

SchrijfWerk

De administratieve kant van de uitbating van een jeugdverblijfcentrum komt aan bod in de rubriek SCHRIJFWERK. Deze keer hebben we aandacht voor mogelijke overeenkomsten die ervoor zorgen dat je over grond en gebouwen kan beschikken.

IT'S A DEAL

OVEREENKOMSTEN ROND GROND EN GEBOUW



Bij de opstart van een jeugdverblijfcentrum komt heel wat kijken, maar één voorwaarde geldt voor iedereen. Je moet beschikken over een (goede) locatie. Die vinden is één zaak, ze ook kunnen gebruiken is een andere. Je kan het geluk hebben al over een eigen lapje grond of gebouw te beschikken, maar de kans is heel groot dat je creatievere oplossingen zal moeten bedenken om je droomlocatie in handen te krijgen (of uit te breiden).

Hou er ook rekening mee dat het afsluiten van dit soort overeenkomsten grote gevolgen kan hebben en dat het dus zeker geen kwaad kan om je te laten bijstaan, bijvoorbeeld door een notaris.

KOPEN VERSUS HUREN

Kopen is de veiligste, maar ook duurste manier om je project leven in te bla-

zen. Je moet immers op een heel korte termijn heel wat geld op tafel leggen (of lenen). Voordeel is natuurlijk wel dat het pand of de grond je eigendom wordt. Bij kopen komen wel nog heel wat extra kosten kijken. Denk maar aan de registratierechten. Onroerende voorheffing zou ook een extra kost kunnen zijn, maar gelukkig kunnen jeugdverblijfcentra hiervoor een vrijstelling aanvragen: meer uitleg vind je op www.cjt.be/Fiscaliteit.html.

Een gebouw huren is op langere termijn een duurder optie dan kopen, maar alles verloopt wel veel vlotter en sneller. Vaak kan je er bijna onmiddellijk intrekken en indien gewenst kan je er ook makkelijker uit vertrekken. Als huurder moet je ook veel minder geld uitgeven voor bouw- of renovatiewerken: zware uitgaven zijn meestal ten laste van de verhuurder. Je kan met de eigenaar ook

een afstand van verhaal voor brandverzekering bedingen, daardoor moet je als huurder enkel nog je inboedel laten verzekeren tegen brand.

Normaal gezien zijn dus enkel onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de huurder. Kijk wel goed na wat het huurcontract hierover zegt. Bovendien zijn investeringen die gelinkt zijn aan de uitbating, wellicht wel voor jou: we denken bijvoorbeeld aan de inrichting van de keuken of bepaalde brandveiligheidswerken.

Hou er rekening mee dat de huurwet in principe niet van toepassing is op jeugdlokalen en jeugdverblijfcentra. De huurwet geldt namelijk enkel bij het huren van een onroerend goed als "hoofdverblijfplaats". In principe zou de wet op de handelshuur kunnen gelden voor volpensionhuizen, maar zelf hebben we geen weet van jeugdverblijfcentra die via deze wetgeving huren.

In andere gevallen is het "gemeen huurrecht" van toepassing. Heel wat bepalingen i.v.m. huurtermijn, opzeg,... zijn dan ook verschillend t.o.v. de huurwet. Het gemeen huurrecht is overigens grotendeels aanvullend recht, wat betekent dat je heel wat aspecten van je huurcontract zelf kan/moet regelen (voor de geïnteresseerden: Burgerlijk Wetboek art. 1714 -1762bis).

Het grootste nadeel van huren is de onzekerheid over de toekomst. Niets garandeert je immers dat je na afloop van het lopende contract nog over dezelfde

locatie mag beschikken. De verhuurder kan, binnen de beperkingen van de wet en de bepalingen in het huurcontract, overigens altijd een einde maken aan de verhuurovereenkomst, eventueel mits betaling van een schadevergoeding. Goede afspraken zijn dus zeker nodig, want als huurder heb je zelf ook engagementen aangegaan met anderen door het lokaal verder te verhuren. Ook het opstellen van een staat van bevinding bij de start van de huurperiode kunnen we zeker aanraden, dit kan discussies achteraf vermijden.

Er zijn echter nog andere opties dan een klassiek huurcontract. Convenanten en gebruiksovereenkomsten zijn doorgaans beperkt in tijd en bieden dus weinig zekerheid op lange termijn. Wie graag voor meerdere decennia "huurt" (niet onbelangrijk als je zelf ook verhuurt), kan dan ook beter aansturen op een recht van erfpacht of recht van opstal. Noteer ook dat huren bij een private persoon meer risico's inhoudt (bijvoorbeeld: wat gebeurt er na een overlijden?) dan huren bij overheden, kerkfabrieken of vzw's. Een overzicht.

CONVENANT

Wanneer het gebouw dat je wil huren eigendom is van een overheid, kan je proberen een convenant af te sluiten. Dit is een akte of schriftelijke vastgelegde afspraak tussen een overheid en een private partij. Een convenant wordt doorgaans enkel voor specifieke of uitzonderlijke initiatieven afgesloten omdat het eigenlijk een ruiloperatie is. Er moet met andere woorden een "win-winsituatie" gecreëerd worden. In ruil voor (gratis) gebruik van een locatie kan een gemeente bijvoorbeeld haar doelstellingen rond stimuleren van jeugdwerk nakomen. De return van jeugdtoerisme is veel minder duidelijk voor een gemeente, daarom komen convenanten eerder voor bij jeugdbewegingslokalen, die dan eventueel ook verhuurd worden.

Beide partijen moeten vooraf duidelijk afspreken wat ze willen bereiken en hoe ze dat willen doen. Belangrijk is

dat deze wederzijdse engagementen heel duidelijk in het convenant worden opgenomen. Voorzie ook een evaluatie van de gemaakte afspraken en eventuele sancties bij het niet naleven ervan.

GEBRUIKSOVEREENKOMST

De gebruiksovereenkomst of bruikleenovereenkomst lijkt in enkele opzichten op het convenant, maar er zijn ook enkele essentiële verschillen. Zo is het niet vereist dat de eigenaar een overheid is. Er worden ook geen tegenprestaties aan het gebruik van het gebouw verbonden. Voor een vlotte samenwerking is het wel aangeraden een aantal voorwaarden voor het gebruik van het gebouw op papier te zetten. Deze voorwaarden nemen veelal de vorm van een huishoudelijk reglement aan. Daarin kunnen beide partijen afspreken welk gedrag getolereerd wordt, welke acties verboden zijn en in welke staat het gebouw moet behouden blijven.

Het grootste voordeel van de gebruikersovereenkomst is dat ze gratis is. Nadeel is wel dat er geen juridische bescherming is voor de gebruiker. De plichten die een huurcontract de eigenaar oplegt, zijn bij de gebruiksovereenkomst niet van toepassing. Daarom raden we dit soort overeenkomsten af.

RECHT VAN ERFPACHT

De geschiedenis van erfpacht gaat terug tot in de Romeinse tijd. In ruil voor een jaarlijkse vergoeding mag je van iemand een – al dan niet bebouwd – stuk grond gebruiken voor een periode van minimum 27 tot maximum 99 jaar. Als erfpachter beschik je over heel wat meer rechten dan als huurder. De erfpachter heeft het volle genot van het onroerend goed. Dit betekent dat je de bestemming ervan mag wijzigen, het goed geheel of gedeeltelijk mag verhuren, de grond mag bebouwen of beplanten,... Als je zelf investeringen gedaan hebt of van plan bent te doen, kan het ook interessant zijn een recht van aankoop op te nemen in de erfpachtovereenkomst.

VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

'T LIBELLEKE DE PANNE

Een "gewoon" geregistreerd huurcontract hoeft niet noodzakelijk een nadeel te zijn voor een jeugdverblijfcentrum. Dat bewijst 't Libelleke in De Panne. De exploitatie van dit centrum is in handen van vzw Windekind en zij huren het gebouw van de vzw Decanale werken. Beide vzw's hebben met het gebouw eenzelfde doel in gedachten en dus werd er een constructie uitgewerkt waarbij vzw Windekind het gebouw huurt, maar de huur achteraf teruggestort krijgt. Met dat geld wordt de werking en onderhoud van 't Libelleke geregeld. Een goede regeling, maar nog niet ideaal. Vzw Windekind wil het huurcontract in de toekomst graag vervangen door een recht van opstal. Vooral de langere huurtermijn is daarbij een voordeel, aangezien het huidige contract beperkt is tot zeven jaar.

In de nabije toekomst zal vzw Windekind ook nog een tweede gebouw beheren. Via de kerkfabriek van De Panne krijgen ze voor een symbolische euro een oude kapel in handen. Daarvoor wordt een recht van erfpacht gesloten voor een duur van 99 jaar. De kapel wordt momenteel klaargestoomd voor ontvangst van jeugdgroepen, maar zal deels ook dienst doen als activiteitencentrum voor de buurtbewoners.

Bijkomend voordeel van erfpacht is dat je geen startkapitaal nodig hebt. Je koopt immers niet, maar krijgt een bruikleen voor een lange termijn. Op deze manier kun je dus relatief goedkoop een stuk grond of gebouw verwerven en spaar je financiële middelen uit. Die kan je dan aanwenden voor de (uit)bouw of werking van je centrum. Wel wordt een jaarlijkse vergoeding gevraagd, maar organisaties met sociale doelstellingen kunnen hiervan vrijgesteld worden. Uiteraard is er ook bij het recht van erfpacht een keerzijde aan de medaille. Zo moet je bijvoorbeeld zelf instaan



DE IEP – 'T WIKHOF IEPER

Huren en een gebouw toch verbouwen? In De Iep – 't Wikhof, een uitbating van Centrum voor Jeugdtoerisme (CJT), deden ze het. Door gebruik te maken van een recht van opstal bouwden ze in 2004 op de grond naast De Iep een nieuw stuk bij. Dat gebeurde met middelen van CJT en subsidies van Toerisme Vlaanderen, maar dus op grond die niet hun eigendom is. De Iep wordt namelijk gehuurd bij de stad Ieper, dat het gebouw op zijn beurt huurt van Ons Tehuis, een erkend begeleidingstehuis voor bijzondere jeugdbijstand dat vlak naast de deur ligt. Met Ons Tehuis heeft CJT ook een huurcontract lopen voor 't Wikhof.

“Dankzij onze nieuwbouw beschikt de Iep nu over een nieuwe keuken, extra sanitair en een lift. Bij het eind van ons recht van opstal, dat loopt over een periode van dertig jaar, wordt het nieuwe deel wel eigendom van Ons Tehuis”, legt intendant Tine De Bondt de situatie uit. “Het huurcontract voor De Iep en het recht van opstal voor het nieuwe deel hebben overigens dezelfde lengte en lopen dus gelijktijdig af. 't Wikhof huren we voor een periode van 18 jaar.” Naast deze twee gebouwen huurt De Iep – 't Wikhof ook nog een weide bij een derde partij. Hiervoor werd een gewoon huurcontract voor korte termijn afgesloten.

voor eventuele herstellingen, een goede verzekering voor het gebouw voorzien en de belastingen ervoor betalen. Bovendien kan je nooit eigenaar van de grond of het gebouw worden.

RECHT VAN OPSTAL

Ook het recht van opstal is een oude rechtsfiguur. Het verleent tijdelijk rechten om gebouwen of beplantingen in eigendom te hebben op andermans grond. Dit gedurende een periode van maximaal 50 jaar. Van deze periode mag zeker niet afgeweken worden. Een minimumtermijn is evenwel niet voorzien. Normaal gezien is er aan het recht van opstal geen vergoeding verbonden, maar dit dient dan expliciet in de overeenkomst te worden opgenomen.

Als opstalhouder ben je dus eigenaar van de gebouwen (en beplantingen) op andermans grond, maar de grond zelf blijft eigendom van de eigenaar. In de regel verwerft de eigenaar van de grond wel de opstallen (gebouwen of beplantingen). Dit noemt men het recht van natrekking. Het recht van opstal laat de eigenaar van de grond echter toe afstand te doen van zijn recht van natrekking gedurende een welbepaalde termijn. Voor deze periode blijft de bouwheer/opstalhouder dus de volle eigenaar van wat hij op de grond gebouwd heeft.

Indien je gedurende deze periode gebouwen of dergelijke opricht, dan is het niet zo dat de grondeigenaar bij afloop van het contract hier automatisch eigenaar van wordt. Je zal steeds moeten vergoed worden door de grondeigenaar (een afwijking is mogelijk). Gebouwen die je zelf hebt opgericht, mag je bovendien ook weer afbreken.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst is het je plicht om alle belastingen te betalen. Gebouwen die je niet zelf hebt opgericht, dien je ook te onderhouden. Hou er verder rekening mee dat de wettelijke regeling rond het opstalrecht een aanvullend recht is. Dit betekent dat er veel ruimte is om de verhouding tussen beide partijen in het contract te bepalen. Zo kan afgesproken worden om een opstalvergoeding te betalen of een instand-

houdingverplichting op te leggen.

RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK

Tot slot is er nog het recht van vruchtgebruik dat door Napoleon werd geïntroduceerd en integraal in het Belgische Burgerlijk Wetboek werd overgenomen. Deze overeenkomst geeft je het recht om tijdelijk en ten volle gebruik te maken van een roerend goed (meubilair, materieel, vrachtwagen,...) of onroerend goed (gebouw, grond,...) dat aan iemand anders toebehoort.

De vruchtgebruiker mag dus veel ondernemen, maar heeft wel de verplichting het goed in stand te houden en het als een goede huisvader (of -moeder) te beheren. De vruchtgebruiker mag daarnaast geen verbintenissen tegenover derden aangaan die de duur van het vruchtgebruik overschrijden. Hij mag het goed dat hij in vruchtgebruik heeft gekregen, evenmin verkopen zonder toestemming van de “blote eigenaar”. Belangrijk is echter dat je het goed niet alleen mag gebruiken, maar dat je er ook de “vruchten” van mag opstrijken. Het wetboek omschrijft drie soorten vruchten: natuurlijke, nijverheids- en burgerlijke vruchten. Opbrengsten uit de verhuur van het onroerend goed behoren tot deze derde categorie.

In de praktijk ontstaat vruchtgebruik meestal bij het overlijden van een persoon of door een schenking. Het vruchtgebruik kan een tijdelijk of een onbepaald karakter hebben. Meestal houdt vruchtgebruik op bij het overlijden van de “blote eigenaar”, al kan de nieuwe eigenaar beslissen het gebruik nog te verlengen. De eigenaar kan het vruchtgebruik wel via de rechter laten stopzetten wanneer de gebruiker zijn verplichtingen niet nakomt.

Meer informatie over al deze verschillende overeenkomsten kan je vinden op de website www.locomotief.be. Naast uitgebreide uitleg over rechten en plichten, voor- en nadelen kan je er ook modellen van al deze overeenkomsten vinden.

Bronnen: www.locomotief.be