij voldoet aan de drie voorwaarden bepaald. <sup>79</sup> De bewoners kunnen dus niet meer zelf vastleggen wanneer ze iets aan de gemeenschappelijke delen veranderen. Eveneens art 3.80 dat het aantal aandelen bepaald die de betreffende mede-eigenaar heeft in de gemeenschappelijke delen, eveneens niet meer zelf te kiezen (zoals cohousers steeds per unit verkiezen).

---

<sup>76</sup> V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 81.

<sup>77</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not. Fisc. M.*, 2017, afl. 4, (86) 89.

<sup>78</sup> V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 102. 172 Art. 3.78, laatste lid BW; R. JANSSEN, "Mede-eigendom" in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M.

<sup>79</sup> V. SAGAERT, *Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming* in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 6.

Maar ook de daarop volgende artikelen houden regels in waaraan men zich wel moet houden.

Ter illustratie en verduidelijking heb ik ervoor gekozen hieronder enkele artikelen van toepassing op de gedwongen mede-eigendom op te nemen;

#### Art. 3.81. Lasten

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut van deze accessoria voor elk van de privaatdelen. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria naar eigen inzicht ook combineren.

#### Art. 3.82. Veranderingswerken

§ 1. Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, staat het aan elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan het onverdeelde goed veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van de andere mede-eigenaars geen afbreuk doet.

§ 2. Bovendien hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval van hun rechten, moeten de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- Er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;

- De infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- Geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

#### Art. 3.83. Beperking op de verdeling

De goederen in gedwongen mede-eigendom zijn enkel met het akkoord van alle mede-eigenaars vatbaar voor verdeling, tenzij indien ze ieder, zelfs toekomstig of potentieel, nut verloren hebben ten aanzien van de goederen waarvan ze een accessorium zijn.

Nuance: anders dan in de appartementswet is het reglement van mede-eigendom niet meer vereist maar wel aan te raden. Doet men dit, neem deze dan op in de verkoopovereenkomst als kettingbeding, zodanig ze ook van toepassing te maken voor mogelijke nieuwe eigenaars.<sup>80</sup>

Ten slotte kan het ook dat een rechtspersoon eigenaar is, er is dan geen mede-eigendom van toepassing.

De ontwikkeling-of opstartfase kan in verschillende afsprakenkaders gebeuren, bv. de vrijwillige mede-eigendom; of via rechtspersoon. Daarnaast is het ook mogelijk om beroep te doen op een externe partner, onder meer voor kennis en eventueel financiële bijstand.

Het hele eigendom is bij deze vorm in handen van een rechtspersoon. Bijgevolg zullen de regels van de appartementswet en de gedwongen mede-eigendom niet van toepassing zijn (zie hierboven, voorwaarden zijn niet vervuld).<sup>81</sup>

Er zijn 2 mogelijkheden ofwel verenigt men zich in een rechtspersoon ofwel niet. In het merendeel van de gevallen, zal men kiezen voor optie 1 en richt men een rechtspersoon op, zijnde een VZW of een coöperatieve vennootschap (CV). De rechtspersoon heeft een centrale rol in het project, onder meer bij de aankoop van gebouwen, grond, bouwen of verbouwen, maar ook bij het beheer in de bewoningsfase. We zullen ze in het verloop van deze masterproef dan ook nog zien terugkeren bij de verschillende fases.

Voor financiële instellingen is het makkelijker enkel met één rechtspersoon rekening te houden, eventueel overeenkomsten te sluiten dan met alle mede-eigenaren. De rechtspersoon koopt het

---

<sup>80</sup> V. SAGAERT, *Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming* in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 6.

<sup>81</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 65.

aan en verhuurt het door een maandelijks bedrag aan de aandeelhouders. Bijgevolg zal de instapkost van de huur lager liggen dan bij koop.<sup>82</sup> Daarnaast zitten we met het probleem van “de baksteen in de maag” gekend in België, waarbij mensen eigenaar willen zijn van hun specifiek stukje grond met hun eigen woning erop. Koopt men aan of bouwt men in de vorm van een rechtspersoon dan zal dit bijgevolg niet mogelijk zijn want de rechtspersoon bv. de CV is eigenaar en de bewoners aandeelhouders.

#### 4.2.2. Organisatievormen

Er zijn twee mogelijkheden, of men kiest ervoor een rechtspersoon op te richten of niet. Het is goed mogelijk dat de cohousers niet voor een rechtspersoon kiezen. Ze organiseren hun project zelf als een natuurlijke persoon. Zij zullen zelf als groep van natuurlijke personen handelen (mogelijk is dat ze hierbij gebruik maken van volmachten). Aangewezen is dan dat ze omtrent de grote lijnen en belangrijkste zaken van hun project afspraken maken in een onderhands document bv. over de besluitvorm, in- en uitstapregeling. De cohousers vormen dan als natuurlijke personen in groep of een maatschap of een feitelijke vereniging.

##### Een maatschap:

Een eerste mogelijkheid betreft de oprichting van een maatschap, meestal wanneer de bouw van start gaat. De oprichting van de maatschap zit dus tussen de oprichtingsfase en de bouwfase in. Een maatschap is een van de eenvoudigste mogelijkheden uit het wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna, WVV). Dit betreft een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid waarbij twee of meer personen zich verbinden een inbreng in gemeenschap te brengen, met het oogmerk het rechtstreeks of onrechtstreeks vermogens voordeel dat eruit kan ontstaan te verdelen met elkaar<sup>83</sup>. Men engageert zich voor deze vorm aan met inachtneming van de persoon van de vennoten en creëert bij gevolg een overeenkomst in iure personae<sup>84</sup>. De oprichting van de maatschap gebeurt bij consensus zonder authentieke akte (geen notaris, ook niet bij ontbinding). Er komen geen verdere formaliteiten bij kijken, leden kunnen zelf de wijze van stemming kiezen in de overeenkomst, doen ze dit niet dan wordt gestemd bij eenparigheid<sup>85</sup>, wat zeer goed aansluit bij het cohousing idee. Voor een bepaalde verrichting zoals de realisatie van het woonproject kan een maatschap worden opgericht, bv. een bouwmaatschap, bouwassociatie. Kiest men dus voor de maatschap dan is het aan te raden afspraken op te nemen in een onderhandse overeenkomst, zodanig deze vaststaan wanneer er zich later problemen voordoen.

Het kenmerk bij uitstap van de maatschap is dat deze geen rechtspersoonlijkheid heeft.<sup>86</sup> Leden treden dus persoonlijk op en verbinden zich in persoonlijke naam, de maatschap zelf kan niet optreden om rechtshandelingen te stellen. In de praktijk zal men zien dat tezamen optreden niet goed werkbaar is en kiest men er vaker voor één of meerdere zaakvoerders aan te duiden, al dan

---

<sup>82</sup> Ibid. 67.

<sup>83</sup> Art. 1:5 WVV en Art. 4.1 WVV.

<sup>84</sup> Art. 4.1, 3e lid WVV.

<sup>85</sup> Art. 4.12 WVV.

<sup>86</sup> Art. 1.5 WVV.

niet de vennoten <sup>87</sup>. Ze zullen optreden in de hoedanigheid van lasthebber<sup>88</sup> en bijgevolg zullen de gemeenrechtelijke regels van lastgeving van toepassing zijn.

De maatschap komt ook vaak voor in de bouwfase (infra p. 39). Men kan deze best oprichten voor bepaalde duur aangezien deze meestal enkel voor de bouwfase is. De maatschap treedt hier op als bouwheer en er zal meestal een inbreng zijn in geld, wat gebruikt zal worden voor het gemeenschappelijk doel, zijnde het bouwen van de woning. <sup>89</sup>

Waarom kiest men dan zo vaak voor deze optie in de bouwfase? Er zijn maar weinig formaliteiten die moet worden voldaan. Men kan geld en andere roerende goederen makkelijk inbrengen via onderhandse akte en dient geen belasting te betalen.<sup>90</sup> Dit maakt het in- en uittreden extra interessant aangezien cohousers kunnen wisselen zonder tussenkomst van een notaris. Wel dient er een inschrijving te gebeuren in de KBO <sup>91</sup> en bijgevolg een lasthebber moet aanduiden, deze kan naderhand dan ook gewoon zonder alle andere vennoten gerechtelijke procedures starten. <sup>92</sup> eveneens dient de maatschap een boekhouding bij te houden, wat bepaald is in art. III 82 §1, 2<sup>o</sup> WER.

Eveneens het stemmen komt overeen met de stemming die wenselijk is bij cohousing, zijnde elk lid kan stemmen met één stem.<sup>93</sup> Bijkomstig kan in "slechte" omstandigheden de maatschap failliet worden verklaard, en zullen de private gelden dus niet in gevaar komen (bepaald in het wetboek Vennootschappen en Verenigingen). Dit is merkwaardig aangezien een maatschap geen rechtspersoonlijkheid bezit. Alle maten zijn automatisch hoofdelijk gehouden tot de schulden <sup>94</sup> dus ook met het private vermogen en voor het hele bedrag (hoofdelijk), men zal zich naderhand wel kunnen verhalen op de andere schuldenaars. De wetgever heeft enkel recent in een uitzondering voorzien voor het faillissement.

Ten slotte is er enkel overdraging van aandelen mogelijk in een maatschap wanneer alle leden akkoord gaan. Er is geen vrije overdracht van de aandelen mogelijk. <sup>95</sup>

Naast de maatschap is eveneens de vennootschap onder firma (VOF) een nieuwe mogelijkheid ter organisatievorm in de bouwfase. Het sluit dicht aan bij de maatschap maar heeft wel rechtspersoonlijkheid<sup>96</sup> en dient er rechtspersonenbelasting betaald te worden. (voordeel vennootschapsbelasting ligt lager dan de personenbelasting). <sup>97</sup>

Nuance: tijdens de bouwfase zijn de inkomsten aan de vennoten niet of nauwelijks bestaand, het belastingvoordeel speelt dus niet echt. Men zal eerder uitgaven hebben dan inkomsten;

---

<sup>87</sup> Art. 4:8 WVV.

<sup>88</sup> J. VAN RIEL, "De tijdelijke maatschap als THV", TBO 2020, afl. 1, (4) 13.

<sup>89</sup> R. TIMMERMANS, *Uitgifteakten voor kleine en bijzondere appartementengemeenschappen van medeigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2015, 125.

<sup>90</sup> Art. 29 §1 WIB.

<sup>91</sup> Kruispunt bank voor ondernemingen

<sup>92</sup> J. VAN RIEL, "De tijdelijke maatschap als THV. Same difference?", TBO 2020, afl. 1, (4) 9.

<sup>93</sup> Art. 4:12 WVV.

<sup>94</sup> Art. 4.1 WVV.

<sup>95</sup> Art. 4:6 eerste lid WVV.

<sup>96</sup> Art. 1.5 WVV.

<sup>97</sup> Art. 4: 22, eerste lid WVV.

### De feitelijke vereniging:

In het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) vindt men volgende definitie van een vereniging;

'Een vereniging wordt opgericht bij een overeenkomst tussen twee of meer personen, leden genaamd. Zij streeft een belangeloos doel na in het kader van één of meer welbepaalde activiteiten die zij tot voorwerp heeft. Zij mag rechtstreeks noch onrechtstreeks enig vermogensvoordeel uitkeren of bezorgen aan de oprichters, de leden, de bestuurders of enig andere persoon behalve voor het in de statuten bepaald belangeloos doel. Elke verrichting in strijd met dit verbod is nietig.<sup>98</sup>

Een feitelijke vereniging specifiek is een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid beheerst door de overeenkomst tussen partijen.<sup>99</sup> De feitelijke vereniging lijkt op meerdere vlakken op de maatschap bv; de oprichting komt grotendeels overeen, zo zijn er weinig of geen formaliteiten voor de oprichting. Een feitelijke vereniging zal niet beschouwd worden als een onderneming, bijgevolg dient er geen inschrijving te zijn in de Kruispuntbank voor Ondernemingen (KBO) en dient er geen verplichte boekhouding te worden bijgehouden.<sup>100</sup> Er zijn ook verschillen, want de feitelijke vereniging onderscheidt zich van de maatschap door het verschil in doelstelling. Er zal in de feitelijke vereniging geen persoonlijk doel worden nagestreefd. Dit in tegenstelling tot de maatschap waar het doel net bestaat in het uitkeren van stoffelijk voordeel aan de leden van de maatschap (winstoogmerk, niet bij feitelijke vereniging).<sup>101</sup> De feitelijke vereniging zal in tegenstelling tot de maatschap niet in staat zijn zelf overeenkomsten te sluiten, wel alle leden individueel. Ook zal de feitelijke vereniging niet in staat zijn een straf op te lopen maar wel weer de leden individueel (maatschap kan dit wel).<sup>102</sup>

Ook de feitelijke vereniging heeft net zoals de maatschap geen rechtspersoonlijkheid. De leden of vennoten zijn bijgevolg ook alle persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk met hun eigen vermogen voor de schulden van de feitelijke vereniging of maatschap.<sup>103</sup> Een feitelijke vereniging kan niet failliet<sup>104</sup> worden verklaard, zolang ze geen uitkeringen doet. Komen ze bij het project in grote financiële problemen dan zal een kwijtschelding dus niet mogelijk zijn.<sup>105</sup>

Nuance: een feitelijke vereniging kan dus in de opstartfase erg nuttig zijn om kleinere kosten te regelen. Eens men overgaat naar de bouwfase, of men gebouwen aankoopt zal het aangewezen zijn over te schakelen.

De voorbije organisatievormen richten geen rechtspersoon op. Waarom kiest men dan vaker voor een rechtspersoon? Met de oprichting van een rechtspersoon creëert men een centraal

---

<sup>98</sup> Art. 1:2 WVV.

<sup>99</sup> Art. 1.6 WVV.

<sup>100</sup> Website Vlaanderen.be, "De aanvrager is een feitelijke vereniging", [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>101</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, 2017, p. 306.

<sup>102</sup> Redactieteam-elfri, "Het optreden in rechte van een feitelijke vereniging in een proces", 20-02-2022, [www.elfri.be/artikel/het-optreden-in-rechte-van-een-feitelijke-vereniging-in-een-proces](http://www.elfri.be/artikel/het-optreden-in-rechte-van-een-feitelijke-vereniging-in-een-proces).

<sup>103</sup> Art. 1:5 WVV en Art. 4.1 WVV.

<sup>104</sup> Art. 4.15 WVV.

<sup>105</sup> D. VAN GERVEN, *Wat wijzigt er voor stichting, VZW, IVZW, maatschap, feitelijke vereniging en voor hun leden en bestuurders* in D. VAN GERVEN en J. VANANROYE (eds.), *Leerstukken ondernemingsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (45) 68.

bestuursorgaan met een duidelijke vertegenwoordiging naar derde toe. Zeker wanneer men te maken heeft met een grotere groep aan cohousers is de oprichting van een rechtspersoon efficiënter.

De rechtspersoon:

Kiest men toch ervoor een rechtspersoon op te richten dan zijn er verschillende mogelijkheden. Meestal kiest men voor een VZW<sup>106</sup> in de oprichtingsfase, vereniging zonder winstoogmerk omdat men deze het meest eenvoudig kan oprichten. Eenvoudiger dan bv. een CV (coöperatieve vennootschap).

### De VZW

De vereniging zonder winstoogmerk wat wil zeggen dat er geen winstuitkeringen mogen worden gedaan. De vereniging heeft wel rechtspersoonlijkheid en mag wel degelijk winst maken maar deze mag niet worden uitgekeerd aan de leden ervan, ook niet bij de ontbinding ervan.<sup>107</sup> Willen de cohousers dit wel doen, dan zal de VZW geen mogelijkheid zijn. De VZW is een goede mogelijkheid bij de eerste fases van projecten. De appartementswet zal pas van toepassing zijn wanneer je eigenaar bent van de grond. Maar ook voorafgaand aan het eigenaar zijn dienen er in deze fase goede afspraken gemaakt te worden, dit kan aan de hand van een VZW. Wanneer de bouw dan van start gaat kan men een maatschap oprichten (supra) en na het bouwen zal de vereniging van mede-eigenaars pas van toepassing zijn.

Nuance: In het kader van cohousing is het mogelijk dat men door het gezamenlijk bouwen bepaalde kosten kan drukken of besparen. Dergelijk voordeel wordt geacht in overeenstemming te zijn met het belangeloze doel van de VZW en zijn wel mogelijk.<sup>108</sup> Het komt er op neer dat de leden meestal kosteloos werken maar wordt er beroep gedaan op een bepaalde expertise dan kan deze hier wel marktconform voor vergoed worden.<sup>109</sup>

Het voordeel die de VZW met zich meebrengt is dat er beperkte aansprakelijkheid is dit in tegenstelling tot de feitelijke vereniging (de keerzijde hiervan is dat dit met zich mee brengt dat men wel rechtspersonenbelasting zal moeten betalen<sup>110</sup>). Leden zullen dus niet meer persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schulden. Verder is het praktische overeenkomstig met wat er voor een cohousing wenselijk is. De oprichting gebeurt via authentieke of onderhandse akte.<sup>111</sup> Zo krijgt ieder lid één stem, is het mogelijk bij consensus te beslissen en kan men makkelijk in en uit treden. Er dient geen startkapitaal te zijn en de besturing is vrij flexibel. Het bestuur wordt waargenomen door een collegiaal bestuursorgaan, bestaande uit minstens 3 leden.

---

<sup>106</sup> Art. 9.1 WVV.

<sup>107</sup> Art. 9.4, 5° WVV.

<sup>108</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, 2017, p. 306.

<sup>109</sup> Art. 1:4, 1e lid WVV.

<sup>110</sup> Art. 220, 3° WIB.

<sup>111</sup> Art. 2:5, §2 WVV.



<sup>112</sup> Het is wel mogelijk dat dit bestuur het dagelijkse bestuur van de VZW of de vertegenwoordiging toekent aan één of meer andere leden.

Uit onderzoek blijkt dat men bij de opstart van een cohousing project bij 50 % van de projecten een rechtspersoon, zijnde een VZW opricht. <sup>113</sup> Toch lijkt deze keuze niet steeds de beste of meest voor de hand liggende. Koopt een VZW een onroerend goed dan mag eventuele winst die men bij verkoop maakt (bv. van een bepaalde unit) niet uitgekeerd worden aan de leden. Daarnaast is het eveneens zo dat leden hun geldelijke inbreng niet kunnen recupereren en deze gezien zullen worden als giften. <sup>114</sup> men kan wel in de statuten laten vastleggen dat bij uitreden of uitsluiting, leden recht hebben op terugkeer van hun inbreng maar nooit van de winst. <sup>115</sup>

Anderzijds moet men ook even stilstaan bij feit dat een VZW in aanmerking kan komen voor bepaalde subsidies en ook voor andere doeleinden kan aangebracht worden dan enkel aankoop. Zoals bv. de werking rond het gemeenschappelijk project te organiseren of het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes.

#### De coöperatieve vennootschap

Een andere mogelijkheid is een co-operatieve vennootschap. De definitie van een coöperatieve vennootschap gaat als volgt: 'De coöperatieve vennootschap heeft tot voornaamste doel aan de behoeften van haar aandeelhouders dan wel derde belanghebbende partijen te voldoen en/of hun economische en sociale activiteiten te ontwikkelen, onder meer door met hen overeenkomsten te sluiten over de levering van goederen, de verrichting van diensten of de uitvoering van werken in het kader van de activiteit die de coöperatieve vennootschap uitoefent of laat uitoefenen.'<sup>116</sup> In het licht van cohousing kunnen we bij de oprichting of realisatie van een project en de eigendomsrechtelijke constructie denken aan een wooncoöperatie.

Onder het oude wetboek van vennootschappen had men nog een keuze tussen de coöperatieve vennootschap met beperkte of onbeperkte aansprakelijkheid. Dit is onder het nieuwe recht weggefallen, de aandeelhouders verbinden zich voortaan slechts voor hun inbreng en zijn bijgevolg beperkt aansprakelijk. <sup>117</sup>

Een CV kan verschillende rollen opnemen in de verschillende fases van cohousing. In de opstartfase, bouwfase en woonfase kan de CV de rol van verhuurder opnemen. Zoals reeds uiteen is gezet, betalen de vennoten een huur aan de CV (eigenaar) de CV neemt hier een centrale rol in. Naderhand kan de CV in de woonfase wordt opgericht om de gemeenschappelijke delen te beheren, de CV neemt dan een ondersteunende rol is . De bewoners zullen in dit geval eigenaar zijn van hun private unit en een aandeel hebben in het gemeenschappelijke. <sup>118</sup> De rechtspersoon kan dus of een centrale of een ondersteunende rol hebben. De rechtspersoon in een centrale rol zal

---

<sup>112</sup> Art. 9.5, 1<sup>e</sup> lid WVV.

<sup>113</sup> STEUNPUNT WONEN (L. BRUSSELMANS e.a.), "Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen" Leuven: Steunpunt Wonen", 2019, 93, zie supra voetnoot 6.

<sup>114</sup> Art. 9.23 WVV.

<sup>115</sup> Art. 9.23 laatste lid WVV.

<sup>116</sup> Art. 6:1 §1, lid 1 WVV.

<sup>117</sup> Art. 6.2 WVV.

<sup>118</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", Not.Fisc.M 2017, afl. 4, (86) 88.

alle contracten zelf afsluiten en de bewoners treden enkel op als lid of vennoot van de rechtspersoon. In centrale rol gaat de rechtspersoon ook werkelijk tot aankoop over en staat in voor de oplevering van het project.

Na aankoop kan de rechtspersoon eigenaar blijven en de leden of vennoten een gebruiksrecht toe kennen en zal de rechtspersoon verantwoordelijk blijven voor het beheer tijdens de bewoningsfase. Of men kan kiezen het eigendomsrecht aan de leden of vennoten over te dragen, waarbij de rechtspersoon niet steeds verantwoordelijkheid zal dragen voor het beheer tijdens de bewoningsfase.

Men kan ook kiezen dat de rechtspersoon een ondersteunende rol inneemt. In dat geval heeft men de co-housers als natuurlijke persoon en hiernaast bestaat de rechtspersoon. De rechtspersoon zal alle voorbereidingen treffen om de woongemeenschap tot stand te brengen maar het kopen en realiseren gebeurt door de natuurlijke personen. De cohousers staan ook zelf in voor het beheer al kan het dat anders wordt overeengekomen.

Een CV oprichten kan onder enkele voorwaarden, zijnde dat de CV voldoet aan de behoeftes van de aandeelhouders of belanghebbende derden door het ontwikkelen van economische of sociale activiteit voor hen.<sup>119</sup> De cohousers zullen hieraan voldoen en kunnen bijgevolg een CV oprichten wanneer ze dit wensen met minstens 3 personen<sup>120</sup>.

Deze vorm kan niet onderhands, een authentieke oprichtingsakte is vereist en dient opgericht te worden tussen minsten drie personen. De verplichtingen omtrent een minimumkapitaal van 18550 euro, wanneer het een sociaal oogmerk heeft minstens 6150 euro is met het nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen afgeschaft. Wel dient er een financieel plan opgemaakt te worden waarin het aanvangsvermogen in evenredigheid moet staan met de bedrijvigheid van de vennootschap voor de eerste twee jaar.<sup>121</sup> De voorwaarden voor de oprichting van deze rechtspersoon zijn dus matig strenger, wel is het ook hierbij makkelijk voor de vennoten om in – of uit te treden (er zal geen wijziging van de statuten nodig zijn<sup>122</sup>). Bij de overdracht van aandelen zal men de mogelijkheid hebben een derde te weigeren. Dit is wenselijk in het cohousing concept, aangezien nieuwe leden best dezelfde visies en waarden kunnen delen van het project en de andere vennoten. Men kan wel vrijwillig uittreden, dit kan men niet verhinderen.<sup>123</sup>

Een ander verschil is dat het stemrecht is gekoppeld per persoon en niet aan het aantal aandelen dat men bezit, tenzij de statuten iets anders bepalen. Bij cohousing is 1 stem voor elke vennoot en beslissen bij consensus dus mogelijk, of de leden kunnen beslissen van meervoudig stemrecht gebruik te maken.

---

<sup>119</sup> Wetsontwerp tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 3119/001, 4 en 11.

<sup>120</sup> Art. 6:3 WVV.

<sup>121</sup> Art. 6:4 WVV en Art. 6:5 WVV.

<sup>122</sup> Art. 6:1 §1, 1e lid WVV.

<sup>123</sup> Art. 6:1§1 laatste lid WVV.

Het is mogelijk meerdere categorieën van aandelen te creëren zodat men een onderscheid kan maken tussen aandeelhouders die effectief cohousers zijn en het project gaan bewonen en derde investeerders.

De CV biedt eveneens de mogelijkheid om het bestuursorgaan vrij samen te stellen, maar minstens 1 bestuurder zal door de algemene vergadering dienen te worden benoemd maar in de statuten kan men vrij het aantal, duur, afzetbaarheid enz. bepalen.<sup>124</sup> De vennoten hebben ook inspraak en mogen meestemmen bij het nemen van beslissingen zoals voorgeschreven in de statuten.

Er is opnieuw beperkte aansprakelijkheid, het eigen vermogen van de cohousers zal dus niet aangesproken kunnen worden. (Denk wel aan wettelijk bepaalde uitzonderingen zoals de bestuurdersfout)<sup>125</sup>

Aangezien de CV in de centrale rol zal verhuren aan de vennoten zal het Woninghuurdecreet van toepassing zijn. Dit is belangrijk omdat dit woonzekerheid biedt (wonen, opzeggingstermijnen, huurovereenkomsten enz.) bij huurovereenkomsten zal men te allen tijde de huur kunnen opzeggen voor persoonlijk gebruik van de verhuurder. Aangezien de verhuurder bij cohousing met als organisatievorm een CV is, zal het weinig waarschijnlijk zijn dat de rechtspersoon de unit persoonlijk zal gaan gebruiken.

België kent geen rechtspersonen specifiek voor cohousing, in andere landen bijvoorbeeld Frankrijk is er wel een rechtspersoon voor de realisatie van cohousingprojecten.

Kiest men voor een rechtspersoon dan is er enige neutraliteit aan het hoofd als eigenaar in plaats van meerdere. Verder contracteren banken ook vlugger met één enkele persoon dan een hele groep van mede-eigenaars. Belangrijk is wel te onthouden dat de bewoners geen echte eigenaars zijn, ze hebben bijgevolg ook minder inspraak (wat aan de andere kant dan ook weer de neutraliteit ten opzichte van iedereen bewaakt).<sup>126</sup>

Nuance: de financiële drempel bij een CV is niet zo groot aangezien de bewoners doorgaans aandelen kopen waarna ze maandelijks een huurgeld betalen. Door de huur vallen ze onder het Vlaams Woninghuurdecreet<sup>127</sup> en genieten ze ook zekerheid. Zoals reeds gezegd zullen financiële instellingen vlugger contracteren met één rechtspersoon/ partij als alle vennoten (eigenaars apart) dit is dus een voordeel van de CV. Nochtans heeft dit een keerzijde, banken zijn minder thuis in de vorm van een rechtspersoon als eigenaar. Dit zal dus nog enige tijd en specialisatie nodig hebben.

Indien de CV erkend wordt als sociale onderneming zal het net zoals bij de VZW mogelijk zijn bepaalde subsidies te bekomen.

Nuance: De wetgever wou met het nieuwe WVV de verschillende vennootschapsvormen verminderen. Doch zou het in het kader van cohousing nuttig zijn na te denken of tenminste stil te staan bij het opnemen of vermelden van de wooncoöperatie.

---

<sup>124</sup> Art. 6.58 WVV

<sup>125</sup> Art. 2:56 WVV.

<sup>126</sup> C. PATTYN, *Bewoonster bij Het Alberthuis ook bestuurster bij CV wooncoop*, Oprichtingsakte wooncoop 29 september 2017, bijlagen BS 3 oktober 2017, 17322056.

<sup>127</sup> Art. 17 Woninghuurdecreet.

#### De externe partner:

Wordt het project mee opgestart door ontwikkelaars of is het een projectontwikkelaar die eerst de mogelijkheden van een cohousingproject ziet en start, dan is er sprake van een externe partner; Zoals het interview onder deel 2 al reeds vorm gaf. Uit het gesprek met Frederico Bisschop, zaakvoerder co-housing projects, blijkt dus dat het regelmatig voorkomt dat een projectontwikkelaar een geschikte grond of woning vindt en vervolgens pas op zoek gaat naar een groep cohousers die zich mee willen engageren zodanig ze het later kunnen bewonen.

Uit het interview blijkt dat bewoners bij de bouw zelf ook mee moeten kunnen nadenken en beslissen over het project, dit komt neer op het principe van cohousing en gemeenschappelijk wonen.

Het is aan te rade en het zal de slaagkans van het project enkel ten goede komen de cohousers te betrekken bij de totstandkoming.

Maar het kan ook dat de groep bewoners zelf de projectontwikkelaar aanspreekt, zodanig meer expertise en knowhow te bekomen betreffende het cohousen. Daarnaast kan men ook beroep doen als groepen zoals Wooncoop of Febecoop<sup>128</sup> zij helpen of begeleiden ook groepen die zelf een project willen starten, dit vooral in de opstartfase door het nodige advies en eventueel financiële bijstand.

#### 4.2.3. Nederlands recht

##### De appartementswet:

Het verloop van de oprichtingsfase in Nederland komt net zoals de kennismakingsfase deels overeen met deze in België. Er is een initiatief groep (al dan niet commercieel bepaald) en mogelijke afspraken zijn al bepaald. Deze groep zal gedurende de opstartfase het woonconcept verduidelijken en motiveren waarom ze willen realiseren. Er dienen eveneens gronden gekocht te worden, of gebouwen die men later zal verbouwen en bijgevolg bouwaanvragen te bekomen via desbetreffende gemeente.

Men zal dus concreet op zoek moeten gaan naar een locatie, men zal hierbij reeds gebruik moeten maken van het netwerk en de gemeente, meer bepaald de afdeling huisvesting consulteren. Er zal nagevraagd dienen te worden welke gebouwen kunnen dienen met in het achterhoofd de inventarisatie van de woonwensen. <sup>129</sup>

Wordt het project geleid door een projectontwikkelaar dan zal deze met de groep toekomstige bewoners overleggen over hun wensen en ideeën. De architect zal dan in opdracht van de groep

---

<sup>128</sup> Website Wooncoop: [www.wooncoop.be](http://www.wooncoop.be)

<sup>129</sup> Website gemeenschappelijk wonen, "Voorbereiding, keuzes en samenwerken", [www.gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki/index.php/Voorbereiding:\\_keuzes\\_en\\_samenwerken](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki/index.php/Voorbereiding:_keuzes_en_samenwerken).

zelf of van de projectontwikkelaar een ontwerp van de woningen en de gemeenschappelijke ruimtes opstellen.

Men dient uiterlijk in deze fase onderling goede afspraken te maken over bv. onderhoud en beheer van de private – en gemeenschappelijke woonruimtes.

Cohousing of centraal wonen wordt steeds geregeld onder het appartementsrecht.<sup>130</sup> Art. 106-4 BW geeft een definitie.

“Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond. In het geval van lid 2 omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.”

Kortom houdt het recht in dat u mede-eigenaar wordt van het hele gebouw in de vorm van een aandeel in het eigendom en het exclusieve gebruiksrecht verkrijgt van een specifiek deel. Valt men onder de appartementswet dan zal men een splitsingsakte met reglement moeten hebben en een vereniging van eigenaars (VvE) moeten oprichten.<sup>131</sup>

De VvE is vergelijkbaar met de VME in België en zal na oprichting van het gebouw van toepassing zijn vooral in de woonfase. In Nederland heeft men bij het appartementsrecht zowel het eigendoms- als het gebruiksrecht gebruikt.

Organisatievormen:

Men kan zich in deze fase op verschillende manieren organiseren

Wooncoöperatie:

Art. 18 a van de Nederlandse woningwet geeft een definitie hiervan. De wooncoöperatie heeft volledige rechtsbevoegdheid, te vergelijken met een rechtspersoon in België. De bewoners zullen als leden fungeren van de coöperatie en deze zal voorzien in het beheer en onderhoud van het project (de wooncoöperatie is dus ook vooral van toepassing in de woonfase). Zijn de woongelegenheden gesplitst in appartementsrechten zoals dit bij centraal wonen het geval zal zijn, dan betreft dit enkel het onderhoud en beheer van die gedeelte van de woongelegenheden, die zijn bestemd om door de leden van de wooncoöperatie als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

---

<sup>130</sup> Boek 5, titel 9 BW.

<sup>131</sup> Art. 111 BW.

Om een wooncoöperatie op te richten zal men aan enkele voorwaarden moeten voldoen. Eigenaren of huurders van (1) ten minste 5 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden. (2) Die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen.

Een wooncoöperatie komt voorlopig nog niet voor in het Belgische recht.

Vereniging van eigenaars (VvE):

Dit is de meest gebruikelijke constructie uit het appartementsrecht<sup>132</sup>, weer overeenkomstig met de Belgische wetgeving en gebruiken. De eigenaren hebben elk een welbepaald deel in het woningcomplex. De bewoner koopt een appartement en wordt automatisch lid van de vereniging van eigenaren.<sup>133</sup> Deze wordt opgericht volgens de statuten bepaald in art 112 BW. De vereniging van eigenaars beschikt over rechtspersoonlijkheid en ze zal over alle bevoegdheden beschikken die niet door de wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen.<sup>134</sup>

De eigenaar is verantwoordelijk voor de kosten. De gemeenschappelijke delen zullen door de vereniging van eigenaren beheerd worden waarvoor een maandelijkse vaste kost gerekend wordt. Ook mogelijk is dat de vereniging om haar taken van beheer en onderhoud zo goed mogelijk uit te oefenen een onderhoudsplan opstelt.<sup>135</sup>

Meestal heeft de eigenaar ook het gebruiksrecht van de woning. Bij centraal wonen kan dit nog al eens verschillen. Het moment waarop het eigendomsrecht van het gebruiksrecht gescheiden is, dan spreken we van huur. Er zijn twee mogelijkheden; profit huur (commerciële verhuurder) en non-profit huur (non-profit verhuurder). Een non-profit verhuurder zal geen winst uitkeren aan haar leden of aandeelhouders. Worden er toch winsten gemaakt dan worden deze in het project gestoken. Een voorbeeld van een non-profit organisatie is een woningcoöperatie.

Er is bij centraal wonen niet enkel non-profit huur mogelijk maar ook non-profit koop. Hierbij zal de woning te koop aangeboden worden door de woningbouwcoöperaties. Een deel van de woning wordt betaald door de coöperatie (non-profit) en een deel door private aankoop.

Bij deze verschillende eigendomsvormen wordt meestal gebruik gemaakt van de mogelijkheid een rechtspersoon op te richten, zijnde een stichting of vereniging.

Net zoals in het Belgische systeem is het mogelijk (aangeraden) een rechtspersoon op te richten die kan instaan voor de aansprakelijkheid. Want er worden in deze fase meer kosten gemaakt en overeenkomsten gesloten, de wetgeving hieromtrent vinden we vooral terug in boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek.<sup>136</sup>

---

<sup>132</sup> Boek 5, titel 9 BW.

<sup>133</sup> Art. 124 ev. BW.

<sup>134</sup> Ibid.

<sup>135</sup> Art. 12 d BW.

<sup>136</sup> P. VAN DE WERDT, "Centraal wonen voor iedereen", rapport project Wagingen 2012, p. 25 ev., <https://edepot.wur.nl/238722>.

Vereniging<sup>137</sup>:

De vereniging van eigenaars is specifiek aan het appartementsrecht en vanaf dat de bouw is gevestigd. Wil men in de andere fases reeds een rechtspersoon oprichten dan kan dit aan de hand van een vereniging of stichting, voorgeschreven in boek 2 van het burgerlijk wetboek. De vereniging onder tittel 2, de stichting onder titel 6. Men kan kiezen voor een vereniging, hierbij kunnen de leden het bestuur kiezen. Vanboven staat de algemene ledenvergadering. Elk lid heeft invloed, want bij een vereniging heeft men het voordeel dat deze de voorwaarden oplegt tot democratische besluitvorming (bij ons consensus), waarbij de bestuurders en de leden als gelijke gelden. Daarbij zullen de bestuurders<sup>138</sup> enkel met mandaat kunnen optreden. Wordt de vereniging bij notariële akte opgericht dan zullen er statuten worden gemaakt die alle bepalingen betreffende het doel, beheer enz. inhouden. Maar deze kan ook in het leven worden geroepen door onderhandse akte of mondelinge afspraak.

Stichting<sup>139</sup>:

Een stichting heeft geen leden, dus niet alle bewoners zijn lid. Enkel de bestuursleden hebben directe invloed en zullen de beslissingen betreffende het project nemen. Bij de stichting zal het ook belangrijk zijn voor een democratische besluitvorming te kiezen zodanig alle leden zeggenschap bekomen en betrokken zijn. Een stichting zal anders dan de vereniging steeds bij notariële akte worden opgericht bijgevolg zijn er weer statuten voor handen die het doel, beheer enz. van de stichting uiteen zetten. Er zijn dus maar kleine verschillen tussen de vereniging en de stichting, doch zal het belangrijk zijn de vorm te kiezen en zich te houden aan de bijhorende wettelijke bepalingen aangezien deze verschillen bij beide vormen.

Ter volledigheid heb ik ervoor gekozen de statuten van een vereniging kort te overlopen:

Wanneer een vereniging ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel en de statuten bij de notaris zijn verleden dan geniet deze volledige rechtsbevoegdheid. De wet <sup>140</sup> schrijft voor dat deze zes punten dienen te bevatten;

- 1) naam van de vereniging en welke gemeente zij is gevestigd
- 2) doel van de vereniging
- 3) de verplichting die de leden tegenover de vereniging hebben en de manier waarop die kunnen worden opgelegd
- 4) hoe de algemene ledenvergadering bijeen wordt geroepen
- 5) hoe de bestuurders worden benoemd en ontslagen
- 6) de bestemming van het batig saldo ingeval van ontbinding van de vereniging

---

<sup>137</sup> Art. 2:26 t/m 2:52 BW.

<sup>138</sup> Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR), 1 juli 2021.

<sup>139</sup> Art. 285 BW ev.

<sup>140</sup> Art. 4-6 boek 2 BW (hierna telkens Nederlands BW onder het Nederlandse recht).

Een ander belangrijk criteria bij samenwonen, of cohousing specifiek; is helderheid. Er zal helderheid moeten zijn wat betreft de rechtspersoon ongeacht of het nu een stichting of vereniging is. Daarnaast dienen intern duidelijke en heldere afspraken gemaakt te worden, zodanig er een goede duidelijke vertegenwoordiging is;

Men kan de uitvoering doen in eigen beheer maar dan heeft men kennis en vaardigheden nodig. Daarom komt het het meest voor dat men een derde onder de arm neemt zijnde een projectontwikkelaar of een woningcorporatie aan wie de gemeente de grond verkoopt of die het pand koopt. Er zal dan bijgevolg best een samenwerkingsakkoord afgesloten dienen te worden (maakt men gebruik van een ondersteuner dan kan deze helpen bij het opstellen hiervan). In de overeenkomst zal duidelijk gemaakt worden wat ieders taken zijn en hoe deze verdeeld worden, de initiatiefgroep dient hierbij goed te waken dat zij als gelijkwaardige partner wordt omschreven om niet aan de zijlijn te worden geschoven (tegengestelde van doel cohousing).

Doch is het mogelijk dat er financiële, juridische of technische kennis voorhanden is in de groep. Zeker als we met een erg grote groep te maken hebben. Het zal dan interessant zijn zich hierop te beroepen in plaats van gebruik te maken van een externe derde, want de kosten zullen op deze manier erg gedrukt worden.

Alle afspraken over het ontwerp, budget, bouwteam, aannemer, bijzondere wensen, dienen best bij het eind van deze fase gemaakt te zijn.

#### Opstal en erfpacht recht

Ook het opstal en erfpacht recht bestaat in Nederland en kan gebruikt worden om de hele kost te dekken, aangezien men dan niet de gronden moet aankopen.<sup>141</sup> Erfpacht gevestigd in art. 85 ev. van het Nederlands Burgerlijk Wetboek, boek 5 en het opstalrecht art. 101 ev. Het concept komt overeen van dit in het Belgische recht en de figuren worden ook voor hetzelfde doel gebruikt bij cohousing of centraal wonen. Vooral wanneer een overheid het project opstart kan dit interessant zijn, zo kan zij een erfpacht of opstalrecht verlenen op een publieke grond.

#### 4.2.4. Frans recht

Zoals reeds aangehaald is cohousing wel degelijk gedefinieerd in het Franse recht:

Artikel L200-1 Code de la construction et de l'habitation (hierna CCH).

Participatieve huisvesting is een burgerbenadering die individuen in staat stelt hun krachten te bundelen, waar nodig met rechtspersonen, om deel te nemen aan de bouw en het ontwerp van hun

---

<sup>141</sup> P. VAN DE WERDT, "Centraal wonen voor iedereen", rapport project Wagingen 2012, p. 38, <https://edepot.wur.nl/238722>.



huizen en ruimtes die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik, om een of meer gebouwen te bouwen of te verwerven die bestemd zijn voor hun bewoning en, in voorkomend geval, zorgen voor het daaropvolgende beheer van de gebouwde of verworven gebouwen.

In samenwerking met de verschillende actoren die zich inzetten voor de verbetering en het herstel van de bestaande openbare of particuliere woningvoorraad en in overeenstemming met het beleid dat op nationaal en lokaal niveau wordt gevoerd, bevordert participatieve huisvesting de bouw en terbeschikkingstelling van woningen, evenals de ontwikkeling van collectieve ruimtes in een logica van delen en solidariteit tussen bewoners.

In Frankrijk is cohousing of participatief wonen geïncorporeerd in de wet meer bepaald de CCH, code de l'habitation en de construction, artikels L200-1 t.e.m. L202-11.. zijn twee vormen voorzien om participatief wonen vorm te geven; de bewonerscoöperatie<sup>142</sup> en de toewijzings- en zelfpromotiebedrijven<sup>143</sup>. Beide staan uitgewerkt in de bouw en huisvestigingswet (CCH) en dienen te voldoen aan specifieke regels. Het is dus niet zo dat men zal moeten kijken onder welke wet men best werkt mijn zijn project maar elk project van cohousing of participatief wonen valt vanzelf onder de CCH.

In de opstartfase zal men een participatieve huisvestigingsmaatschappij moeten oprichten, dit kan in de vorm van bewonerscoöperaties of toewijzings- en zelfpromotiemaatschappijen. <sup>144</sup> De vennoten van de maatschappijen zullen aandelen krijgen in de vennootschap. Zij zijn bijgevolg slechts aansprakelijk voor de schulden tegenover derden ten belope van hun bijdrage. <sup>145</sup> De vennootschap zal haar belangrijkste kenmerken net zoals in de andere rechtstelsels dienen vast te leggen in de statuten. Elke participatieve huisvestigingsmaatschappij heeft als doel het bouwen of beheren van het project.

De bewonerscoöperatie zijn vennootschappen met veranderlijk kapitaal. Deze hebben tot doel metgezellen die natuurlijke personen zijn het genot te bieden van woonruimte als hun hoofdverblijf en om bij te dragen tot de ontwikkeling van hun collectief leven onder de voorwaarden voorzien in de wet. <sup>146</sup> De aandelen kunnen bijgevolg niet worden overgedragen of ingekocht worden dan bij de toekenning van woongenot. De verkoopprijs, bestuur enz. worden weer geregeld in de statuten.

Voor elke aanvang van bouwwerken zal de algemene vergadering van de vennootschap de technische en financiële uitvoeringsvoorwaarden moeten goedkeuren en een kostenbegroting maken. Er dient ook steeds voor begin van de werken een waarborg te zijn die de onderneming toelaat om over de nodige middelen te beschikken gedurende het project. <sup>147</sup>

De toewijzings – en zelfpromotiebedrijven<sup>148</sup> zijn eveneens vennootschappen met veranderlijk kapitaal. Hun doel is om natuurlijke personen het eigendom of genot van een woning als hun hoofdverblijfplaats te verlenen en om daaraan verbonden collectieve leefruimte te onderhouden en

---

<sup>142</sup> Art. L201-1 t/m L201-13 CCH.

<sup>143</sup> Art. L202-1 t/m L202-11 CCH.

<sup>144</sup> Art. L200-2.

<sup>145</sup> Art. L200-5 CCH.

<sup>146</sup> Art. L201-2 CCH.

<sup>147</sup> Art. L200-9 CCH.

<sup>148</sup> Art. L202-1 ev. CCH.

te verlevendigen. Er dienen opnieuw statuten te worden gemaakt met een beschrijvende splitsingsverklaring. Deze bakent de percelen af en splitst de private van de gemeenschappelijke delen.<sup>149</sup>

Bij de inwoners of bewonerscoöperatie zal men dus effectief bewoner moeten zijn, bij de toewijzings- en zelfpromotiebedrijven is dit niet steeds het geval. De beide vennootschappen kunnen doorheen de fases gebruikt worden zowel bij het bouwen als bij het beheer en onderhoud.

#### 4.3 De aankoop – en (ver)bouwfase:

Men begint aan het concept te bouwen of te verbouwen na de oprichtingsfase (bouw – en oprichtingsfase staan nauw in verband met elkaar). Vele (de meeste) grote kosten spelen zich af in deze fase. Men zal zich dus goed moeten organiseren al dan niet via de juiste rechtspersoon (infra). Indien men er voor kiest de appartementswet uit te sluiten, zal men meestal kiezen voor de organisatievorm van een feitelijke vereniging, maatschap of VZW. Is de Appartementswet helemaal niet van toepassing, simpelweg omdat de toepassingsvoorwaarden niet voldaan zijn, dan zal de verhuurder meestal de vorm van een CV innemen. Onder de opstartfase hebben we reeds de voorwaarden betreffende de Appartementswet aangehaald (organisatievormen die buiten het goederenrecht vallen aangezien het goederenrecht geen juridische samenwerkingsvormen biedt). Verschillende organisatievormen zijn reeds aan bod gekomen in de oprichtingsfase. Het kan dus dat men in de verschillende fases dezelfde rechtspersoon opricht maar met een ander doel bv. beheer of bouwen enz. Ik heb steeds bij de bespreking van de organisatievorm vermeld wanneer en in welke fase van het cohousingproject zij kunnen worden toegepast.

##### 4.3.1 Het goederenrecht:

Zoals reeds besproken zal wanneer het cohousingproject onder de voorwaarden van de appartementswet valt, deze wet automatisch van toepassing zijn. Men kan best een clause invoeren voor tijdelijke niet-toepassing van de wet, deze zal dan pas terug zal gelden na de voorlopige oplevering van het project. Men neemt deze clause op omdat de vereniging van mede-eigenaars die voor het dagelijks beheer instaan, niet kan worden opgestart. Logischerwijze omdat men voor en tijdens de bouw niet van gemeenschappelijke delen kan spreken. Men steunt deze niet-toepassingsclause op het feit dat in art 3.84 eerste lid BW staat dat het van toepassing is op de gebouwen of groep gebouwen die opgericht zijn of kunnen worden. Notarissen negeren deze laatste bepalingen en steunen op het feit dat er in de bouwfase nog geen sprake is van gebouwen.<sup>150</sup> Betreffende de niet-toepassing clause bestaat er geen eensgezindheid in de rechtspraak voor mijn masterproef neem ik aan dat het wel mogelijk is, conform de praktijk.

---

<sup>149</sup> Art. L202-3 CCH.

<sup>150</sup> C. WILLEMOT, Het beheer van appartementsmede-eigendommen, Brugge, die Keure, 2021, 162.

We zullen dus naast goederenrecht meestal de appartementswet dat zich toespitst op de eigendomsverdeling, ook gaan kijken welke organisatievormen wel mogelijk zijn voor het voltooiën meer bepaald, het bouwen in deze fase van het project.

De appartementswet:

Uiteraard zullen keuzes en overeenkomsten uit vorige fases steeds een belangrijke rol spelen in deze fase bv. de verhoudingen waarin het goed wordt aangekocht zal bepalend zijn voor de verdere eigendomsconstructie.

Het goederenrecht is reeds uitvoerig aan bod gekomen onder de oprichtingsfase, doch wil ik de vormen even kort herhalen en eventuele veranderingen in de bouwfase weergeven.

Appartementsmede-eigendom:

Zoals reeds vermeld zijn de voorwaarden voldaan, dan zal de appartementswet van toepassing zijn (mits men geen uitzondering maakt). De basis akte vormt een beschrijving van de privatieve delen en bijhorend deel van het gemeenschappelijk. Het reglement van mede-eigendom geeft daarentegen de rechten en plichten van de mede- eigenaars weer. De basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn samen de "statuten" van het gebouw en worden bij notariële akte vastgesteld.<sup>151</sup>

Het reglement van interne orde, betreffende de werkwijze, wijze van bijeenroeping, bevoegdheden van de algemene vergadering, syndicus enz. moet ook verplicht opgesteld worden maar maakt geen deel uit van de statuten en dit kan vastgelegd worden bij onderhandse akte.

Men zal vervolgens de onderhandse koopovereenkomst gaan ondertekenen. Is de identiteit van de groep bewoners reeds gekend maar nog niet precies in welke verhouding zij gaan aankopen (private – gemeenschappelijke delen) dan kan men best een clausule van alternatieve kopers invoegen<sup>152</sup>. Ieders rol of de verhoudingen dienen dan past vast te staan bij het verlijden van de aankoopakte. Wel dienen steeds alle personen de onderhandse akte reeds getekend te hebben, is dit niet het geval dan zal men zich niet op de clausule kunnen beroepen. Een andere mogelijkheid is dan de onderhandse akte te laten ontbinden (door voorafgaand aan de verkoop een onderhandse overeenkomst of latere verkoopakte of een notariële akte).<sup>153</sup> Men heeft een termijn van vier maanden na de ondertekening van de onderhandse akte waarin de verkoopakte verleden dient te worden.<sup>154</sup> In principe want in de praktijk komt vaak tot uiting dat het bijna onmogelijk zal zijn een omgevingsvergunning, architecturale plannen, financiering, eventueel medebewoners enz.. te bekomen binnen de vier maanden.

---

<sup>151</sup> Art. 3.85 ev. BW.

<sup>152</sup> L. Weyts, *De koopovereenkomst met alternatieve koper(s): oplossing bij een onbeslistheid wie uiteindelijk koper wordt bij de notariële akte*, Liber Amicorum J. Herbots, Mechelen, Kluwer, 2002, 579-589.

<sup>153</sup> Art. 2.9.4.2.9 §é,2° VCF.

<sup>154</sup> Art. 33 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

Om meer tijd hiervoor te creëren kan men een overeenkomst onder opschortende voorwaarden in het leven roepen. Bijvoorbeeld; mits verkrijging, lening bank, omgevingsvergunning enz.<sup>155</sup> De termijn van 4 maanden begint dan pas te lopen nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.<sup>156</sup> En een derde optie is de aankoopoptie.<sup>157</sup> Niet alle verkopers zullen hiermee instemmen.

In deze fase zijn er wel grote kosten verbonden en is de kans groter dat er iets misloopt, deze feitelijke vereniging is dus niet helemaal aan te raden omdat de bewoners dan zelf instaan met hun privé vermogen voor mogelijke schulden. Daarbij zal het ook niet makkelijk zijn steeds op het moment van aankoopakte al de identiteit van alle toekomstige bewoners te kennen, een rechtspersoon kan ook tot aankoop overgaan en later verkopen aan (nieuwe) bewoners. Aankoop door een rechtspersoon is dus zeker ook een mogelijke piste die we kunnen bewandelen.<sup>158</sup>

### Gedwongen mede-eigendom

Gedwongen eigendom wordt in België dualistisch opgevat. Men kijkt de private kavels als hoofdzaak en het voorwerp van de eigendom. De gemeenschappelijke delen vormen daarnaast een gemeenschappelijke bijzaak bij de hoofdzaak en zullen bijgevolg geen zelfstandig voorwerp kunnen uitmaken van eigendom. Het resultaat is dat bij elke private kavel een aandeel in het gemeenschappelijk deel aanwezig is als bijzaak.<sup>159</sup> (afwijking regels natrekking -> grond hoofdzaak, gebouwen bijzaak).

Er zijn twee soorten van gedwongen mede-eigendom te onderscheiden. Enerzijds de gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak en de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of een groep van gebouwen zijnde de appartementswet.<sup>160161</sup>

### 4.3.2. Organisatievormen:

#### Aankoop door een natuurlijke persoon:

Wordt het onroerend goed door een groep natuurlijke personen aangekocht dan spreken we van vrijwillige mede-eigendom. Ook al is er een maatschap of feitelijke vereniging opgericht ter coördinatie van het cohousing project dan nog zullen het de vennoten of leden zelf zijn die het goed aankopen, aangezien bij de rechtsfiguren niet over rechtspersoonlijkheid beschikken een bijgevolg niet in staat zijn een koopovereenkomst te sluiten. Deze vrijwillige eigendom kan later

---

<sup>155</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", Not. Fisc. M. 2017, afl. 4, (86) 94.

<sup>156</sup> Art. 33 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

<sup>157</sup> R. TIMMERMANS, "Cohousing", 2017, p. 82-83.

<sup>158</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", Not. Fisc. M. 2017, afl. 4, (86) 92.

<sup>159</sup> M. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2013, 8.

<sup>160</sup> Art. 553 BW.

<sup>161</sup> M. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2013, 9.

veranderen in gedwongen mede-eigendom wanneer het onroerend goed wordt opgesplitst in woonentiteiten en gemeenschappelijke delen en een basisakte of splitsingsakte (afhankelijk of men kiest voor appartements-mede eigendom of hiervan afwijkt en er gedwongen mede-eigendom ontstaat) (supra p. 27) dient gecreëerd te worden met bijhorend verdeelrecht<sup>162</sup>.

Het is dus aan te raden het onroerend goed rechtstreeks verdeeld in private en gemeenschappelijke delen aan te kopen. Er dient dan wel op nog een authentieke akte en een basisakte voor handen te zijn, wat aangeeft dat er reeds een omgevingsvergunning en plannen opgesteld door een architect aanwezig zijn. <sup>163</sup> Dit zal uiteraard niet mogelijk zijn wanneer er grond wordt aangekocht en er bijgevolg nog geen sprake is van private units of gemeenschappelijke woonruimte.

Gedwongen mede- eigendom zal dan meteen van toepassing zijn en er zal enkel een vereenvoudigde basisakte dienen opgemaakt te worden waar de bewoners verschillende keuzemogelijkheden bij hebben. Doch dienen er enkele regels gerespecteerd te worden, die van dwingend recht zijn en waarvan men bijgevolg niet van kan afwijken<sup>164</sup>. De prijs van de basisakte is minder dan het verdeelrecht en bedraagt 50 euro. Niet te vergeten is dat er bij aankoop van de desbetreffende aandelen in onroerend goed 10% registratierechten betaald wordt en 6% (gunsttarief) indien het een reeds bestaand pand betreft dat het voorwerp van de aankoop uitmaakt. <sup>165</sup> Wel is vereist om zich te beroepen op het gunsttarief van 6% dat één of meer natuurlijke personen, die samen en op hetzelfde ogenblik de volle eigendom verkrijgen, er hun hoofdverblijfplaats te vestigen. <sup>166</sup> Het verlaagd tarief is dus niet van toepassing op de verkoop van een nieuw gebouw of onverdeeld deel ervan, zelfs al komt het voort uit een afbraak of heropbouw project van een oud gebouw. Het moment van toetreden zal doorslaggevend zijn om al dan niet onder het verlaagd tarief te vallen. Idealiter kunnen alle cohousingsleden beschouwd worden als bouwheren van het nieuw gebouw en zullen zal het hele project onder het verlaagd tarief vallen. <sup>167</sup>

Aankoop door een rechtspersoon:

Gaat de rechtspersoon over tot aankoop en later doorverkoop aan de werkelijke bewoners, dan heeft men wel als nadeel dat er tweemaal registratie rechten dienen betaald te worden. Men komt hier wel aan tegemoet door gebruik te maken van een beroepskoper <sup>168</sup> of van het recht op teruggave van drie vijfden van de reeds betaalde registratierechten bij verkoop van het onroerend goed binnen de twee jaar na aankoop ervan. <sup>169</sup>

---

<sup>162</sup> Art. 2.10.1.0.1. VCF.

<sup>163</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", Not. Fisc. M., 2017, afl. 4, (86) 89.

<sup>164</sup> 3.78 BW laatste lid.

<sup>165</sup> Art. 2.9.4.2.1 VCF.

<sup>166</sup> Art. 2.9.4.2.11 VCF.

<sup>167</sup> Het Fiscaal Weekoverzicht, 2020/11, nr. 419 - 23 Maart 2020.

<sup>168</sup> Art. 2.9.4.2.4 VCF.

<sup>169</sup> Art. 3.6.0.0.6, §2 VCF.

Nuance: verkoopt een rechtspersoon het onroerend goed met een meerwaarde, dan zal deze in principe belast worden op niveau van de rechtspersoon. <sup>170</sup><sup>171</sup>

Is er een VZW opgericht dan neemt deze de taak van bouwheer op eveneens onder dezelfde voorwaarden als in de vorige fase. Of is er een CV opgericht in centrale rol dan zal deze eveneens de rol van bouwheer op zich kunnen nemen. Het is niet aangewezen een VZW tot aankoop over te laten gaan, want een vertrekkende cohouser, of lid zal zijn inbreng niet kunnen terug vorderen.

De coöperatieve vennootschap:

De cohousers beschikken hierbij niet over eigendom maar over aandelen in een coöperatieve vennootschap. De CV zal namelijk eigenaar worden van de grond en/ of gevouwen en tegen een maandelijks huur ter beschikking stellen van de cohousers. Met de huur zullen leningen afgelost worden. Met de inbreng (verkoop aandelen aan de cohousers-vennoten) zal het project (mede) gefinancierd kunnen worden. <sup>172</sup>

Ondanks dat de CV meer gericht is op samenwerking en collectiviteit en meer aansluit bij cohousing dan de andere vormen kiest men er minder voor zich in de vorm van een CV te organiseren, blijkt uit onderzoek van Steunpunt Vlaanderen. <sup>173</sup> Een andere reden kan zijn dat de vennoten niet echt mede-eigenaar worden zoals bij de andere vormen. Ze bekomen geen eigendom maar wel aandelen dat mogelijks sommige kan afschrikken. Zoals reeds aangehaald zullen financiële instellingen ook minder snel geneigd zijn een lening te geven aan de vennoten. Enerzijds omdat ze vaak minder bekend zijn met de vorm en anderzijds omdat men enkel een hypotheek op onroerend goed kan vestigen en niet op aandelen bv. <sup>174</sup>

Een andere optie die men als bank kan overwegen is om aandelen in pand te krijgen, maar de tenuitvoerlegging hiervan zal bij cohousing projecten niet evident zijn. Men kan de aandelen niet zomaar aan eenieder verkopen zonder rekening te houden met andere vennoten of overeenkomsten.

Nuance: een woning die door de cohousers- vennoten als gezinswoning wordt gezien zal later (door de vorm van aandelen) niet vrijgesteld worden van erfbelasting want er wordt geen eigendomsrecht in onroerend goed verkregen.

Erfpacht en opstalrecht:

Bij deze mogelijkheden (mogelijk onder rechtstelsel van de 3 landen, ik heb er voor gekozen enkel het Belgische te bespreken) is het mogelijk voor de cohousers enkel van de woning eigenaar te worden en niet van de gronden. Financieel dus interessanter, wel zal men een jaarlijkse vergoeding voor de gronden verschuldigd zijn aan de opstal- of erfpachtgever. Het opstal recht is niet onder

---

<sup>170</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", Not. Fisc. M. 2017, afl. 4, (86) 90.

<sup>171</sup> Art. 179, 183, 190 en 222, 6<sup>o</sup>WIB.

<sup>172</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, 2017, p. 88.

<sup>173</sup> STEUNPUNT WONEN (L. BRUSSELMANS e.a.), "Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen" Leuven: Steunpunt Wonen", 2019, 79, zie supra voetnoot 6.

<sup>174</sup> Art. 41 en 44 Hypotheekwet.

bezwarende titel en hierbij is het dus niet noodzakelijk dat men een vergoeding betaalt, wel zal dit meestal bepaald worden.

Aangezien het financiële vaak een grote struikelblok is bij dergelijke projecten is dit dus een goede optie en kan de grond eventueel op een later tijdstip worden aangekocht. Om nog maar eens te verwijzen naar de mogelijkheid van een lening (net omdat dit zo belangrijk is bij de aankoop van onroerend goed) zal dit onder deze voorwaarden niet makkelijker worden. Aangezien de bank enkel een hypotheek kan vestigen op het opstalrecht zelf, vervalt deze, dan vervalt de hypotheek ook.<sup>175</sup>

Het recht van opstal is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplanting te hebben.<sup>176</sup> Ook de erfpacht is een tijdelijk zakelijk gebruiksrecht, en verschaft het volle genot van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder de verplichting voor de erfpachter om een jaarlijkse vergoeding in geld of in natura uit te keren aan de eigenaar<sup>177</sup>

Voor het vestigen van dergelijke rechten zal er slechts 2% registratierechten betaald dienen te worden.<sup>178</sup>

Zoals reeds gezegd zijn het beide slechts tijdelijke rechten dit voor het opstalrecht met een maximumduur van 99 jaar of zelfs eeuwigdurend, iets wat onder het oud goederenrecht niet mogelijk was.<sup>179</sup> en voor het erfpacht recht met een maximum duur van 27 jaar tot 99 jaar. Wil men erna de overeenkomst vernieuwen dan zal men dit uitdrukkelijk moeten doen en betaald men opnieuw de registratierechten voorzien van 2%.

Eindigt het dan zullen bij het einde van erfpacht de gebouwen of constructies die zijn opgericht blijven staan, ze mogen niet verwijderd worden en zullen toekomen aan de eigenaar van de grond (mogelijk tegen een vergoeding).<sup>180</sup> Bij opstalrecht zal men de waarde van de gebouwen of constructies dienen te vergoeden aan de opstalhouder.<sup>181</sup>

---

<sup>175</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", Juristenkrant 2017, afl. 353, 11; S. SNAET en M. MUYLLE E, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE, Erfpacht en opstal, 2017, (1) 27.

<sup>176</sup> Art. 3.177 BW, vroeger Art. 1 Wet over het recht van opstal (10 januari 1824).

<sup>177</sup> Art. 4.167 ev. BW., vroeger Art. 1 Wet over het recht van erfpacht (10 januari 1824).

<sup>178</sup> Art. 83, 1e lid 3° en 84 van Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

<sup>179</sup> Art. 3:180, 1° en 2e lid BW.

<sup>180</sup> Art. 3.176 BW, vroeger Art. 7 Wet over het recht van erfpacht (10 januari 1824).

<sup>181</sup> Art. 3.188 BW, vroeger Art. 6 Wet over het recht van opstal (10 januari 1824).

#### 4.3.3. Nederlands recht:

De bouwfase in het Nederlands recht<sup>182</sup>:

Heeft men een projectontwikkelaar dan zal men na onderhandeling met de groep het wooncomplex realiseren. De aannemer voert de bouwopdracht uit, of in opdracht van de projectontwikkelaar of in opdracht van de bewoners groep al dan niet verenigt in een rechtspersoon.

In deze fase is er doorgaans een projectteam (dat mogelijk reeds al bestond maar waar nu ook de aannemer bijkomt naast een aantal leden van de initiatiefgroep, woningcorporatie of ontwikkelaar, eventueel gemeente of architect). Neemt de aannemer deel, dan wordt dit team het bouwteam genoemd. Belangrijk is dat de wil van de groep gewaarborgd blijft daarom zullen de leden van het initiatiefteam regelmatig verslag moeten uitbrengen aan de andere cohousers. Want de betrokkenheid van alle leden is een zeer belangrijke factor bij het cohousing proces. Er dienen ook regelmatig bijeenkomsten of vergaderingen georganiseerd te worden.

Is er volledige overeenstemming wat het ontwerp betreft dan kan men over gaan tot het bouwen. Waarbij het bouwteam regelmatig zal overleggen.

Vaak voorkomend (huurwoningen) zien we dat er een "Woningstichting" wordt opgericht, waarvan de gebouwen en het project eigendom zijn. Zo was het ook bij het project Wagene<sup>183</sup> Deze stichting is dan ook verantwoordelijk en aansprakelijk voor de aankoop en de bouwfase. Het beheer en onderhoud van de woningen wordt eveneens later verzorgd door deze stichting. De bewoners zelf zullen dat net zoals in België huren van deze stichting en zodanig dat ook de instapkost beperkt(er) blijft. Ze kunnen daarnaast zelf ook een stichting opstarten, deze dan verantwoordelijk voor de aanschaf en het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen.

De bewoners zullen leden zijn van de stichting en bijgevolg stemrecht hebben op de Algemene Ledenvergadering, dewelke wordt georganiseerd door het bewonersbestuur. Op deze vergaderingen worden meerdere dingen besproken en beslissingen genomen; bv. betreffende; nieuwe speeltoestellen, het bedrag van de individuele bijdrage aan het project, enz.

Nuance: In Nederland worden de woningen als zelfstandig beschouwd, en komt men in aanmerking voor een huursubsidie. <sup>184</sup>

Toch komen er ook koopwoningen voor, zoals het project cohousing Arnhem, waarbij niet een projectontwikkelaar maar wel een collectieve groep burgers het idee op poten zetten. Een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), in dit geval dus de Vereniging Cohousing Arnhem, een vereniging zonder winstoogmerk. De vereniging heeft een algemeen bestuur, er zijn verschillende werkgroepen en alle belangrijke besluiten komen naar voren op de maandelijkse Algemene Ledenvergadering.

---

<sup>182</sup> Website gemeenschappelijk wonen, "Opdrachtformulering: ontwerp en uitvoering", [www.gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki/index.php/Opdrachtformulering:\\_ontwerp\\_en\\_uitvoering](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki/index.php/Opdrachtformulering:_ontwerp_en_uitvoering).

<sup>183</sup> Website project Wagene, "centraal wonen", [www.cw-wageningen.nl/centraal-wonen](http://www.cw-wageningen.nl/centraal-wonen).

<sup>184</sup> Website project Strijp, "centraal wonen", <http://centraalwonenstrijp.nl/centraal-wonen-strijp/>.



Alle bewoners zijn lid van de vereniging en dienen vanaf de start bij te dragen aan het financieel aspect, deze "voorfinanciering" zal later dan ook gezien worden als een voorschot op de koopsom van hun woning.

Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het hele project vanaf de start, ontwerp, bouwen en wonen. Het voordeel hierbij is dat de leden, en later ook bewoners meer inspraak hebben en zelf kunnen bepalen hoe hun project vorm te geven. Dit is een complex proces, men kan er voor kiezen een adviesbureau of architect gespecialiseerd in CPO onder de arm te nemen.<sup>185</sup> Het appartementsrecht zal van toepassing blijven, men kan in deze fase of voor de stichting of voor de vereniging kiezen als organisatievorm.

#### 4.4.4 het Franse recht:

Juridische methoden en bouwmethode:<sup>186</sup>

Bij het aankopen van het gebouw of grond en later bouwen of verbouwen dienen er verschillende contracten net zoals in het Nederlands en Belgisch recht afgesloten te worden. Dit kan in verschillende vormen.

Men kan er (meestal) voor kiezen een coöperatie woningbouw (coopératives de construction de logements ou de restructuration (par exemple, la SCCC: Société Civile Coopérative de Construction) op te richten. De rol van het coöperatieve vennootschap wordt hier beperkt tot het (ver)bouwen van de woning. Aan het eind van de werkzaamheden wordt de coöperatieve woningbouwvereniging bijgevolg ontbonden. De bewoners kunnen dan kiezen voor privébezit van de woningen en collectieve ruimtes of tot het oprichten van een bewonerscoöperatie.

De bewonerscoöperatie(zie supra): zijn coöperatieve vennootschappen met veranderlijk kapitaal.<sup>187</sup> Vennoten verwerven gebouwen hoofdzakelijk voor woongebruik bestemd voor hun partners. Opnieuw worden er statuten vastgelegd die bepalen welke regels er vaststaan bv. betreffende in- en uittreden; bestuur; stemming enz. Was de coöperatie in de vorige fase reeds opgericht dan kan deze blijven bestaan. Er dienen geen nieuwe statuten gemaakt te worden. Vennoten zullen ook hier verplicht zijn bij te dragen in de kosten van het beheer, deze worden voorgelegd in de algemene vergadering.

Een andere mogelijkheid is zoals reeds aangehaald de toewijzings- en zelfpromotiebedrijven. Deze zijn eveneens vennootschappen met veranderlijk kapitaal. Alle vennoten krijgen rechten in het kapitaal afhankelijk van zijn inbreng. In verhouding tot zijn rechten dienen de vennoten ook enkele verplichtingen na te komen; bv. reageren op geldoproepingen tijdens de bouw<sup>188</sup>.

---

<sup>185</sup> Website project Arnhem, <https://cohousing-arnhem.nl/het-gebouw/>.

<sup>186</sup> [www.hal.univ-smb.fr/hal-03273187/document](http://www.hal.univ-smb.fr/hal-03273187/document).

<sup>187</sup> Art. L 201-1 CCH.

<sup>188</sup> Art. L 202-4 CCH.

Hierbij heeft elke vennoot het aantal stemmen vastgelegd in de statuten. Ofwel één stem per vennoot ofwel stemmen in verhouding met zijn aandeel in de vennootschap.<sup>189</sup> In- en uittreden is ook mogelijk in de vennootschap en wettelijk vastgelegd in de CCH.

Bij deze vennootschapsvorm gaat het over onroerend goed, gebouwen voor bewoning die mogelijks nog gebouwd moeten worden. Deze zullen nog verdeeld moet worden in private units en gemeenschappelijke ruimtes en worden toegekend aan deelgenoten in eigendom of waarvan men het genot als hoofdverblijfplaats toewijst. Anders dan bij de coöperatieve vennootschap waarbij men gebouwen gaat bouwen of verbouwen voor het hoofdzakelijk woongebruik bestemd voor hun partners.<sup>190</sup>

#### 4.5. De woonfase:

De bouwfase is voltooid, de werken zijn afgeleverd. De bewoners zullen in deze fase het gebouw betrekken en er zullen nieuwe regels de kop op steken.

##### 4.5.1. Het goederenrecht:

Volgt men de appartementswet dan kunnen afspraken opnieuw vastgelegd worden in het reglement van mede-eigendom en dit van interne orde. Zoals reeds aan bod is gekomen zal vanaf deze fase de vereniging van mede-eigenaars een belangrijke rol toegedeeld krijgen. Deze zal instaan voor het beheer en onderhoud van het project (zie supra). Kiest men ervoor de appartementswet uit te sluiten kunnen ze er nog steeds voor opteren een informeel reglement op te stellen. Men kan een eigen vereniging oprichten als organisatievorm die instaat voor het beheer. Deze vormen zijn reeds ter sprake gekomen bij de oprichtingsfase. Verenigingen of vennootschappen die specifiek instonden voor een van de vorige fases kunnen ophouden te bestaan.

##### 4.5.2. Organisatievormen:

In deze fase is de vereniging van mede- eigenaars een mogelijke organisatievorm.

Nuance: de vereniging van mede-eigenaars is niet louter onder de organisatievormen te plaatsen aangezien het een gevolg is van de appartementswet en het appartementsmede-eigendom. In mijn masterproef heb ik ervoor gekozen dit onder te brengen bij de organisatievormen na onderzoek te hebben gedaan naar de cohousing projecten De Schilders en De Wijngaard waarin ik terug zag dat dit vaak een vervangende rol speelt voor de maatschap (eveneens organisatievorm).

---

<sup>189</sup> Art. L 202-8 CCH.

<sup>190</sup> Art. L 201-2 CCH.

De vereniging van mede-eigenaars:

Het grootste verschil naast de maatschap is dat de VME rechtspersoonlijkheid heeft en bijgevolg kan optreden als procespartij. Een ander verschil is dat de regels van het WVV niet gevolgd dienen te worden aangezien deze niet onder de definitie van vereniging valt volgens art 1.2 WVV. Deze vorm heeft in de appartementswet een eigen statuut gekregen.<sup>191</sup>

De appartementswet geeft aan de vereniging rechtspersoonlijkheid. Sluit men deze uit dan is de vereniging enkel een feitelijke vereniging (zonder rechtspersoonlijkheid)<sup>192</sup>.

Er dient enkel een overeenkomst voor handen te zijn volgens het gemene recht. Als gevolg heeft dit alles wel dat ze geen ondernemingsnummer kunnen krijgen en dus niet geregistreerd worden in de Kruispuntbank.

Een andere terugkomende vorm in deze fase is de VZW. Dit kan wanneer men naast het cohousen ook nog andere activiteiten wil doen (zonder winstoogmerk!). Een andere reden om voor de VZW te kiezen is om regels op te nemen in de oprichtingsakte die niet mogelijk zijn in het reglement van mede-eigendom.

Nog een andere terugkerende vorm is de coöperatieve vennootschap

De vorm kan verder gaan in de vorm van verhuurder, of ze kan het gebouw verkopen aan de bewoners.<sup>193</sup> Verkoopt ze aan de bewoners dan stopt het verhaal en eindigt de vennootschap.

Nuance: in het cohousing project de Okelaar ziet men dat de CV net pas op de voorgrond treedt in de woonfase en een ondersteunende rol biedt als syndicus.<sup>194</sup>

#### 4.5.3. Nederlands recht:

De oplevering is gebeurd en het project is volledig tot stand gekomen.

In de woonfase moet men rekening houden met het woningtoewijzing principe van kracht in Nederland. Normaliter zal de gemeente mee zorgen voor woningtoewijzing wat haaks staat op principe van cohousing, waar bewoners mee beslissen. De wet<sup>195</sup> schrijft voor dat leegstaande woningen worden aangeboden en als het inkomen in evenwicht is met de huurprijs dan kan je antwoorden. Er is dus geen voordracht door de groep cohousers zelf. Daarom dienen duidelijke afspraken met de gemeente gemaakt te worden. Meestal zal de instantie beslissen de woning bij voordracht aan de groep aan te bieden, wel zal er ook dan nog rekening met de inkomens gehouden worden.

In deze fase dienen afspraken gemaakt te worden betreffende het beheer van de woning. Bv; hoe nieuwe kandidaten werven, opstellen van een toelatingsbeleid, oprichten van een vereniging van

---

<sup>191</sup> C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 84.

<sup>192</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume II, Mechelen*, Kluwer, 2018, 1320

<sup>193</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 89.

<sup>194</sup> "De Okelaar te Meise" in G. DEKNUDT, S. BERGHMAN, T. DELAMEILLIEURE, E. ALOFS, E. TIMBERMONT, J. CALLEBAUT (eds.),

<sup>195</sup> Nederlandse huurwet (boek 7 BW).

eigenaren of bewonersvereniging; afspraken beheer en onderhoud, vaststellen van een huishoudelijk reglement. De bewoners zullen zich verenigen in de vereniging van eigenaars indien de appartementswet toepasselijk is (conform Belgische wetgeving). Hiernaast kunnen ze ook kiezen een aparte vereniging of stichting op te richten verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het project. Bij elke vorm zullen de bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in de statuten zoals reeds aan bod gekomen onder de oprichtingsfase.

Eindendomsrechtelijk zal er dus een verdeling plaatsvinden volgens de appartementswet met name ieder zijn private eigendom en een deel in het gemeenschappelijke. De VvE zal hierbij de gemeenschap beheren en zit erop toe dat elke eigenaar zijn verplichtingen betreffende de gemeenschappelijke delen nakomt.

#### 4.5.4. Franse recht:

De inwoners hebben net zoals in het Belgische stelsel aandelen in de vennootschap en een deel ervan beheert het gebouw namens de andere. Er worden vergaderingen georganiseerd tussen het bestuur en de andere bewoners maar het bestuur heeft de voornamelijkste rol. Kosten in het beheer worden gedaan (dagelijkse kosten) en men werkt samen met de bewoners hierbij. De bewoners en eigenaars vormen dus een collectief om de gemeenschappelijke ruimtes of diensten te beheren.

Volgens Art. L.201-1 CCH kunnen coöperaties in verschillende vormen worden opgericht bij wet voorzien. In 2014 heeft de wetgever nog een mogelijkheid opgericht bij de "loi ALUR<sup>196</sup>" (wet op de toegang tot huisvesting en gerenoveerde stadsplanning). Een ander mogelijkheid om een coöperatie op te richten. Het verschil zit zich in het beginkapitaal, gevolgen voor financiering bv; door banken, en de leden. Ongeacht welke algemene formule men kiest, de rechtsvorm van de ondersteunende vennootschap kan vrij gekozen worden op voorwaarde dat de regels van de algemene coöperatie gerespecteerd worden.

De wet voorziet in het algemeen geen bijzondere voorwaarden voor de ondersteunende vennootschap. Het is mogelijk om elke rechtsvorm te gebruiken voor de vereniging.

Soms heeft men bepaalde verenigingen opgericht bij het begin van het project. Soms veranderen deze door het samenwerkingsproject naar een coöperatieve vennootschap maar over het algemeen worden ze specifiek opgericht.

Het merendeel van de bewonerscoöperaties is gecreëerd onder de statuten van de SAS (Société pas Action Simplifiée). Deze vennootschapsvorm is geschikt voor middelgrote projecten, vanwege de geboden vrijheid voor de leden bij het opstellen van de statuten en de organisatie van het bestuur.

Een andere vorm is de SCIC (Société Coopérative d' intérêt Collectif)

---

<sup>196</sup> loi ALUR» no 2014-366 du 24 mars 2014.

Elke coöperatie dient te voorzien in zijn statuten die zijn ontworpen volgens de wet.<sup>197</sup> Hun doel is het ontwikkelen van de goederen en mogelijks diensten voor de gezamenlijke delen. De algemene vergadering van vennoten keurt het statuut goed waarin de regels voor exploitatie van het gebouw worden vastgesteld, er wordt bijzondere aandacht gevestigd aan de gemeenschappelijke delen. Alvorens in te trekken keuren bewoners die niet het statuut van vennoot hebben deze regels goed. Het is ook mogelijk bij deze vorm om derde te laten meegenieten van deze gemeenschappelijke ruimtes. Het voordeel van deze mogelijkheid is dat men met andere natuurlijke of rechtspersonen te associëren. Zodanig men in staat is om met verschillende actoren hetzelfde project te realiseren.

## Hoofdstuk 5

### 5.1 Rechtsvergelijking

We kunnen stellen dat de Nederlandse en het Belgische wetgeving betreffende cohousing of centraal wonen het dichtst bij elkaar aansluiten. Het fenomeen is er eerst in Denemarken gekomen maar is zowel tot in Nederland, Frankrijk en België geraakt omwille van gedeelde ecologische, sociale en ruimtelijke noden in de samenleving. Zowel in Nederland en België is er nog geen specifieke wetgeving voor cohousing. Men grijpt terug naar de regels uit het BW en in België ook het WVV. Frankrijk heeft wel een specifieke wetgeving voor cohousing of participatief wonen zoals men het daar benoemd. Het is dan ook enkel in het Franse recht dat we een specifieke definitie kunnen terug vinden. Dit missen we in de andere rechtsstelsels en zou naar de toekomst toe zeker een werkpunt kunnen zijn. Een grote overeenkomst zijn wel de verschillende fases, die niet-juridisch wel erg op elkaar lijken. De kennismakingsfase waar men geïnteresseerde zoekt voor het project; de opstartfase waar men eerste afspraken en overeenkomsten sluit; de bouwfase waar de bouw of verbouwing van het project begint en de woonfase waar er men vanzelfsprekend gaat wonen en in aanraking komt met de afspraken betreffende onderhoud en beheer.

We kunnen stellen dat in de drie landen er een voldoende juridische basis is om een cohousing project op poten te zetten. Het specifieke systeem van het Franse stelsel heeft zeker zijn voordelen maar ik vind het zelfs na mijn onderzoek moeilijk in te schatten wat nu de beste optie is. Het Belgische en Nederlandse systeem zorgen voor (meer) flexibiliteit wat ook zeker nodig is bij cohousing aangezien de projecten enorm kunnen variëren. Doch ben ik wel voorstander dat cohousing ergens in de wet wordt opgenomen en er op zijn minst een definitie van het concept wordt opgenomen in ons recht. Mede omdat door samenwonen vallen bepaalde sociale voordelen weg, wanneer singles kiezen voor cohousing zou hier een single vriendelijke oplossing voor moeten komen.

### 5.2. Eigen advies en aanbevelingen

Moet er in België zoals in Frankrijk aangepaste een rechtspersoon komen voor cohousen? Wanneer men hier de statuten aanpast van een VZW of coöperatieve vennootschap dan bereikt men eigenlijk eenzelfde resultaat. De Belgische regelgeving volstaat dus, doch bied een aangepaste rechtspersoon meer zekerheid. <sup>198</sup>

---

<sup>198</sup> B.WARNEZ, "Verslag vergadering Commissie voor Binnenlands Bestuur, Gelijke Kansen en Inburgering", *Commissie voor Binnenlands Bestuur, Gelijke Kansen en Inburgering dinsdag 22 februari 2022*, [www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1608550/verslag/1610680](http://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1608550/verslag/1610680).

Aanbevelingen:

Goederenrecht:

In mijn interview heeft meneer Frederico Bisschops reeds aangegeven dat sinds de wijziging van het goederenrecht en geen echte problemen meer zijn en het voor hen perfect mogelijk is een cohousing project op poten te zetten conform de Belgische wetgeving, hij ondervond hierin geen specifieke problemen of lacunes in het recht.

Doch heb ik enkele algemene aandachtspunten opgesomd die verduidelijkt kunnen worden en mij zijn opgevallen in mijn onderzoek onder dit hoofdstuk van aanbevelingen. Specifiek heb ik ook in mijn masterproef aanbevelingen gedaan bij het bespreken van een specifiek deel.

Allereerst lijkt een definitie van cohousing geen overbodige luxe, eveneens van de andere vormen van gemeenschappelijk wonen zodanig een onderscheid duidelijk wordt.

Mijn masterproef begon met het bespreken van het goederenrecht, onder andere de verwijzing naar de appartementswet (van dwingend recht) en de mogelijkheid deze onder bepaalde voorwaarden uit te sluiten. Doch zal wanneer men enkel kijkt naar de wet en de vooropgestelde voorwaarde dit niet makkelijk zijn. In de praktijk heeft men wel argumenten gevonden om bij cohousing van de appartementswet af te wijken, maar beter zou zijn dat dit wettelijk wordt vooropgesteld zodanig geen "fantasie" gebruikt wordt bij het interpreteren van de voorwaarde voor uitsluiting. De appartementswet is dan ook volledig gericht op de klassieke appartementsgebouwen en niet op cohousing projecten.

Wijkt men dan weer af van de appartementswet dan is er veel flexibiliteit en keuzeruimte. Interessanter zou zijn dat men toch verplicht bepaalde afspraken en regels steeds op papier te zetten bij cohousing projecten (conform bij de appartementswet het reglement van mede-eigendom).

Dit schept mogelijks rechtsonzekerheid en een duidelijk wetgevend kader zou om deze reden beter zijn. Op dit vlak kunnen we een voorbeeld nemen aan het Franse systeem waar men geprobeerd heeft een specifiek kader voor cohousing uit te werken.

Een voorbeeld hiervan zijn de wettelijke meerderheden, stemming en instemmingsprocedures voorgeschreven in de appartementswet die niet steeds ideaal zijn voor cohousing projecten en zijn er te weinig vergaderingen voorzien. Meer bepaald is de appartementswet niet steeds de pasklare oplossing wat betreft de vergaderingen. In de wet staat dat een jaarlijkse algemene vergadering moet plaats vinden, al spreekt het voor zich dat bij cohousing meerdere vergaderingen nodig zijn aangezien de bewoners veel intenser met elkaar samenwonen. Doorgaans vindt maandelijks een vergadering plaats bij cohousing projecten. Een voorbeeld van het creatief omspringen met de regels. Deze vergaderingen worden dan informeel afgesproken. Het probleem rijst of de appartementswet eveneens van toepassing is op deze informele vergaderingen zodanig bv. de

regels i.v.m. stemmen moeten gevolgd worden.<sup>199</sup> De wetgever zal hier dus best tussenkomen en een mogelijkheid creëren om maandelijks te vergaderen bij cohousing.

Organisatievormen:

Zoals reeds aangehaald zou het erkennen van een wooncoöperatie geen slechte zaak zijn in het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen voor cohousing. Op die manier zal de CV ook bekender worden en meer vertrouwen wekken bij de actoren zoals bv; de banken. Eveneens merken we op dat mensen vaak voor een maatschap kiezen in de bouwfase omwille van de flexibiliteit, daaruit kunnen we afleiden dat men het belangrijk vindt project, per project zelf in te vullen hoe men stemt, beslissingen maakt enz. Het kan dus belangrijk zijn sommige dingen specifiek nog meer wettelijk te gaan uitwerken, toch lijkt een marge voor eigen invulling ook van belang.

Men kan dus concluderen dat alle juridische tools voor handen zijn een cohousing project op poten te zetten. Er zijn altijd dingen die beter kunnen, een van de belangrijkste vooral mensen (toekomstige bewoners) maar ook de andere actoren meer bekend maken met cohousing en de regels hieromtrent zodanig er meer projecten tot stand kunnen komen.

Het is doorheen de tijd perfect mogelijk geworden om een cohousing project op de Belgische wetgeving te baseren. Door het creatief toepassen van de regels. Vaak zijn dit dwingende regels, afwijken zal niet mogelijk zijn ondanks dat cohousingprojecten vaak wel wat creativiteit vereisen, in de praktijk is het duidelijk dat men creatief met de regels omgaat zodanig een zo goed mogelijke juridische basis te hebben voor het cohousing project.

Daarnaast wou de wetgever met het nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen de verschillende vennootschaps-vormen verminderen. Doch zou het in het kader van cohousing nuttig zijn na te denken of op ze'n minst stil te staan bij het opnemen of vermelden van de wooncoöperatie.

Ten slotte is het over het algemeen aan te rade en het zal de slaagkans van het project enkel ten goede komen de cohousers te betrekken bij de totstandkoming tot de woonfase en hierbij steeds goede afspraken te maken.

---

<sup>199</sup> A. WYLLEMAN, "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (209) 230-231.



### 5.3. Conclusie

Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen die beantwoordt aan de verschillende noden van de huidige samenleving, zowel ecologisch als sociaal als qua ruimtelijke ordening en niet alleen in België maar ook in Nederland en Frankrijk komen deze noden meer en meer naar voren. Cohousing is de laatste jaren zeker bekender geworden maar dit kan enkel nog meer toenemen. Zodanig men bij de zoektocht naar een nieuwe woonvormen cohousen eveneens afweegt langs de andere klassieke en bekendere opties zoals appartement of een eigen huis enz. Het is ook belangrijk dat andere zowel notarissen, banken, projectontwikkelaars, makelaars enz. nog bekender worden met cohousen.

Het nieuwe goederenrecht was zeker al een grote stap vooruit en vormt een goede basis, doch zullen er nog aanpassingen mogelijk zijn zowel in het burgerlijk wetboek als in het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen. Daarnaast zou de erkenning van de wooncoöperatie ook een stap vooruit zijn.

Er is dus een basis, die genoeg mogelijkheden schept een cohousing project op poten te zetten. Doch zijn er nog wettelijke aanpassingen nodig, met in het achterhoofd wel steeds de nood aan flexibiliteit bij cohousing projecten. Er zijn in het goederenrecht verschillende mogelijkheden, en er zijn verschillende organisatievormen, de moeilijkheid doet zich voor om tussen het bos de bomen te blijven zien. De complexiteit hiervan schrikt mensen zeker nog af voor cohousing te kiezen. Belangrijk is ook vanaf het begin duidelijke afspraken vast te leggen (kennismakingsfase) om latere problemen of onduidelijkheden te vermijden. Men dient ten slotte ook steeds voldoende oog te hebben voor de aansprakelijkheid bij schulden aangezien cohousing projecten vaak over erg grote bedragen gaan, wil men vermijden dat men persoonlijk aansprakelijk gesteld kan worden bij schulden of faillissementen.

## Besluit:

Ter afsluiting wil ik terug grijpen naar mijn onderzoeksvraag;

Hoe wordt cohousing geregeld in het nieuwe goederenrecht, welke problemen zijn er nog en hoe vergelijkt deze regeling zich met die in Nederland en Frankrijk?

Ondertussen is het duidelijk dat er in de Belgische wetgeving geen specifieke regeling omtrent cohousing is opgenomen. In Nederland is dit eveneens niet het geval en in Frankrijk wel. Doch doen er zich in alle rechtsstelsels nog problemen voor en is het opnemen van cohousing in de wet geen pasklare oplossing hiervoor. Een beste oplossing is er niet, toch kunnen we stellen dat er zeker wel aandacht aan de bestaande wetgeving moet besteed worden in het licht van de nieuwe woonvormen. De oudere is hier niet volledig aan aangepast en dit brengt onzekerheid met zich mee.

In alle rechtstelsels, of het nu bij cohousen is, centraal wonen, of l'habitation participatif zien we telkens de verschillende fases van het cohousen project terug. De projecten lijken dan ook op elkaar en worden niet- juridisch op dezelfde manier verwezenlijkt. Juridisch zagen we dus wel verschillen en uiteraard ook overeenkomsten.

In het Belgische recht zien we vooral de splitsing tussen het goederenrecht en de organisatievormen. Deze zijn de belangrijkste om cohousen te organiseren met het wetboek verenigingen en vennootschappen en het burgerlijk wetboek, voornamelijk boek 3 als rechtsbron (vooral de appartementswet).

Ik heb het hele schrijfproces super interessant gevonden, wat vooral mijn interesse wekte was het naast elkaar zetten van de wetgeving uit de verschillende landen en in de verschillende fases.

Ter afsluiting kunnen we stellen dat cohousing onder het nieuwe goederenrecht zeker duidelijker is geworden. In de praktijk kan men zich volledig behelpen ondanks dat dit wel soms onzekerheid schept met de theorie die zeer flexibel wordt geïnterpreteerd.

## Bibliografie:

### Wetgeving

Burgerlijk wetboek Boek 3

Burgerlijk wetboek Boek 2, 5 en 7 (NL)

Code de la construction et de l'habitation, 26 juillet 1954 (CCH). (FR)

Loi ALUR» no 2014-366 du 24 mars 2014. (FR)

Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen, 1 juli 2021 (WBTR).

De wet tot regeling van de bouw en de verkoop van woningen, BS 11 september 1971.

Wetboek Inkomstenbelasting 10 april 1992, BS 30 juli 1992, 17120 (WIB).

Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, BS 8 mei 2019.

Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, 1 januari 2019, BS 7 juli 2018 (Vlaams Woninghuurdecreet).

Art. 1.3, §1, 16° Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 6§1, Bijzondere wet hervorming der instellingen, BS 8 augustus 1980 (BWHI).

Art. 41 en 44 Hypotheekwet, BS 16 december 1851.

Besluit van de Vlaamse Regering [tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (verv. BVR 29 mei 2009, art. 1).

Wetsvoorstel houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, Parl.St. Kamer 2020-21, nr. 1806/001, 32.

Wetsontwerp tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 3119/001, 4 en 11.

COMMISSIE TOT HERVORMING VAN HET GOEDERENRECHT, *Voorontwerp van wet houdende invoering van Boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek*, op 4 mei 2018.

Memorie van Toelichting, Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 201.

Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 106.

## Rechtspraak

Cass. 1 april 2010, T.App. 2010, afl. 4, 21.

## Rechtsleer

BALON, F., "Editorial", supra vn. 42, 7, COUNE, J en JONCKHEERE, L., "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in J. BAEL, M. BLONDIA en N. BERNARD, (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, XXXI, 543 p.

BOONE, R., "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, P.11.

DHONDT, J., "Op bezoek in de grootste cohousing van Vlaanderen, waar 59 gezinnen wonen: "We letten op elkaar, vandaar de doorzichtige deuren", *HLN* 2022.

DOORNAERT, L., "Cohousing in de notariële praktijk", *Notarieel en fiscaal maandblad* 2017, afl.4, 86-101.

DURRETT, C., MCCAMANT, K., *Cohousing – a contemporary approach to housing ourselves*, Ten Speed Press, Berkeley, 1994, p.138-139.

ERNEUX, P-Y., "L'habitat groupé et le droit", *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, (229) 236.

Het Fiscaal Weekoverzicht, 2020/11, nr. 419 - 23 Maart 2020.

JONCKHEERE, L., Maelstaf, H., Kums, R. en Maes, T., "Samenhuizen in België, waar staan we, waar gaan we", onderzoeksrapport met steun van het Luchtkasteelfonds beheerd door de KBS, 2010.

KESLER, B., "Centraal wonen in Nederland, een onderzoek naar

MICHIELS, C., "We bouwen steeds meer in landbouw- en groengebied: 40.000 hectare open ruimte in Vlaanderen staat op het spel", *VRTNIEUWS* 2023, [www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/04/19/we-bouwen-steeds-meer-in-landbouw-en-groengebieden-40-000-hecta/](http://www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/04/19/we-bouwen-steeds-meer-in-landbouw-en-groengebieden-40-000-hecta/).

SAGAERT, V. en SCHEERS, D., "De hype van cohousen", *Rechtskundig weekblad* 2016, <https://repository.uantwerpen.be/docman/irua/e84857/145857.pdf>.

SAGAERT, V., *Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming* in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 6.

SAGAERT, V., *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 81.

STORME, M., *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2013, 8.

TIMMERMANS, R., *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 278 p.

TIMMERMANS, R., "De vierde generatie appartementswetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, 565 p.

TIMMERMANS, R., "De conventionele onttrekking van een flatgebouw aan de appartementswet: opgepast voor de valkuil van de overgangsbepalingen", *T.App.* 2020, afl. 4, (19) 24.

TIMMERMANS, R., *Uitgifteakten voor kleine en bijzondere appartementengemeenschappen van mede-eigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2015, 125.

VAN DE VOORDE, J., "Knelpunten voor gemeenschappelijk wonen in het federale recht", Steunpunt Wonen 2023.

Vereniging Gemeenschappelijk Wonen, "Time of changes", *Gewoon Anders* 2019, [www.gemeenschappelijkwonen.nl/ga/ga134.pdf](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/ga/ga134.pdf).

VAN DE WERDT, P., "Centraal wonen voor iedereen", rapport project Wagingen 2012, p. 37, [www.edepot.wur.nl/238722](http://www.edepot.wur.nl/238722).

VAN GERVEN, D., *Wat wijzigt er voor stichting, VZW, IVZW, maatschap, feitelijke vereniging en voor hun leden en bestuurders* in D. VAN GERVEN en J. VANANROYE (eds.), *Leerstukken ondernemingsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (45) 68.

VAN RIEL, J., "De tijdelijke maatschap als THV", TBO 2020, afl. 1, (4) 13.

VLERICK, K., "Het nieuwe cohousen is luxueus: drie getuigenissen over het wonen van de toekomst", *De Morgen*, 14 november 2021.

WARNEZ, B., "Verslag vergadering Commissie voor Binnenlands Bestuur, Gelijke Kansen en Inburgering", *Commissie voor Binnenlands Bestuur, Gelijke Kansen en Inburgering dinsdag 22 februari 2022*, [www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1608550/verslag/1610680](http://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1608550/verslag/1610680).

WEYTS, L., *De koopovereenkomst met alternatieve koper(s): oplossing bij een onbeslistheid wie uiteindelijk koper wordt bij de notariële akte*, Liber Amicorum J. Herbots, Mechelen, Kluwer, 2002, 579-589.

WILLEMOT, C., *Het beheer van appartementsmede-eigendommen*, Brugge, die Keure, 2021, 162.

WYLLEMAN, A., *Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?* BAEL, J., e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (209) 230-231.

Geconsulteerde websites:

Redactieteam-elfri, "mede-eigendom in het nieuw burgerlijk wetboek", 7-05-2021, [www.elfri.be](http://www.elfri.be) - Artikel - Mede-eigendom in het nieuw burgerlijk wetboek.

Redactieteam-elfri, "Het optreden in rechte van een feitelijke vereniging in een proces", 20-02-2022, [www.elfri.be/artikel/het-optreden-in-rechte-van-een-feitelijke-vereniging-in-een-proces](http://www.elfri.be/artikel/het-optreden-in-rechte-van-een-feitelijke-vereniging-in-een-proces).

Website Samenhuizen, "Samenhuizen Wegwijzers - VOL.2 'Cohousing en co-wonen", 2022, [https://samenhuizen.be/sites/default/files/2022-07/WEGWIJZERS.COHO\\_.pdf](https://samenhuizen.be/sites/default/files/2022-07/WEGWIJZERS.COHO_.pdf).  
<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsdichtheid#:~:text=Op%201%20januari%202022%20bedraagt,Node%20met%2023.234%20inwoners%2Fkm%C2%B2.>, consultatie 22 april 2023.

[www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl](http://www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl) (consultatie 24 april 2023).

[www.Vlaanderen.be](http://www.Vlaanderen.be), "gemeenschappelijk wonen", [www.Vlaanderen.be](http://www.Vlaanderen.be), (consultatie 12/02/2023)

Website centrum groepswonen, "cohousing of centraal wonen", [www.centrumgroepswonen.nl/cohousing.html](http://www.centrumgroepswonen.nl/cohousing.html).

Brochure website habitation participatif, [www.L'habitationparticipatif.eu](http://www.L'habitationparticipatif.eu),  
[file:///C:/Users/Eva/Downloads/RNHP\\_4volets\\_A5\\_2017\\_IMP.pdf](file:///C:/Users/Eva/Downloads/RNHP_4volets_A5_2017_IMP.pdf).

Website Vlaanderen.be, "De aanvrager is een feitelijke vereniging",  
[www.vlaanderen.be/cjm/nl/kiosk/handleidingen/mandaten-afsluiten-en-rechten-toekennen/de-aanvrager-een-feitelijke-vereniging#:~:text=Een%20feitelijke%20vereniging%20heeft%20geen,bron%20bestaat%20voor%20feitelijke%20verenigingen](http://www.vlaanderen.be/cjm/nl/kiosk/handleidingen/mandaten-afsluiten-en-rechten-toekennen/de-aanvrager-een-feitelijke-vereniging#:~:text=Een%20feitelijke%20vereniging%20heeft%20geen,bron%20bestaat%20voor%20feitelijke%20verenigingen).

Website Wooncoop, [www.wooncoop.be](http://www.wooncoop.be).

Website Cohousing Projects, [www.cohousingprojects.com/](http://www.cohousingprojects.com/).

[www.hal.univ-smb.fr/hal-03273187/document](http://www.hal.univ-smb.fr/hal-03273187/document).

## Bijlage

Bijlage 1: Basis vragen interview – tijdens het interview in meer informatie vergaard.

- 1) Laten jullie zich bijstaan door een jurist? en zo ja vanaf welk ogenblik (reeds in de kennismakingsfase of niet?).
- 2) Vervolgens in de oprichtingsfase, maken jullie doorgaans (of is dit voor elk project verschillend?) gebruik van de Appartementswet?
- 3) Zo niet de appartementswet, welke basis voor uitsluiten? En welke organisatievorm of wettelijke basis verkiest men dan?
- 4) In de bouwfase? Indien bij vraag 2 ja, maken jullie gebruik van de appartementswet? Indien niet, welke organisatievorm is van toepassing?
- 5) In de woonfase? Indien bij vraag 2 ja, maken jullie gebruik van de appartementswet? Indien niet, welke organisatievorm is van toepassing?
- 6) Zijn er belangrijke aandachtspunten uit de praktijk (lacunes, gewoontes,...) die zeker van belang zijn?

Bijlage 2:

## Voorbeeld van statuten vereniging woongemeenschap (Nederland)

---

X en Y, Notarissen

Doorlopende tekst van de statuten van

Vereniging Woongemeenschap .....

gevestigd te .....

opgericht bij akte op 1 januari 2000 verleden voor notaris X te .....

## STATUTEN

---

Naam en zetel

### **Artikel 1**

De vereniging draagt de naam: Vereniging Woongemeenschap ..... Zij heeft haar zetel in de gemeente .....

## Doel

---

## **Artikel 2**

Het doel van de vereniging is te voorzien in de stoffelijke behoeften van haar leden door:

A. het huren of in eigendom verkrijgen en houden van één of meer gebouwen, welke geschikt zijn voor gezamenlijke bewoning door de leden cum suis van de vereniging;

B. het beheren en exploiteren van dit gebouw/deze gebouwen en de daarbij behorende grond (hierna ook te noemen gezamenlijk, zowel als elk object afzonderlijk ook te noemen: het wooncomplex);

C. het ter beschikking stellen aan de leden van ruimten, welke blijkens hun inrichting bestemd zijn om binnen het wooncomplex als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; (deze ruimte, hierna ook te noemen: wooneenheid).

## **Artikel 3**

De vereniging tracht voorts haar doel te bereiken door het sluiten van overeenkomsten met haar leden, waarbij de vereniging zich tegen betaling van een vergoeding door de leden, gebaseerd op de desbetreffende kostprijzen, verplicht tot het verrichten ten behoeve van die leden van diensten, welke nader in een reglement kunnen worden omschreven, alsmede het verrichten en bevorderen in de meest uitgebreide zin van al hetgeen met het in het vorige artikel en dit artikel direct of indirect in verband staat of in het belang van haar leden noodzakelijk of gewenst is.

# **Werkgebied**

---

## **Artikel 4**

Het werkgebied van de vereniging strekt zich slechts uit tot het hiervoor omschreven wooncomplex.

## **Duur**

## **Artikel 5**

De vereniging wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

# **Boekjaar**

---

## **Artikel 6**



Het boekjaar van de vereniging is het kalenderjaar.

## Het lidmaatschap en de daaraan verbonden rechten en verplichtingen

---

### Artikel 7

1. Lid van de vereniging kunnen alleen zijn natuurlijke personen die als zodanig door de vereniging zijn aanvaard; de vereniging aanvaardt voor elke hiervoor omschreven wooneenheid meerdere leden, maar slechts één van hen kan het stemrecht uitoefenen; indien meerdere personen hiervoor in aanmerking komen dienen zij schriftelijk aan het bestuur op te geven wie van het stemrecht zal uitoefenen.
2. Als lid kan men worden toegelaten na daartoe een schriftelijk verzoek te hebben ingediend. De algemene vergadering beslist over de toelating in een vergadering waarin tenminste drie/vierde van het totale aantal leden van de vereniging aanwezig of vertegenwoordigd is, met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen. Deze bepaling laat onverlet het hierna in artikel 12 lid 8 bepaalde.

### Artikel 8

Het lidmaatschap van de vereniging geeft recht op bewoning van een door de vereniging ter beschikking gestelde wooneenheid op de wijze vast te stellen door de algemene vergadering.

### Artikel 9

1. Ieder lid moet tenminste een door de algemene vergadering te bepalen bedrag als inleggeld storten. Bij besluit van de algemene vergadering kan een hoger inleggeld worden vastgesteld.
2. Ieder lid wordt voor de als inleggeld gestorte bedragen in de boeken der vereniging gecrediteerd.
3. Indien na het overlijden van een lid diens echtgenoot of partner het lidmaatschap verkrijgt is door hem geen inleggeld verschuldigd en wordt hij geacht als lid toegelaten te zijn op de dag na bedoeld overlijden.
4. De leden zijn verplicht een jaarlijkse contributie te betalen waarvan het bedrag ieder jaar door de ledenvergadering wordt vastgesteld.

### Artikel 10

Elke aansprakelijkheid van de leden of de oud-leden voor een tekort van de vereniging is uitgesloten.

### Artikel 11

Het lidmaatschap is niet overdraagbaar, noch vatbaar om door erfopvolging te worden verkregen. Deze bepaling echter onder

uitdrukkelijke instandhouding van het hierna in artikel 12 - lid 8 bepaalde.

## Artikel 12

1. Het lidmaatschap eindigt:
  1. door overlijden van het lid;
  2. door opzegging van het lid;
  3. door opzegging van de vereniging
  4. door ontzetting.
  
1. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan behoudens hetgeen hierna in lid 6 is bepaald, slechts geschieden tegen het einde van het verenigingjaar, zijnde het kalenderjaar. Zij geschiedt door een schriftelijke kennisgeving welke vóór de eerste december in het bezit van de secretaris moet zijn. Deze is verplicht de ontvangst binnen acht dagen schriftelijk te bevestigen. Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgehad loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende coöperatiejaar, tenzij het bestuur anders besluit of van het lid redelijkerwijs niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. Opzegging door het lid kan niet geschieden zolang het lid gerechtigde is tot een wooneenheid als bedoeld in artikel 2.
2. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging kan tegen het einde van het lopende verenigingjaar geschieden door het bestuur met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden, wanneer het lid, na daartoe bij herhaling te zijn aangemaand niet ten volle aan zijn geldelijke verplichtingen jegens de vereniging heeft voldaan alsmede wanneer het lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten welke te eniger tijd door de statuten voor het lidmaatschap gesteld mochten worden.

De vereniging kan het lidmaatschap tevens opzeggen in een situatie waarin het lid in fysiek en/of psychisch opzicht zodanig afhankelijk is geworden dat het lid ook niet meer als bewoner van een bejaardentehuis in aanmerking zou kunnen komen.

De opzegging door het bestuur kan onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap tot gevolg hebben, wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. De opzegging geschiedt steeds schriftelijk met opgave van de reden(en). De betrokkene is bevoegd binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan bij de algemene vergadering. Het besluit van de algemene vergadering tot bevestiging van de opzegging zal moeten worden genomen met tenminste twee/derde van het aantal geldig uitgebrachte stemmen.

1. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt. De ontzetting geschiedt door het bestuur dat het betrokken lid ten spoedigste van het besluit, met opgave van reden(en), in kennis stelt. De betrokkene is bevoegd binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan bij de algemene vergadering. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst. Het besluit van de algemene vergadering tot bevestiging van

de ontzetting zal moeten worden genomen met ten minste twee/derde van het aantal geldig uitgebrachte stemmen.

2. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingjaar, ongeacht de reden of oorzaak, eindigt, blijft desniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel door het lid verschuldigd, tenzij het bestuur anders besluit.
3. Een lid kan zijn lidmaatschap met onmiddellijke ingang opzeggen binnen een maand nadat een besluit waarbij zijn rechten zijn beperkt of zijn verplichtingen zijn verzwaaard, hem is bekend geworden of medegedeeld; het besluit is alsdan niet op hem van toepassing.

Deze opzegging geldt niet voor het geval van wijziging van geldelijke rechten of verplichtingen.

Een lid kan zijn lidmaatschap eveneens met onmiddellijke ingang opzeggen binnen een maand nadat hem een besluit is medegedeeld tot omzetting van de vereniging in een andere rechtsvorm of tot fusie.

1. Indien het lidmaatschap is geëindigd heeft het gewezen lid jegens de vereniging geen recht op terugbetaling van het inleggeld.
2. Indien het lidmaatschap eindigt op de hiervoor in lid 1 a of 1 b vermelde wijze en mocht naast het overleden/opzeggende lid diens echtgenoot, diens partner - waarmee hij/zij tenminste zes maanden heeft samengewoond - of diens meerderjarig(e) kind(eren) in de betrokken wooneenheid woonachtig zijn en deze persoon is nog geen lid van de vereniging dan heeft deze persoon het recht van overneming van het lidmaatschap.

Het recht vervalt indien het niet is uitgeoefend binnen zes maanden na het overlijden/opzeggen.

## Bestuur

---

### Artikel 13

1. Het bestuur bestaat uit ten minste drie personen. Het aantal bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
2. De bestuurders worden door de algemene vergadering uit de leden van de vereniging benoemd, met dien verstande dat de voorzitter door de algemene vergadering kan worden benoemd buiten de leden. Het bestuur wijst uit zijn midden een secretaris en een penningmeester aan. De voorzitter wordt steeds als zodanig door de algemene vergadering benoemd.
3. De algemene vergadering kan een bestuurslid schorsen of ontslaan indien zij daartoe termen aanwezig acht. Voor een besluit daartoe is een meerderheid vereist van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.
4. De bestuurders zijn bevoegd te allen tijde zelf hun ontslag te nemen, mits dit schriftelijk geschiedt met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden.
5. Jaarlijks treedt een bestuurslid af volgens een door het bestuur op te maken rooster.

De aftredende is terstond herkiesbaar.

### Artikel 14

1. Het bestuur vergadert zo dikwijls als de voorzitter of ten minste twee andere bestuursleden zulks wensen.

2. Voor het nemen van rechtsgeldige besluiten is vereist de aanwezigheid van tenminste twee/derde van het aantal bestuursleden, doch van alle bestuursleden indien oproeping niet heeft plaatsgehad. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden zich schriftelijk aangaande het voorstel hebben uitgesproken en het besluit de instemming heeft van alle bestuurders.

Van besluiten op deze wijze tot stand gekomen wordt in de eerstvolgende bestuursvergadering mededeling gedaan.

#### **Artikel 15**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Alle bestuurders gezamenlijk alsmede de voorzitter en de eerste of tweede secretaris gezamenlijk zijn bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.
2. Het bestuur alsmede de voorzitter en de eerste of tweede secretaris kunnen zich ter zake van hun vertegenwoordigingsbevoegdheid als in lid 1 bedoeld door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen, met dien verstande dat indien de penningmeester

wordt gemachtigd te beschikken over bank- en girosaldi zulks slechts mogelijk is binnen in de volmacht nauwkeurig omschreven grenzen.

1. Voor het aangaan van geldleningen, alsmede voor het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding, bezwaring van registergoederen, voor het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor de schuld van een ander verbindt, behoeft het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering.

## **Jaarrekening, Jaarverslag en Commissie van Toezicht**

---

#### **Artikel 16**

1. Het bestuur brengt op de jaarvergadering schriftelijk zijn jaarverslag uit en doet tevens onder overlegging van de door haar opgestelde jaarrekening, bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en een toelichting op deze stukken, alsmede de door de wet verlangde overige gegevens, rekening en verantwoording over zijn in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur.
2. De jaarvergadering benoemt jaarlijks een commissie van toezicht bestaande uit tenminste drie leden, alsmede een plaatsvervangend lid, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur, tot onderzoek van de jaarrekening over het lopende boekjaar. De aldus benoemde commissie brengt in de eerstvolgende jaarvergadering verslag uit van haar bevindingen. Vereist het onderzoek bijzondere boekhoudkundige kennis dan kan de commissie zich door een deskundige laten bijstaan. Het bestuur is verplicht aan deze commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en waarden van de vereniging te tonen en inzage van boeken en bescheiden der vereniging te geven.
3. De balans, de winst- en verliesrekening (voorzien van de door de commissie daaromtrent verstrekte verklaring) en de jaarverslagen van het bestuur worden bij de uitnodiging voor de algemene ledenvergadering aan de leden toegezonden of tenminste zeven dagen voor de vergadering tot aan de vergadering op het kantoor van de vereniging ter kennisname van de leden gelegd.
4. Vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening door de algemene ledenvergadering strekt het bestuur tot décharge voor het door haar in het afgelopen boekjaar gevoerde beleid.

5. Indien de goedkeuring van de jaarrekening wordt geweigerd benoemt de algemene vergadering een andere commissie, bestaande uit ten minste drie leden, welke een nieuw onderzoek doet naar de jaarrekening. Deze commissie heeft dezelfde bevoegdheden als de eerder benoemde commissie. Binnen een maand na de benoeming brengt zij aan de opnieuw bijeengeroepen algemene ledenvergadering verslag uit van haar bevindingen. Wordt ook dan de goedkeuring geweigerd dan neemt de algemene vergadering al die maatregelen welke door haar in het belang van de vereniging nodig geacht worden.

#### **Artikel 17**

Een eventuele winst wordt toegevoegd aan de reserves.

#### **Artikel 18**

Het in enig boekjaar geleden verlies wordt uit de eventuele reserves bestreden. Voorzover deze reserves daartoe niet toereikend mochten zijn, wordt de rekening van het volgend jaar met het verlies belast.

De ledenvergadering kan besluiten dat de leden gehouden zijn terstond een incidentele heffing te betalen ter bestrijding van het in enig boekjaar geleden verlies.

## **Ledenvergaderingen**

---

#### **Artikel 19**

1. De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur met inachtneming van een termijn van tenminste acht dagen. De bijeenroeping geschiedt door een aan alle leden te zenden schriftelijke mededeling.
2. Behalve de in artikel 15 bedoelde jaarvergadering zullen algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur zulks wenselijk acht, alsmede zo dikwijls

schriftelijk met opgave van de te behandelen onderwerpen wordt verzocht door ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering, indien daarin alle leden tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

1. Na ontvangst van een verzoek als in lid 2 bedoeld is het bestuur verplicht tot bijeenroeping van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken. Indien aan het verzoek tot bijeenroeping binnen veertien dagen nadat dit door het bestuur werd ontvangen, geen gevolg wordt gegeven zullen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping kunnen overgaan op de wijze waarop het bestuur de algemene vergadering bijeenroept.

#### **Artikel 20**

1. Alle leden - overeenkomstig artikel 7 lid 1 - hebben toegang tot de algemene vergadering en hebben daar ieder één stem; is een lid gerechtigd tot meerdere wooneenheden als bedoeld in artikel 2 dan mag hij zoveel stemmen uitbrengen als hij rechten op wooneenheden heeft. Dit alles echter met inachtneming van het hiervoor in artikel 7 lid 1 bepaalde.

Ieder lid is bevoegd zijn stem te doen uitbrengen door een schriftelijk daartoe gemachtigd lid.

De algemene ledenvergaderingen zijn eveneens toegankelijk voor de echtgeno(o)t(e) of vaste partner - met wie het lid ten minste zes maanden heeft samengewoond - en meerderjarig(e) kind(eren) van leden; zij zijn, tenzij als gemachtigde, niet bevoegd in de algemene vergadering aan stemmingen deel te nemen.

Het stemrecht van een onbekwaam kan niet door hemzelf worden uitgeoefend.

1. Een lid heeft geen stemrecht over zaken die hem, zijn echtgenote, vaste partner of een van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn betreffen.
2. Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering. Een dergelijk besluit wordt door de secretaris aangetekend in het notulenboek terwijl er melding van wordt gemaakt tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.
3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen schriftelijk. Het aannemen van voorstemmen bij acclamatie is mogelijk, mits dit geschiedt op voorstel van de voorzitter.
4. Over alle voorstellen betreffende zaken wordt beslist bij volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen voorzover de statuten niet anders bepalen. Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Bij stemming over personen wordt hij gekozen, die de volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen op zich heeft verenigd. Indien niemand die meerderheid heeft verkregen wordt een tweede stemming gehouden tussen de personen die het grootste aantal van de uitgebrachte stemmen hebben verkregen en is hij gekozen die bij die tweede stemming de meerderheid van de uitgebrachte stemmen op zich heeft verenigd. Indien bij die tweede stemming de stemmen staken beslist het lot.

Onder stemmen worden in dit artikel verstaan geldig uitgebrachte stemmen, zodat niet in aanmerking komen blanco en met de naam van het stemmend lid ondertekende stemmen.

1. Een ter vergadering door de voorzitter uitgesproken oordeel dat een besluit is genomen is beslissend. Indien echter onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan

wordt betwist vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid der vergadering of indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt.

#### **Artikel 21**

1. De voorzitter van het bestuur leidt de vergaderingen. Bij zijn afwezigheid of ontstentenis zal een der andere bestuursleden als leider van de vergadering optreden.
2. Van het ter algemene vergadering verhandelde worden door de secretaris of een door de voorzitter aangewezen lid van de vereniging notulen gehouden.

## **Algemene bepalingen**

---

#### **Artikel 22**

1. Ieder lid onderwerpt zich aan de bepalingen van deze statuten en aan de door het bestuur ter algemene kennis gebrachte regelen, alsmede aan besluiten van de algemene

ledenvergadering, zonder zich op onbekendheid met deze bepalingen, regelen en besluiten te kunnen beroepen.

2. Ieder lid draagt er zorg voor en is er verantwoordelijk voor dat zijn huisgenoten dan wel andere gebruikers van de wooneenheid waartoe het lid gerechtigd is, de in lid 1 bedoelde bepalingen, regelen en besluiten eveneens in acht nemen.
3. Handelingen in strijd met, dan wel niet-nakoming van voornoemde bepalingen, regelen en besluiten kunnen gerechtelijke afdwinging ten gevolge hebben.

#### **Artikel 23**

1. In alle gevallen waarin de statuten niet voorzien, gelden de besluiten van de algemene ledenvergadering.
2. Elk geschil betreffende de uitlegging of toepassing van deze statuten wordt door het bestuur beslist.

## **Reglement**

---

#### **Artikel 24**

De ledenvergadering stelt voorzover nodig een door het bestuur met inachtneming van de wet en de statuten opgesteld reglement vast, hetwelk alle leden bindt, ter regeling van al hetgeen regeling behoeft.

## **Statutenwijziging**

---

#### **Artikel 25**

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaatshebben na een besluit van de algemene vergadering waartoe werd opgeroepen met de mededeling dat daarin een wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. De termijn voor de oproeping tot een zodanige vergadering moet ten minste veertien dagen bedragen.
2. Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen vóór de dag van de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging(en) woordelijk is (zijn) opgenomen op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering werd gehouden.
3. Tot wijziging van de statuten kan slechts worden besloten door een algemene vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal leden van de vereniging aanwezig of

vertegenwoordigd is, met een meerderheid van twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.

#### **Artikel 26**

Het in artikel 25 bepaalde is niet van toepassing indien ter algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.

#### **Artikel 27**

1. De statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.
2. De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen op het kantoor van de Kamer van Koophandel en Fabrieken ter plaatse waar de vereniging is gevestigd.

### **Artikel 28**

Een bepaling van deze statuten welke de bevoegdheid tot wijziging van een of meer andere bepalingen beperkt kan slechts worden gewijzigd met inachtneming van gelijke beperking.

### **Artikel 29**

1. Het voorstel tot ontbinding van de vereniging kan uitgaan van het bestuur of van tenminste een/tiende deel der leden.
2. Voor een rechtsgeldig besluit van de algemene ledenvergadering tot ontbinding van de vereniging is te allen tijde vereist:
  1. dat ieder van de leden met inachtneming van een termijn van tenminste een en twintig dagen - die van oproeping en die van vergadering niet meegerekend - is opgeroepen met een brief waarin is vermeld dat ter vergadering een voorstel tot ontbinding van de vereniging zal worden gedaan en behandeld en waarin tevens de gronden van het voorstel zijn medegedeeld;
  2. dat tenminste drie/vierde deel der leden ter vergadering aanwezig is; en
  3. dat ten minste drie/vierde deel van de geldig uitgebrachte stemmen zich voor het voorstel heeft verklaard.
3. Indien een besluit is genomen tot ontbinding van de vereniging geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij de algemene ledenvergadering anders mocht besluiten. Bij het besluit tot ontbinding bepaalt de algemene ledenvergadering of de liquidateuren eventueel een beloning als vereffenaars zullen genieten.
4. Een batig saldo krijgt een door de algemene ledenvergadering te bepalen bestemming, overeenkomstig de doelstelling.
5. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voorzover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten en de reglementen zoveel mogelijk van kracht.

In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden "in liquidatie".

1. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de vereniging onder berusting van de daartoe door de algemene ledenvergadering aan te wijzen persoon. Deze zal bevoegd zijn een opvolgend bewaarder aan te stellen met dezelfde bevoegdheid.
2. De bepalingen van dit artikel kunnen niet worden gewijzigd dan op de wijze en met de meerderheid als in dit artikel voor een besluit tot ontbinding van de vereniging is voorgeschreven.

## **Quorum**

### **Artikel 30**



Indien in een algemene vergadering een besluit zou moeten worden genomen waarvoor een quorum vereiste geldt en dit quorum niet wordt gehaald, zal een nieuw algemene vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze algemene vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende algemene vergadering een tweede vergadering is. In deze tweede algemene vergadering zal over de aanhangige ook reeds in de eerste vergadering aan de orde gekomen onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat in die algemene vergadering aanwezig is, dan wel vertegenwoordigd is, mits met een meerderheid, zoals hiervoor met betrekking tot het desbetreffende onderwerp vermelde gedeelte van de in die vergadering geldig uitgebrachte stemmen.

Na aldus de statuten van de vereniging te hebben vastgesteld verklaarden de comparanten dat voor de eerste maal als leden van het bestuur zullen optreden:

- de heer/mevrouw A als voorzitter,
- de heer/mevrouw B als secretaris,
- de heer/mevrouw C als penningmeester.

Bron: website gemeenschappelijk wonen.

Bijlage 3: foto cohousing project Hasselt, meer bepaald Sint Lambrechts- Herk. Het project is interessant omdat juridisch er zowel sprake is van cohousing door erfpacht en opgericht via wooncoöperatie.



Bron: <https://www.hasselt.be/nl/cohousing>