

Page TWO

BELGIAN CORPORATE TAX REFORM
IMPACT FOR REAL ESTATE
STRUCTURING

Page FOUR

HANDELSVESTIGINGSREGELGEVING
IN DE DRIE GEWESTEN...
ONE FLEW OVER THE CUCKOO'S NEST

Page SIX

DE CODEXTREIN:
EEN LAATSTE UPDATE

Page EIGHT

WALLONIE : ASSOUPPLISSEMENTS
EN VUE CONCERNANT
LA GESTION DES SOLS

Page ELEVEN

GLOBALE HERVORMING
VAN HET BURGERLIJK WETBOEK
HERVORMING GEENS

Page THIRTEEN

REGIONALISERING
WONINGHUURWET: AANPASSINGEN,
MAAR GEEN REVOLUTIE

De versoepeling van de GVV-Wet is nu volledig een feit...wat zijn de eye catchers?

Op 17 mei 2018 werd het KB van 23 april 2018 tot wijziging van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en trad het in werking (het "GVV KB").

LIEVEN PEETERS - ALTIUS

Het GVV KB diende te worden aangepast in het licht van de wet van 22 oktober 2017 (die een aanpassing vormde van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, de "GVV Wet"). Hierdoor kan de vooropgestelde versoepeling van de regelgeving en van de werking van GVV's intrede doen. De versoepeling laat zich in drie hoofdlijnen samenvatten:

1 / DE SAMENWERKING MET EN TUSSEN GVV'S WORDT VERGEMAKKELIJKT

Een rem op de samenwerkingsmogelijkheden met een openbare GVV bestond erin dat deze minstens 50% moest aanhouden in dochtervennootschappen (incl. joint ventures) en hier de gezamenlijke of exclusieve controle diende over te hebben. Deze vereiste is nu afgezwakt tot "meer dan 25%". Daarnaast is de noodzaak van "controle" ook weggenomen doordat de artikelen 18-21 van het GVV KB zijn opgeheven. Samen met deze afzwakkingen wordt de term dochtervennootschap logischerwijze vervangen door het begrip "perimetervennootschap".

Ook de vereiste dat in geval van een geschil tussen de aandeelhouders waardoor de wer-

king van een gezamenlijk gecontroleerde vennootschap zou verhinderd worden, de openbare GVV put- en call opties diende te hebben tegen een door een deskundige bepaalde prijs, is nu verdwenen.

Daarnaast wordt het beheer en de organisatie van de institutionele GVV (waar dus meer dan 25% van het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van een openbare GVV, zonder dat deze noodzakelijk de controle erop uitoefent) vereenvoudigd. Het beheer, de bekendmaking van statuten, de interne controle en de onafhankelijke compliance kan nu plaatsvinden op het niveau van (één van) de openbare GVV's, en niet langer op het niveau van de institutionele GVV.

De grootste vernieuwing is dat natuurlijke personen aandeelhouder kunnen worden van een institutionele GVV. Dit opent perspectieven op samenwerkingen met veel nieuwe spelers op de vastgoedmarkt. Familiaal vastgoed kan nu in een institutionele GVV worden geplaatst, waarbij het geniet van dezelfde fiscale transparantie en dezelfde uitkeringsverplichting als de openbare GVV. Het GVV KB heeft de drempel voor deelname door natuurlijke personen op 100.000 EUR of meer geplaatst, ook bij wijze van schenking of bij overdracht door overlijden.

2 / DE TOEGELATEN ACTIVITEITEN WORDEN UITGEBREID

De aanpassing van de GVV Wet laat een openbare GVV nu ook toe om een groter gamma verschillende activiteiten te gaan uitoefenen en dus de concurrentie in bepaalde sectoren te gaan aanscherpen, in het bijzonder in de sector van PPS (infrastructuur) en energie.

De mogelijkheid zal nu bestaan om in een ►

De grootste vernieuwing is dat natuurlijke personen aandeelhouder kunnen worden van een institutionele GVV.

publiek-private samenwerking te stappen om o.a.

1. een DB(F)(M)(O) aan te gaan, of
2. een concessie van openbare werken en/of andere infrastructuur en de daarop betrekking hebbende diensten, teneinde invulling te geven aan een maatschappelijke dienst of de voorziening van een openbare dienst toe te laten, ook al bezit de GVV ter zake niet noodzakelijkerwijze zakelijke rechten.

Daarnaast zal de GVV ook volgende activiteiten kunnen doen of laten doen: ontwikkelen, oprichten, beheren, uitbaten of ter beschikking stellen van:

1. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
2. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
3. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
4. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de openbare GVV met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3/ EEN NIEUW TYPE VAN GVV ZIET HET DAGLICHT

Het onroerend goed van de zorgsector en het onderwijs kan voortaan de activiteit uitmaken van een nieuw soort GVV, nl. de "sociale GVV" die uitsluitend de activiteit uitoefent van het ter beschikking stellen van vastgoed dat bestemd is

1. voor bewoning of zorgverstrekking voor personen met een handicap of voor ouderen,
2. voor opvang van of hulp- en zorgverlening van jongeren of een collectieve voorziening voor kinderopvang voor kinderen tot 3 jaar,
3. voor onderwijs of huisvesting voor leerlingen voor zover ter beschikking gesteld aan voorzieningen van onderwijs, of
4. voor psychiatrische verzorgingstehuizen of revalidatiecentra.

De sociale GVV dient niet aan de aandeelhouders uit te keren indien de schuldgraad daardoor boven de 33% (i.p.v. 65%) zou komen.

Deze drie versoepelingen laten de openbare GVV alvast meer samenwerkingsmogelijkheden toe en een breder spectrum van activiteiten. ■

BELGIAN CORPORATE TAX REFORM

Impact for real estate structuring

A recent reform has reshaped the corporate income tax rules in various key areas, thus creating new tax benefits for Belgian companies, but also introducing new compensating measures to balance out the new advantages.

CLAUDINE BODEUX - TIBERGHIE

The good news is that the standard Belgian corporate income tax rate of 33% is gradually being lowered to 29,58% in 2018 and 2019, and to 25% from 2020. Under certain conditions, small and medium-sized enterprises will, from 2018 onwards, benefit from a special reduced rate of 20% on the first bracket of EUR 100,000 of taxable profits.

Furthermore, the Belgian participation exemption on dividends received is increased from 95% to 100%. As before, this exemption is subject to:

- a participation threshold: the shareholder (parent company) must have a shareholding of at least 10% in the capital of the distributing company, or a shareholding with an investment value of at least EUR 2.5 million at the date of attribution of the dividend; and
- a holding period condition: the shareholder (parent company) must hold the full legal ownership of the shareholding for an uninterrupted period of at least 1 year.

These conditions do not apply for shares held in or by an investment company (e.g. Pricaf Privée).

The conditions to benefit from the capital gains exemption are aligned with those applying to the participation exemption for dividends received. This means that as from 1 January 2018, only holdings of at least 10% in the capital of the company or with an investment value of at least EUR 2.5 million can benefit from the exemption.

The participation threshold and the 1-year holding requirement do not apply for the shares held in or by an investment company (e.g. Pricaf Privée).

Capital gains on shares whose dividends do not entirely benefit from the participation exemption.

Finally, in a real estate context it is important to note that the 'exit tax' rate that applies if a real estate company is converted into, or engaged in a

reorganisation with a BREIT (regulated real estate company) or a Belgian SREIF (specialized real estate investment fund), is reduced to 12.75% (previously: 16.995%) as from 2018, but will be increased again to 15% as from 2020.

Hereafter we will briefly highlight a number of compensating measures, which should in particular be taken into account when structuring Belgian real estate.

MINIMUM TAXABLE BASIS

The utilisation of certain deductions against the taxable profit of a given financial year has been limited. The limited deductibility applies for:

- carried-forward tax losses;
- dividend-received deduction that has been carried-forward due to insufficient taxable profits;
- carried-forward 'innovation' deduction for innovation revenue;
- previous years' and current year's NID.

For profits up to EUR 1 million no limitation applies for the utilisation of these deductions. However, if the threshold of EUR 1 million profits is exceeded, then the deduction can only be claimed up to 70% of the taxable basis exceeding the EUR 1 million threshold. This means that:

1. these deductions can no longer be claimed against the company's full tax base, but only within a limited 'basket'; and
2. despite the available deductions, a company may be taxed on a 'minimum taxable basis', which amounts to 30% of the taxable basis exceeding the EUR 1 million threshold.

Importantly, the carried-forward deductions that cannot be applied due to the new provisions relating to the 'minimum taxable basis' can be carried-forward to subsequent financial years under the principles that apply to each individual deduction, resulting in most cases in a mere 'timing difference'.

However, for real estate SPVs, in the hypothesis of a sale of the sole real estate investment of such an SPV, the impossibility to use carried-forward deductions could cause an unexpected cash-out due to the fact that the capital gains can no longer be offset against carried-forward deductions.

INTEREST LIMITATION RULE

In line with ATAD, the tax deductibility of 'exceeding borrowing costs' (i.e. net funding cost) will be limited as of 2019 to (the higher of) EUR 3 million or 30% of the tax-adjusted EBITDA.

The new rules on interest limitation that have

The impossibility to use carried-forward deductions could cause an unexpected cash-out.



Tiberghien

been laid down in the corporate income tax reform act (Law of 25 December 2017) are expected to be changed again. A pre-draft bill of law is currently being prepared to this end.

In principle, this interest limitation rule will apply on a legal entity basis. Belgium has not opted for allowing a group EBITDA or 'Equity escape', as provided by ATAD.

However, the new rules provide for a system that allows using excess interest capacity of an affiliated entity (company or permanent establishment) on the basis of a bilateral 'interest deduction' agreement. To this end, the Law of 25 December 2017 provides for a system allowing the transfer of the excess funding cost of one Belgian entity to an affiliated Belgian entity that has excess interest capacity to absorb the funding cost. It is, however, expected that the technical approach will be changed: under a pre-draft bill of law, the company with excess interest capacity would 'grant' (all or part of) its unutilised excess interest capacity to the affiliated entity bearing the funding cost. Such transfer of unutilised interest capacity is subject to a (tax-neutral) payment being made by the group entity benefitting from the interest capacity transfer to compensate for the resulting tax saving.

Any exceeding borrowing cost that is disallowed for exceeding the interest capacity threshold, can be carried forward indefinitely.

The new legislation provides a 'grandfathering'

rule for interest payments made for loans contracted prior to 17 June 2016: these loans are not subject to the new interest limitation rule, provided the loan has not been substantially modified as from that date. Intra-group interest payments for 'grandfathered' loans remain subject to the current thin cap rules (5:1 debt/equity ratio).

NOTIONAL INTEREST DEDUCTION

The tax reform changes the calculation base for the notional interest deduction (hereafter 'NID'), causing a (further) decrease of the tax advantage.

As from 1 January 2018, the basis for the NID is limited to the 'incremental' equity over a period of five years. This basis is calculated by taking the positive difference between the net equity at the end of the taxable period and the net equity of the taxable period five years before.

For newly-incorporated companies, an exception applies during the first 5 years following their incorporation. The NID basis in that case is the full equity at the end of the taxable period.

These modifications apply for the financial years starting on or after 1 January 2018 and closing on or after 31 December 2018 (tax year 2019). An anti-abuse rule is introduced in order to avoid double-dips.

The NID rate for tax year 2019 will be 0.746%. For small and medium-sized enterprises, the NID rate for tax year 2019 will be 1.246%.

MINIMUM SALARY REQUIREMENT

As from 2018, a separate tax of 5.1% (10% as from 2020) applies to companies that fail to annually grant at least EUR 45,000 (or, if lower, at least the company's net taxable result) gross salary to at least one of its directors. The distinct rate is levied on the difference between the minimum required gross salary and the effectively granted gross salary.

Under certain conditions, an exception applies for related companies. In this case, a gross salary of EUR 75,000, granted to one of their joint directors is sufficient to avoid the application of the separate tax at the level of each individual company. ■

TAX CONSOLIDATION

A new opportunity for Belgian real estate investments?

One of the most important measures of the Belgian corporate income tax reform is the introduction, as from 2019, of a system of tax consolidation. Belgium was one of the last European countries in which no such consolidation had been introduced.

CLAUDINE BODEUX - TIBERGHIE

The Belgian system will not entail a full tax consolidation, but will be inspired by the Swedish model and thus introduce a 'group contribution' system. The Belgian system will not require establishing consolidated accounts. Companies will be able to transfer (part of their) taxable profits (i.e. to make a 'group contribution') to an affiliated company with the aim of off-setting these profits against the tax losses of that same taxable period. Carried-forward losses cannot be off-set against the profits

transferred by way of 'group contribution'). The profitable company transferring (part of) its profits will be entitled to claim a tax deduction for the 'group contribution' made.

The system will apply between Belgian companies or Belgian permanent establishments of foreign companies established in an EEA member state. A direct 90%-shareholding is required, held either between the parties to the 'group contribution' agreement or by a joint parent. The companies are required to be affiliated for at least 5 consecutive years. Certain companies that have the benefit of a special tax regime, such as investment companies or regulated real estate companies, are excluded from the consolidation system.

To benefit from the consolidation system, the group companies concerned must, on an annual basis, conclude a 'group contribution' agreement that must comply with certain legal requirements.

A model agreement will be determined by a Royal Decree.

Importantly, the (profitable) group company making the group contribution will have to financially compensate the (loss-making) company for the tax benefit resulting from the tax-deductible 'group contribution' made (i.e., from an economic perspective, resulting from the tax losses of the loss-making company). This financial compensation constitutes a tax-neutral payment, in that it is a disallowed expense for the paying (profitable) entity, and a tax-exempt income item for the receiving (loss-making) entity.

The group contribution is deductible from the contributing (i.e. profitable) company's profits, provided that the contribution is effectively included in the taxable basis of the (loss-making) company benefitting from the contribution, and provided that the financial compensation is actually paid.

The new legislation also provides the possibility to deduct 'final losses' of foreign affiliated companies under this group contribution system. However, if such a 'final loss' has been deducted from a Belgian group entity's taxable base, and the activities of the foreign company concerned are subsequently restarted within a 3-year period, then there will be a 'recapture' of this foreign tax loss in Belgium.

We are available to analyse in depth whether these new consolidation rules could offer opportunities for your Belgian real estate investments. ■

The Belgian system will not entail a full tax consolidation, but will be inspired by the Swedish model.



Handelsvestigingsregelgeving in de drie gewesten... one flew over the cuckoo's nest

Vanaf 1 augustus 2018 treedt de laatste van de drie regionale regelgevingen inzake de socio-economische vergunning, nl. in het Vlaams Gewest, volledig in werking. Dit betekent dan ook het finale einde van de federale wetgeving van 13 augustus 2004 ter zake. Waar vinden wij de betreffende regels terug?

LIEVEN PEETERS – ALTIUS

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De eerste regio die haar regelgeving klaar had was het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de ordonnantie van 8 mei 2014. Deze regelgeving voorziet in een integratie van de handelsvestigingswetgeving in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening ("BWRO" of "CoBat"). Sedert 1 juli 2014 is deze in werking getreden. Het is niet verwonderlijk dat de Brusselse handelsvestigingsregeling nog sterk gebaseerd is op de oude federale wetgeving. De voorschriften van de zesde staatshervorming voorzagen evenwel in één dwingende regel, nl. in supra-regionaal overleg in het geval van handelsprojecten met een oppervlakte van meer dan 20.000m² met een inplanting op minder dan 20 kilometer van de gewestgrenzen. *De facto* betekent dit dat elk groot project in het Brusselse hieraan onderhevig is. Deze regel werd als dusdanig niet herhaald in de voormelde ordonnantie. Om de nietigheid van een vergunning te vermijden, dient erop toegezien te worden dat dergelijk supra-regionaal overleg met een of beide andere gewesten tijdig plaatsgrijpt voor elk groot project van handelszaken of handelsgeheel.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is elk project van nieuwbouw waarin een handelszaak wordt voorzien, evenals elk project van wijziging of uitbreiding van een handelsactiviteit binnen een bestaand gebouw onderworpen aan een voorafgaand stedenbouwkundige verklaring. Dit is nog geen vergunning, maar eerder een knipperlicht voor de betreffende gemeente dat op dergelijke plek mogelijk – want de finale invulling kan totaal anders zijn – een handelsactiviteit zal worden gevoerd of uitgebreid of gewijzigd. In het betreffende formulier zal men o.a. moeten aangeven wat de aard van de handelsactiviteit is, de openingsuren en sluitingsdagen, het aantal personeelsleden, maar ook een fotoreportage moeten voorzien evenals een inrichtingsplan van het handelspand. Het is maar een verklaring... maar het vergeten van deze verklaring kan later problemen geven. Niet alleen omdat een

inbreuk hierop strafrechtelijk wordt gesanctioneerd (en waarbij tussenkommende beroepspersonen een zwaardere straf kunnen krijgen), maar ook dient een notaris in elke akte van verkoop (of toekenning van andere zakelijke rechten) of van verhuur van meer dan negen jaar hiervan melding te maken. Dus om uw later verkoop – of verhuurproces niet te bemoeilijken, denkt u er best tijdig aan, ook al heeft u nog geen zicht op de concrete invulling van uw project.

WAALS GEWEST

Het "Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales" dat in werking is getreden op 1 juni 2015 voorziet in de "permis d'implantation commerciale" die evenwel vaak een onderdeel zal uitmaken van een aanvraag voor een "permis intégré" die zowel een stedenbouwkundig, een milieu- als een handelsvestigingsonderdeel kan bevatten.

Ook in het Waals Gewest dient het bevoegde schepencollege ingelicht te worden van elke opening, uitbreiding of wijziging van elke handelsactiviteit van minder dan 400m² die niet onderworpen is aan een "permis d'implantation commerciale", "permis intégré" of de hiernavermelde "déclaration". De betreffende gemeente dient deze informatie vervolgens ook over te maken aan de gewestelijk ambtenaar.

Daarnaast is er in het Waals Gewest een voorafgaande verklaring ("une déclaration") nodig voor een uitbreiding van de handelsactiviteit ten belope van maximaal 20% (met een plafond van 300m²) voor zover de bestaande handelsactiviteit reeds vergund was. Ook een verhuizing van maximaal 400 m² nettohandelsoppervlakte binnen een straal van een kilometer binnen dezelfde gemeente is onderworpen aan een voorafgaande geschreven verklaring. Deze worden opgenomen in een daartoe voorzien register.

Voor aanvragen van projecten met een nettohandelsoppervlakte van meer dan 2.500m² is het gewest bevoegd. Hierover is nog niet alles gezegd want de bevoegde Waalse minister Di Antonio verklaarde begin 2018 dat in het ontwerp van "schéma régional de développement" (SRDC) zal voorzien worden in een moratorium voor dergelijke oppervlaktes buiten de agglomeraties om de kernen te beschermen. Het SRDC dient de strategische werktuigen voor de ontwikkeling van de handel in Wallonië te bevatten met criteria die de basis van alle beoordelingen van vergunningsaanvragen zullen vormen. Dit SRDC zal in de herfst van 2018 de parlementaire weg doorworstelen met het oog op inwerkingtreding per 1 januari 2019... Ontwikkelaars zijn gewaarschuwd.

Deze regelgeving voorziet ook in een verval van de

vergunning en zelfs in een ontmantelingsverplichting van de handelsvestiging indien een handelsproject langdurig leegstaat. Niet alleen de uitbaters, maar ook de titularissen van zakelijke rechten kunnen hiervoor worden aangesproken.

VLAAMS GEWEST

Het Vlaams Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid voorziet in een volledige integratie van het socio-economisch luik in de omgevingsvergunning, nl. de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten. Vanaf 1 augustus 2018 zullen deze voorschriften volledig in werking zijn getreden overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse regering van 9 maart 2018.

Voormeld besluit voorziet dat zolang het online omgevingsloket niet is aangepast, een aanvraag louter voor het luik kleinhandel kan geschieden buiten het omgevingsloket. Er zal ook geen openbaar onderzoek nodig zijn bij een kleinhandelsaanvraag van minder dan 20.000m², maar daarentegen wel indien de aanvraag (onafhankelijk van het aantal m²) afwijkt van de verkavelingsvoorschriften.

Met de nodige aandacht zal gekeken worden naar de concrete toepassing van het instrument van de handelsvestigingsconvenanten. Dit instrument zal afspraken inhouden tussen gemeenten, ontwikkelaars en/of exploitanten over aanbod, gezamenlijke initiatieven, participatie in kernversterkend beleid of facilitering van stabiliteit. De relevante bepalingen hiervan moeten opgenomen worden in alle overeenkomsten van overdracht van zakelijke of persoonlijke rechten en zelfs van fusie en splitsing van betrokken rechtspersonen. Het Vlaams Comité voor kleinhandel kan hier een rol als bemiddelaar opnemen als partijen er niet in slagen een convenant af te sluiten.

Een handelsproject kent dus vanaf nu zijn eigen specificiteiten in elke regio. ■





Ode aan de stad

door Johan Jacobs



NEW TREATY BETWEEN FRANCE AND LUXEMBOURG

Negative impact on existing real estate fund structures

On 20 March 2018, France and Luxembourg concluded a new double taxation convention (DTC). Unfortunately, the new DTC will significantly affect a number of frequently used – quoted and non-quoted - real estate fund structures involving French real estate that are structured via Luxembourg holding companies.

THOMAS AERTGEERTS - TIBERGHIE

After the new DTC's entry into force, the effective tax burden of such a shareholding will increase considerably. First, a withholding tax of 30% (depending on the particular circumstances) will be levied at the level of the French REIT (previously 5% if the shareholding exceeded 25%). Furthermore, dividend distributions to the Luxembourg parent company will become taxable in Luxembourg (at a 26% rate). Under the current DTC, these dividend distributions are not subject to tax in Luxembourg. The new DTC's entry into force is expected on 1 January 2019 at the earliest.

Consequently, the new DTC will significantly affect the structuring of (existing and future) real estate projects. We remain available to analyse whether it would be an efficient alternative to structure investments in French real estate projects via a Belgian Real Estate Investment Fund (FISS/GVBF). ■

T E L E X

Op 22 maart 2018 heeft het Hof van Cassatie de nietigheids-sanctie met betrekking tot het overdragen van een grond onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bodemattest geherinterpreteerd. Het Hof lijkt de deur open te zetten om voortaan een compromis af te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een blanco bodemattest of een bodemattest waaruit blijkt dat er geen bodemverontreiniging is. Het Hof stelt dat in dat geval de doelstelling van de Vlaamse decreetgever om de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond bereikt is.

De bewoording van de clause is echter cruciaal. De opschortende voorwaarde dat het goed niet is aangetast door een bodemverontreiniging die aanleiding geeft tot een sanerings-verplichting zou namelijk niet geldig zijn omdat er in dergelijk geval nog steeds sprake zou kunnen zijn van verontreiniging die echter de bodemsaneringsnormen, zoals die zijn vastgelegd in het VLAREBO, niet overschrijdt.

Tot slot bepaalt het Hof dat ook de tijdelijke verkoop/aankoopbelofte moet worden gekwalificeerd als een "overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" omdat ook in dit geval de kandidaat-koper (door middel van zijn aankoopbelofte) zich definitief verbindt tot het aankopen van de grond. Hierdoor wordt het dus ook riskanter om dat type overeenkomsten te gebruiken.

De Codextrein: een laatste update

De Codextrein, een naam die swingender klinkt dan het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, werd op 20 december 2017 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en gaat gefaseerd van kracht. Aangezien het te ambitieus is om alle wijzigingen te bespreken in een artikel van deze lengte, beperken we ons hier tot enkele belangrijke aspecten.

KATHLEEN VERBIEST - ALTIUS

Zowel de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) als het Omgevingsvergunningsdecreet worden gewijzigd door de Codextrein. Belangrijke wijzigingen doen zich voor op het vlak van ruimtebeleid: 'meer doen met minder ruimte' wordt de nieuwe leuze. Daarnaast worden aanpassingen en verfijningen aangebracht aan het Omgevingsvergunningsdecreet.

1/ RUIMTEBELEID

Het 'meer doen met minder ruimte'-principe uit zich in de versoepeling van een aantal procedures die het verhogen van het ruimtelijk rendement mogelijk moeten maken. In de dagelijkse vergunningspraktijk uit zich dat doordat het principe van ruimtelijk rendement vanaf heden is opgenomen als een nieuw criterium om vergunningsaanvragen te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zullen ook verkavelingsvoorschriften en voorschriften van BPA's die ouder zijn dan vijftien jaar op het ogenblik van het indienen van de vergunningsaanvraag geen weigeringsgrond meer vormen van de (omgevings)vergunning voor stedenbouwkundige handelingen en verliezen ze als het ware hun dwingend karakter. Dat geldt niet voor voorschriften van BPA's die betrekking hebben op wegenis, openbaar groen en erfgoed.

Verder valt ook op te merken dat de bijstellingsprocedure voor bestaande verkavelingen eenvoudiger wordt, net zoals de procedure tot wijziging van verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's, APA's en gemeentelijke RUP's.

Naast procedurele aanpassingen creëert de Codextrein ook een *nieuwe planfiguur*. De ruimtelijke beleidsplannen zullen op termijn de ruimtelijke structuurplannen vervangen. De vernieuwing die dergelijke beleidsplannen ambiëren is dat ze enerzijds een strategisch document vormen waarmee kan worden ingespeeld op lange termijnevolutes, maar dat ze anderzijds

voldoende dynamisch zijn waardoor kan worden omgegaan met onzekerheid en verandering en kan worden ingespeeld op onverwachte gebeurtenissen of kansen die zich zouden voordoen.

De beleidsplannen bevatten een strategische visie met een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn. Daarnaast worden ze aangevuld met een set van beleidskaders die operationeel van aard zijn en een kortere looptijd hebben. Dergelijke beleidskaders kunnen afzonderlijk worden herzien of zelfs opgeheven.

Opvallend is dat hoewel er nog steeds beleidsplannen op drie niveaus zullen bestaan (gewestelijk, provinciaal en (inter) gemeentelijk), de beleidsplannen van lagere niveaus kunnen afwijken van die van een hoger niveau. Een dergelijke afwijking moet uiteraard gemotiveerd worden.

Tot slot heeft de decreetgever zelf uitdrukkelijk aangegeven in het nieuwe artikel 2.1.2 van de VCRO dat geen van de onderdelen van de beleidsplannen een verordenende kracht heeft, waardoor zij ook geen rechtsgrond zullen uitmaken in het vergunningverlenend proces.

2/ OMGEVINGSVERGUNNING





Zij die geen gemotiveerd bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek kunnen niet langer een administratief of juridictioneel beroep indienen tegen die vergunning.

Sinds 1 januari 2018 hebben in alle Vlaamse gemeentes de oude milieu- en stedenbouwkundige vergunningen plaatsgemaakt voor de omgevingsvergunning. Toch werden er op voorhand al enkele nieuwigheden ingevoerd door de Codextrein.

De meest ophefmakende nieuwigheid is ongetwijfeld de *beperking van de beroepsprocedure* voor de belanghebbende derde. Zij die geen gemotiveerd bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek kunnen niet langer een administratief of juridictioneel beroep indienen tegen die vergunning. Die wijziging is ingegeven vanuit proceseconomisch oogpunt: hoe eerder bezwaren kenbaar worden gemaakt, hoe eerder men (en met name de overheid) hiermee rekening kan houden. De vraag is echter hoe lang die bepaling stand zal houden aangezien de afdeling wetgeving van de Raad van State zich eerder kritisch opstelde en van oordeel is dat die bepaling niet in overeenstemming is met het Verdrag van Aarhus dat de toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden regelt. In ieder geval zijn er wel bepaalde waarborgen voorzien. Wie door overmacht geen bezwaar kon indienen, behoudt bijvoorbeeld zijn beroepsmogelijkheid.

Daarnaast zijn er nog enkele andere aanpassingen, zoals een *verlenging van de vervaltermijn* van de omgevingsvergunning in geval van overmacht. In principe moeten stedenbouwkundige handelingen worden gestart binnen de twee jaar of dient de exploitatie van de vergunde activiteit te zijn aangevat binnen de vijf jaar na het verlenen van de vergunning. Die termijn kan nu eenmalig worden verlengd met twee jaar.

Tot slot en bij wijze van uitsmijter: de omgevingsvergunning wordt weldra verder uitgebreid met de *omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten* (de oude socio-economische vergunning) en de *omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie*. De Vlaamse regering heeft de inwerkingtreding voor beide vastgesteld op 1 augustus 2018. ■

Wallonie : assouplissements en vue concernant la gestion des sols

Ça y est, c'est enfin fait ! A partir du 1^{er} janvier 2019, c'en est fini pour le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ! La Région wallonne a pris la décision de le remplacer par le tout fraîchement adopté décret du 1^{er} mars 2018 concernant la gestion et l'assainissement des sols. ALTIUS a l'honneur de vous proposer un petit florilège des modifications et points pratiques de la nouvelle réglementation.

JULIEN GAUL/LIEVEN PEETERS - ALTIUS

La Région wallonne a donc finalement adapté son arsenal décretaal en matière de gestion des sols suite à l'adoption du décret du 1^{er} mars 2018. Ses objectifs principaux sont la préservation de l'intégrité des sols non pollués et l'activation des processus de dépollution des nombreux sols wallons pollués (on parle tout de même de 4.000 ha !), afin de favoriser le (re-) développement économique du Sud de la Belgique.

La révision de la législation a été effectuée à travers le prisme de plusieurs lignes de force comme la conjonction du principe de précaution et du principe de proportionnalité, la préservation de la qualité des sols, l'application du principe du pollueur-payeur et la volonté d'assurer un cadre légal clair en veillant à la sécurité juridique et à la simplification administrative.

Que faut-il retenir en termes de nouveautés et de modifications ? En voici un petit aperçu.

1 / LES FAITS GÉNÉRATEURS À L'OBLIGATION DE PROCÉDER À UNE ÉTUDE D'ORIENTATION ET AUTRES POINTS CONNEXES

Avant d'examiner les faits générateurs à proprement parler, il y a lieu de mentionner deux nouveautés pratiques intéressantes. Premièrement, la suppression de l'obligation de procéder à une étude d'orientation en cas de cession d'un terrain sur lequel une activité susceptible de polluer le sol est ou a été exercée (ce qui auparavant bloquait ou ralentissait les transactions immobilières wallonnes). Deuxièmement, la possibilité de suivre les obligations du décret pour celui qui s'y est engagé de manière volontaire. Par exemple, effectuer une étude d'orientation ou demander à tout moment à l'administration d'être déchargé de l'obligation d'accomplir ce à quoi il s'est engagé !

En outre, le nouveau décret prévoit dorénavant l'obligation de procéder à une étude d'*orientation*, c'est-à-dire la vérification de la présence d'une pollution du sol et de fournir une première description et estimation de l'ampleur de cette pollution (ce qui pourrait amener d'autres obligations d'investigation ou d'assainissement), dans les cas suivants:

- (a) **En début de projet**, c'est-à-dire
- en cas de demande de permis d'urbanisme (cependant seulement pour quatre cas prévus par le Code de développement territorial), de permis unique ou de permis intégré relative à un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols (la fameuse « BDES ») comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant par ailleurs

qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ou

- en cas de changement du type d'usage vers un usage plus contraignant. Dans ces cas, une étude d'orientation devra être jointe à la demande de permis et transmise concomitamment à l'administration. Cette obligation peut être considérée, de prime abord, comme étant une lourdeur administrative supplémentaire dans le cadre d'une demande de permis. Elle peut néanmoins être justifiée par le fait que l'autorité compétente disposera directement de l'ensemble des informations relatives au sol, ce qui devrait, *in fine*, éviter un refus sur base d'un manque d'informations quant à l'impact du permis sur l'environnement ou d'une instruction complémentaire quant à l'état du sol ;

- (b) **En fin de projet**, une étude d'orientation devra être réalisée par l'exploitant d'une « *installation ou d'une activité présentant un risque pour le sol* »

- en cas de cessation de l'installation ou de l'activité visée,
- au terme du permis ou de la déclaration autorisant l'installation ou l'activité visée,
- en cas de retrait définitif du permis autorisant l'installation ou l'activité visée,
- en cas de décision, coulée en force de chose jugée, prononçant l'interdiction définitive d'exploiter l'installation ou l'activité visée ou encore
- en cas de faillite ;

- (c) **En toute logique**, une étude d'orientation devra de même être réalisée par l'auteur d'un **dommage environnemental** affectant les sols, à savoir toute pollution des sols qui engendre un risque d'incidence négative grave sur la santé humaine du fait de l'introduction directe ou indirecte en surface ou dans le sol de substances, préparations, organismes ou micro-organismes (par exemple, dans le cas où une substance dangereuse a été déversée dans l'environnement) ;

- (d) **Enfin**, l'administration garde bien évidemment toujours la possibilité **en cas d'indications sérieuses de pollution** du sol d'imposer une étude d'orientation, avec en ligne de mire, l'auteur présumé de la pollution. Cette mesure constitue une nette clarification par rapport au décret de 2008 qui prêchait par son manque de limpidité. Suite à ses investigations, l'administration dispose en outre de la possibilité de désigner une autre personne comme étant le titulaire des obligations d'assainissement. Ainsi, dans le cas où un exploitant a été initialement désigné comme étant titulaire de ces obligations, l'administration pourra très bien désigner, une fois identifié, l'auteur de la pollution comme étant celui qui devra procéder à l'assainissement.

2 / RÉDUCTION DES VALEURS SEUILS ET DES OBJECTIFS D'ASSAINISSEMENT

Suite à l'étude d'*orientation*, l'administration peut, en cas de dépassement des valeurs seuils, imposer une « *étude de caractérisation* » qui devra, quant à elle, décrire et localiser la pollution du sol afin d'évaluer la nécessité d'un assainissement du terrain.



A cet égard, le nouveau décret a revu à la hausse certaines valeurs seuils afin d'assurer une réponse proportionnée à la présence de pollution. Cette initiative devrait donc impliquer une baisse des obligations d'assainissement. Ces révisions des valeurs seuils n'ont été toutefois opérées que pour certains usages, à savoir :

- de type récréatif ou commercial (par ex. les zones de services publics et d'équipements communautaires ou encore les zones d'activités économiques mixtes) et
- de type industriel (par ex. en zone d'activité économique industrielle ou en zone de dépendances d'extraction).

En outre, suite à certaines objections des professionnels du secteur :

(a) en cas de pollution nouvelle (pollution survenue après le 30 avril 2007), l'objectif d'assainissement est désormais fixé à un niveau de pollution équivalant à 80% de la valeur seuil, en gardant donc une marge de sécurité de 20%. Ceci constitue donc assurément un assouplissement par rapport au décret de 2008. Puisque ce dernier prévoyait d'atteindre des niveaux de concentrations similaires à l'absence d'activités humaines, ce qui était extrêmement difficile à atteindre d'un point de vue technique, sans même parler des investissements financiers pour arriver à cette fin ;

(b) en cas de pollution historique (pollution survenue avant le 30 avril 2007), un assainissement est désormais requis si, simultanément, il y a dépassement de la valeur seuil et une menace grave. L'assainissement permettra au minimum de supprimer l'existence de la menace grave en question, sans pour autant tendre vers les valeurs de référence comme le prévoyait le décret de 2008 ;

(c) enfin, en présence de pollution mixte (c'est-à-dire historique et nouvelle) non dissociable, l'administration devra déterminer quel est le type de pollution le plus important. Forte de ce constat, elle imposera un régime d'assainissement en conséquence. Ainsi, si la pollution a principalement été générée avant le 30 avril 2007, les objectifs d'assainissement devront être ceux de la pollution historique. Cette disposition atténue donc effectivement l'obligation qui était prévue sous l'emprise du décret de 2008 où, en cas de pollution mixte non dissociable, les dispositions relatives à la pollution nouvelle devaient être d'application.

3/ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CESSIION DE BIENS IMMEUBLES

Si la vente n'est plus en soi un élément générateur de l'obligation de procéder à une étude d'orientation, toute personne souhaitant céder (ce qui reprend un très grand nombre de transactions) son terrain ou le permis d'environnement lié à une activité polluante doit désormais solliciter un extrait conforme de la BDES. Cet extrait en question devra dater de moins d'un an et son contenu devra être immédiatement porté à la connaissance du cessionnaire qui, le cas échéant, pourrait donc éventuellement revoir sa décision.

Les parties contractantes (et lors de la passation de l'acte authentique, le notaire) devront faire mention :

- du contenu de l'extrait en question,
- que le cédant en a informé le cessionnaire avant la formation du contrat,
- de la déclaration du cessionnaire selon laquelle il reconnaît avoir été informé du contenu des extraits,
- de la destination que le cessionnaire entend donner au terrain en question avec la possibilité pour les parties de faire entrer cette destination dans le champ contractuel et enfin,
- des éventuelles informations supplémentaires dont le cédant disposerait et qui seraient susceptibles d'avoir une influence sur le contenu de l'extrait (on pense ici à des activités qui ne seraient pas recensées dans la base de données ou à des faits polluants survenus sur la parcelle en question par après).

Ces informations ne sont pas purement formelles : le cessionnaire d'un terrain peut naturellement fonder son consentement à l'acte de cession sur base des informations communiquées (ou non) par le cédant. De ce fait, dans le cas où le cessionnaire voit son consentement vicié à cause du manque d'informations de la part du cédant, il serait en droit de demander la nullité du contrat en justice. Cette action sera toutefois mise à néant dans le cas où le cédant démontre que les informations en question ont été communiquées au cessionnaire avant la passation de l'acte authentique et pour autant que se trouve dans le corps de l'acte authentique une renonciation expresse à la nullité par le cessionnaire (ce qui devrait en effet lui mettre la puce à l'oreille).

Enfin, en vue d'éviter que les potentiels pollueurs contournent leurs obligations en matière d'assainissement des sols, le nouveau décret permet à l'administration de poursuivre devant les tribunaux l'inoportabilité d'une cession qui aurait pour objectif de contourner les obligations prévues par le décret (par ex. transfert à une société vide). De même, lorsque l'administration impose une étude d'orientation en cas d'indications sérieuses de pollution et que le titulaire des obligations est le cédant, la convention de cession devra indiquer si le cessionnaire compte reprendre les obligations en matière d'assainissement ou non. En cas de réponse positive, la cession sera subordonnée à une notification préalable à l'administration et moyennant la soumission du cessionnaire aux obligations du décret, avec éventuellement constitution de sûreté.

4/ SIMPLIFICATION DU PROCESSUS DE VALIDATION DE LA BASE DE DONNÉES DE L'ÉTAT DES SOLS

On connaît tous l'influence que l'absence de mise en œuvre concrète de la fameuse banque de données de l'état des sols a eue sur le décret de 2008 et en particulier sur l'article 21. Cette banque de données est enfin disponible en ligne !

Diffusée sous format informatique et gratuite, la base de données recense, pour chaque parcelle cadastrée ou non, les données dont dispose l'administration. Ces données valent par ailleurs jusqu'à preuve du contraire et sont classées en deux types d'informations, subdivisées en 3 catégories :

(a) Les données de nature à générer des obligations d'investigation ou d'assainissement (de couleur pêche dans la banque de données). **1^{ère} catégorie** : elle reprend les données disponibles de manière informatisée, par exemple

- les parcelles pour lesquelles une autorisation a été délivrée visant une installation ou activité présentant un risque pour le sol,
- les parcelles susceptibles de présenter une pollution du sol mentionnées dans les procès-verbaux de constat d'infraction,
- les parcelles concernées par un terrain pollué ou potentiellement pollué,
- les certificats de contrôle du sol,
- les documents attestant la bonne exécution d'un assainissement, etc.

et la **2^{ème} catégorie** : elle reprend les données plus techniques et qui ne sont pas directement accessibles de manière informatisée, comme par exemple,

- les études d'orientation
- les études de caractérisation
- les projets d'assainissements
- les mesures de sécurité, etc.

Ces deux catégories indiquent que la parcelle en question a fait ou doit faire l'objet de démarches de gestion du sol et qu'une attention particulière doit lui être portée ;

(b) Les données de nature strictement indicative qui ne font pas naître les obligations d'investigation ou d'assainissement (de couleur bleu lavande dans la banque de données).

Elles représentent la **3^{ème} catégorie** : par exemple, les informations



historiques en lien avec d'anciennes activités ou installations à risque. Cette catégorie informe donc de *la possibilité d'un risque de pollution* pour le sol, sans pour autant constituer une raison suffisante pour générer les obligations du décret.

Il faut souligner qu'à l'heure actuelle, 95% des parcelles ne sont pas reprises sous l'une de ces trois catégories et sont donc sans couleur dans la banque de données. En d'autres termes, l'administration ne dispose d'aucune information à l'égard de leur éventuelle pollution (ce qui ne veut pas dire qu'il n'y en a pas) et pour lesquelles il n'existe donc pour le moment aucune obligation en matière d'investigation ou d'assainissement.

Pour le reste, les titulaires de droits réels ou les exploitants seront, pour les terrains qui les concernent, avertis de l'inscription de données dans la banque de données de l'état des sols. De manière intéressante, les données contenues dans cette banque peuvent faire l'objet d'une demande de rectification par toute personne et ce, sans limite dans le temps ; ceci est bien évidemment compréhensible puisque toute personne souhaitant céder son terrain sait pertinemment bien que sa classification en tant que sol pollué ou potentiellement pollué aura une influence considérable sur la valeur du bien en question. Sauf exception, les obligations d'assainissement ne sont cependant pas suspendues du fait de la seule demande de rectification.

Enfin, toute personne qui en fait la demande obtient de l'administration, moyennant paiement d'un droit de dossier, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols, par envoi recommandé ou par voie électronique. Ce document administratif permet d'attester, à un moment donné, d'une situation bien précise, à savoir l'état des connaissances sur le terrain visé.

5/ AUTRES NOUVEAUTÉS

1. UNE SÉCURISATION DE LA DÉMARCATIION ENTRE LES LÉGISLATIONS DÉCHETS ET SOLS

Cette démarcation se fonde sur le critère du caractère «détachable» du déchet considéré par rapport au sol. De la sorte, seuls les déchets (sur ou dans le sol) qui ne peuvent pas être distingués du sol (visuellement ou avec une légère excavation) et qui n'ont pas été utilisés conformément à une législation ou une réglementation en matière de déchets, relèveront désormais du décret sol de 2018. A titre d'exemple, les déchets déposés sur le sol (qui peuvent donc être distingués) devront suivre le régime du décret déchets alors que le sol pollué par ces déchets devra suivre le régime du décret sol de 2018.

2. LES BASES JURIDIQUES D'UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE DES TERRES EXCAVÉES

Le nouveau décret prévoit désormais un contrôle qualité préalable des terres par un expert et une traçabilité en fonction de leur qualité, origine et caractéristique afin d'assurer leur conformité avec les types d'usage des milieux récepteurs potentiels (ce qui est d'une importance considérable puisque 10 à 12 millions de tonnes de terre font l'objet de mouvement chaque année en Région wallonne).

La certification et le suivi de la traçabilité pourront être concédés, notamment afin de répondre à des besoins opérationnels en matière d'horaire (en adéquation avec les besoins concrets des chantiers). Cela étant, ce concessionnaire n'interviendra que pour donner les autorisations nécessaires et officialiser les transferts alors que la responsabilité finale restera entre les mains de l'autorité publique qui supervisera le concessionnaire, avec des sanctions à la clé en cas d'infractions.

Enfin, les données relatives à la qualité des sols et des terres recueillies alimenteront la banque de données de l'état des sols.

3. UNE SIMPLIFICATION MAJEURE DES PROCÉDURES

Outre certaines simplifications au sein des procédures existantes, plusieurs mécanismes ont été insérés dans le décret afin d'assurer son caractère opérationnel:

- (a) **La convention de gestion des sols** : afin que l'investigation et, le cas échéant, l'assainissement soient économiquement et/ou techniquement soutenables dans certaines situations, la possibilité est désormais prévue, dans certains cas précis, de recourir volontairement à une « convention de gestion des sols » (l'administration peut également le proposer d'elle-même). Cette convention, conclue avec l'administration, permet au titulaire des obligations de définir un programme d'investigations ou d'assainissements comprenant la liste, la priorité et les dates de réalisation des investigations ou des assainissements qu'il s'engage à respecter. Ainsi, il pourra être par exemple dérogé aux délais prescrits par la réglementation, avec l'accord de l'administration, afin d'adapter la méthodologie et prévoir de ce fait un étalement des obligations financières ;
- (b) **La procédure accélérée** : les titulaires des obligations auront désormais la possibilité de réaliser une procédure accélérée d'assainissement lorsque des conditions particulières sont rencontrées. Il ne pourra y être fait usage que lorsque la pollution est circonscrite, qu'elle ne migre pas hors du terrain et que la réalisation des actes d'assainissement ne dépasse pas certains délais ; cette procédure reste bien évidemment encadrée par un expert. Le contenu des études ainsi que le projet d'assainissement pourront donc être soumis à l'administration en un seul et même dossier, ce qui permettra une réduction considérable des délais d'autorisation administrative ;
- (c) **La procédure d'urgence** : une nouvelle procédure pour les situations d'urgence est insérée, les « mesures de gestion immédiate ». Cela vise spécifiquement deux hypothèses, à savoir, d'une part, le cas des accidents soudains et d'autre part, la découverte fortuite de pollution en cours de chantier. Le titulaire des obligations devra désigner un expert qui préconisera les actes d'assainissement à accomplir, avec respectivement un rapport adressé à l'administration à la fin de l'assainissement en cas d'accident soudain et, dans le cas du chantier, l'accord préalable de l'administration à donner dans les 10 jours à l'égard des actes d'assainissement proposés par l'expert (avec cependant la possibilité de procéder au préalable à certains actes d'assainissement). ■

GLOBALE HERVORMING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Hervorming Geens: opstal, erfpacht en vruchtgebruik in een nieuw kleedje?

Zoals bekend, werkt minister van Justitie Koen Geens aan een globale hervorming van het Burgerlijk Wetboek. De eerste voorontwerpen zijn op 4 mei 2018 door de ministerraad goedgekeurd, waaronder het toekomstige Boek 3 “Goederenrecht”. De bedoeling van de hervorming is voornamelijk de bestaande regels inzake goederenrecht te moderniseren en tegelijk de wetten over erfpacht en opstal (allebei van 1824) te integreren in het Burgerlijk Wetboek. Tot 1 februari 2018 was het voor iedereen mogelijk om opmerkingen in te dienen op de ontwerp teksten. Wij hebben diverse opmerkingen ingediend bij het kabinet van de minister van Justitie en onze bedenkingen werden bijgetreden door de Orde van Vlaamse Balies (zie nota OVB van 22 februari 2018). Hieronder gaan een aantal bedenkingen bij de voorgestelde plannen. Belangrijk is dat de hervorming geen revolutie wordt. De rechtsfiguren van het vruchtgebruik, opstalrecht en erfpachtrecht blijven in essentie behouden. De hervorming beoogt wel een modernisering en een verduidelijking op heel wat punten. Een aantal interessante punten worden hierna besproken.

WILLIAM TIMMERMANS - ALTIUS

HERVORMING VAN DE TERMIJNEN

De termijnen van zakelijke gebruiksrechten worden hervormd. Een aantal maximumtermijnen zouden verhogen. Zo zou vruchtgebruik voor rechtspersonen mogelijk worden tot maximum 99 jaar (i.p.v. thans 30 jaar). De maximumduur van opstalrecht wordt evenzeer verhoogd tot 99 jaar (i.p.v. thans 50 jaar). Dat is positief: de vroegere maximumtermijnen waren historisch gegroeid maar waren niet meer afgestemd op de nieuwe noden. Ook zou de minimumduur van erfpacht verminderd worden tot 15 jaar (i.p.v. thans 27 jaar). Die beoogde verlaging van de minimumduur inzake erfpacht is met name geïnspireerd door btw-overwegingen. De contractsvrijheid zou hiermee worden vergroot en dat is een goede zaak voor de vastgoedsector.

EEUWIGDUREND OPSTALRECHT VOOR VOLUMEBOUW

Het voorontwerp voorziet dat het mogelijk zou worden om een eeuwigdurend opstalrecht af te spreken, met name voor zogenaamde “volumebouw” in complexe gehelen, waarin elk volume een afzonderlijk gebruik heeft en waarin er geen gemeenschappelijke delen zijn. Ook die hervorming is positief: het geeft de mogelijkheid om creatiever met opstalrecht om te gaan. Uiteraard is dit een hervorming met een beperkte draagwijdte, aangezien er geen gemeenschappelijke delen mogen zijn.

ZAKELIJKE GEBRUIKSRECHTEN NIET IN DE BOEDEL

Het is niet zo problematisch dat de curator van een failliete vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter dat zakelijk gebruiksrecht kan beëindigen. Maar het omgekeerde is allerm minst evident. Het kan niet de bedoeling zijn dat de curator van een failliete vennootschap op wiens goederen zakelijke gebruiksrechten zijn gevestigd, die rechten kan beëindigen. Het voorontwerp voorziet nu uitdrukkelijk dat dergelijke beëindiging niet mogelijk is. Dat is een goede zaak voor de rechtszekerheid.

OPGEPAST MET OPENBAAR DOMEIN

Goederen van het “openbaar domein” hebben een speciaal statuut. Dat is historisch zo gegroeid, maar weinig consistent. Slechts heel traag heeft de rechtspraak aanvaard dat onder (strikte) voorwaarden zakelijke gebruiksrechten op openbare domeingoederen toegelaten zijn (bijv. een opstalrecht op havengronden). Die hervorming biedt de kans om meer rechtszekerheid te bieden op dat vlak. De tekst geeft hiertoe een aanzet maar laat echter nog veel onduidelijkheden bestaan. Er wordt ook een nieuwe categorie van “eeuwigdurende” erfpachtrechten en opstalrechten gecreëerd voor doeleinden van openbaar domein.

WORDT DE OPSTALGEVER EIGENAAR VAN DE NIET-BETAALDE OPSTALLEN?

Vandaag wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de opstallen waarvoor de opstalhouder betaald heeft (daarvan wordt hij eigenaar en hij mag ze afbreken) en de opstallen waarvoor hij niet betaald heeft (die moet de opstalhouder behouden). Het exacte statuut van de niet-betaalde opstallen is niet duidelijk, maar dat wordt meestal nader uitgewerkt in de opstalakte. Ten aanzien van de niet-betaalde opstallen voorziet het voorontwerp dat een opstalgever “voor de duur van zijn recht ook eigenaar [wordt] van die bouwwerken en beplantingen en van het volume dat zij innemen”. Dat is toch wel verrassend en het doorkruist de economische realiteit. Het voorontwerp wordt op dat punt best aangepast.

HERSTELPLICHT VAN DE BLOTE EIGENAAR BIJ VRUCHTGEBRUIK

Iedereen kent wel de huidige artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek: daarin staan de beperkte herstelverplichtingen van de blote eigenaar (onder meer de gewelven en de gehele daken). Hierover zijn al decennia heel wat debatten gevoerd. In het voorontwerp worden die herstelverplichtingen alvast moderner geformuleerd. Jammer genoeg wordt er niet gewerkt met een limitatieve omschrijving (wat de blote eigenaar betreft) enerzijds en een restcategorie (wat de vruchtgebruiker betreft) anderzijds. ■

VAT AND PROPERTY RENTAL – FINALLY A REVOLUTION

Belgian government has approved option for VAT on B2B rental agreements

A few months ago the Belgian government has finally reached agreement on the introduction of an optional system for VAT and property rental. It goes without saying that, after the unexpected blocking of this important VAT reform in 2017, this comes as a welcome surprise for the real estate sector. These new rules should modernize current VAT rules in Belgium for the lease and rental of immovable property, Belgium being one of the last EU Member States not having implemented such an optional system.

STEIN DE MAEIJER/STIJN VASTMANS - TIBERGHIE

At the moment of publication of this article, the approval of the final rules was still pending. However, the draft texts should almost be final and it is still the intention of the government to introduce the new rules as from 1 October 2018. The below text takes into account the latest version of the draft texts. We have to emphasize that certain elements could still be subject to last minute changes and that the introduction of the new rules might still be postponed.

In practice, the exemption of VAT for the rental of immovable property is counterproductive in a B2B context. Thus, in the past, in order to avoid the loss of VAT deductions for the landlord/owner, VAT taxable structures (e.g. immovable leasing agreement, right in rem, active letting) were typically implemented in order to make B2B rental agreements subject to VAT.

The government has now decided to fundamentally reform this legislation. On the one hand, it seeks simplification in order to end the difficulty in delineating between exempted and taxed services for the rent of real estate. On the other hand, it wants to offer more possibilities for organizing the rental of buildings in a VAT-neutral manner.

From 1 October 2018, an optional system should be implemented for VAT and renting of buildings. The rent may be subject to VAT on the following conditions:

1. The tenant uses the building exclusively for taxable purposes (VAT-taxed or VAT-exempt).
2. The option is also applicable to the land on which the building is located if the land is also leased.
3. Parts of buildings can be rented separately with VAT if these parts can be used independently (separate access required unless all parts are clearly used for taxable purposes such as the case of a shopping center).
4. The option must be exercised jointly by the landlord and tenant (modalities to be determined but probably it would be sufficient to include the option in the lease agreement).
5. The option applies for the full duration of the agreement.
6. If the tenant is not entitled to fully deduct VAT and if the tenant and landlord are related parties, the rent charged should be at arm's length.

In this context of optional rental with VAT, an important adjustment is made to the VAT revision rules. The intention is to determine the revision on an annual basis when changing use or destination of a VAT-rented building. A special extended revision term of 25 years will apply for buildings that are rented with VAT. How this extended revision will apply, and how a change of destination of buildings has an impact on the revision period, should be subject to implementing rules that are still under discussion.

With regard to the application of reduced rates, an extension should be provided for rental agreements that will become subject to VAT under the optional system, in all cases where these reduced rates could currently apply for immovable leasing (see in particular residential buildings, institutions for disabled people, school buildings and social housing).

Important, because of budgetary constraints, the optional rental with VAT will be applicable only from 1 October 2018 with respect to new constructions. If VAT becomes chargeable for a real estate project prior to 1 October 2018, the option for VAT on rental agreements will not be possible for this property. Only VAT chargeable for immovable work prior to 1 October 2018 will be taken into account. This means that existing buildings will in principle not benefit from this measure. However, if an existing building would become new for VAT purposes after 1 October 2018 due to (re-)construction (refurbished old building), there will be an option to subject the rental to VAT. For ongoing building projects, it is important to check whether or not the option for VAT on immovable will be possible.

As part of the introduction of this optional regime, the existing exception to the exemption of property leasing for storage space is limited to cases in which tenants do not use the storage space for their economic activities. B2B rental of storage space will thus be subject to VAT on the basis of the optional scheme. At the same time, an important easing is provided. Storage space will be deemed to have been provided if a building is used primarily to store goods (under the current rules, at least 90% of the surface or volume should be destined for storage). However if the building is used for commercial purposes (shop,...), which is the case when at least 10% of the building is used for

these purposes, the building will not qualify as storage space for VAT purposes. The qualification of storage space is particularly relevant because the abovementioned time restriction of the new rules does not apply for the rental of storage space. In other words, the rental of existing storage spaces can be made subject to VAT from 1 October 2018, regardless of the question whether they are old or new for VAT purposes. In addition, existing agreements on the provision of storage space that are subject to VAT will not be affected by the new rules. This specific treatment of the rental of storage spaces should encourage the logistic and e-commerce business in Belgium. It is clear that the VAT treatment of the rental of storage spaces requires specific attention after the introduction of the new rules.

These new rules will not affect existing VAT taxed exploitations of buildings that do not qualify as passive leases. At the same time, the existing VAT scheme is maintained with regard to (financial) lease contracts (conditions for application of VAT set out in RD No. 30) and other existing VAT taxable schemes (lease parking places, hotel services, lease in ports/airports).

In addition to the introduction of the optional system for VAT taxable leasing in a B2B context, it is the intention to introduce a mandatory application of VAT on short-term leases not exceeding 1 year. Under the short-term lease system, VAT should be applied regardless of the capacity of the tenant. This new provision covers primarily the short-term lease of conference, seminar, meeting, exhibition and similar spaces but in practice this will cover much more cases (pop-up stores etc...). This mandatory VAT rule would not apply if the tenant uses the immovable good for certain VAT exempt activities. At the moment of writing this article, it was still uncertain whether this mandatory VAT on short-term leases would be approved.

Finally, the transfer of rental and leasing agreements should become subject to VAT, regardless of the VAT treatment of the underlying agreements. This should align Belgian VAT rules with EU case law but, of course, could also have adverse VAT effects in the future. A transfer which is part of a VAT neutral transfer of a going concern remains of course outside the scope of VAT.

We repeat that we should wait for the final texts and implementing rules and for that reason some reservation should be made with regard to the above. We will of course keep you informed.

Nevertheless, it is of utmost importance to already make an in-depth analysis of the impact of these new rules for each real estate project. The VAT team in the Tiberghien office is ready to provide specialized support for this analysis. ■



REGIONALISERING WONINGHUURWET

Aanpassingen, maar geen revolutie

De zesde staatshervorming heeft de gewesten vanaf 1 juli 2014 bevoegd gemaakt voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Ook al was de woninghuurwet van 20 december 1991 weinig gecontesteerd, toch zal zij normaliter voor het einde van de huidige deelstaatlegislatuur in elk gewest een opvolger krijgen.

DENNIS WOLLANTS - ALTIUS

Zo zijn er sinds 1 januari 2018 al specifieke regels van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en volgen Wallonië en naar verwachting Vlaanderen vanaf 1 september 2018. De drie gewesten opteren daarbij eerder voor een zachte evolutie, zonder te tornen aan de basisprincipes van de bestaande woninghuurwet. Toch zorgen eigen accenten en een verschillende aanpak van nieuwe tendensen, zoals samenhuizen, voor diverse regelgevingen.

OOK VERHUURDE WONINGEN DIE NIET ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS DIENEN ZULLEN ONDER DE BRUSSELSE EN WAALSE WONINGHUURREGELS VALLEN

Zo verruimde de ordonnantie van 27 juli 2017 het toepassingsgebied van de woninghuurwet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar elke huurovereenkomst van een woning, met uitsluiting van toeristische logies. In het decreet van 14 maart 2018 volgt Wallonië de Brusselse structuur. Daarbij voorziet men in dwingende bepalingen voor alle woninghuurovereenkomsten en bijkomende dwingende regels indien het de huur van een hoofdverblijfplaats betreft. Daarnaast introduceert men bijkomende regels voor specifieke huurovereenkomsten, zoals medehuur en studentenhuur. Het Vlaamse voorontwerp van decreet van 14 juli 2017 behoudt wel het huidige toepassingsgebied, waardoor het Vlaamse Huurdecreet enkel betrekking heeft op huurovereenkomsten aangaande de hoofdverblijfplaats van de huurder en bevat daarnaast tevens een apart hoofdstuk voor huurovereenkomsten voor studenten.

In Brussel, en dus spoedig ook in Wallonië, regelen diverse dwingende bepalingen tevens huurovereenkomsten voor tweede verblijven of andere woningen die niet als hoofdverblijfplaats van de huurder dienen. Vroeger konden partijen in die gevallen perfect afwijken van het gemene huurrecht, terwijl zij nu minder vrij zullen zijn om de inhoud van hun huurovereenkomst te bepalen. Toch kan men onder de nieuwe regels nog steeds de duurtijd en de gevraagde waarborg vrij kiezen en blijven ook clausules die de onroerende voorheffing bij de huurder leggen geldig.

Indien het gehuurde goed tevens de hoofdverblijfplaats van de huurder is, gelden daarentegen voornamelijk de vertrouwde regels, weliswaar met eigen accenten in de verschillende gewesten. Zo kan een overeenkomst van korte duur in Brussel nu meermaals aan dezelfde voorwaarden verlengd worden, zonder dat de totale duur meer dan drie jaar kan bedragen. Het Vlaamse voorontwerp neemt het huidige systeem met één mogelijke verlenging over, terwijl het Waalse decreet in twee mogelijke verlengingen voorziet. In beide gevallen moeten partijen ook de maximale termijn van drie jaar respecteren. Ook maken alle drie de gewesten gebruik van hun bevoegdheid om de huurder vooreerst de mogelijkheid te geven om een overeenkomst van korte duur voortijdig op te zeggen, waarbij zij alle drie wel opteren voor een opzegtermijn van drie maanden, maar waarbij het Vlaamse voorontwerp toch in een andere regeling betreffende de schadevergoeding voorziet. Nog een voorbeeld van een verschilpunt is de huurwaarborg die in het Vlaamse voorontwerp van decreet opnieuw drie maanden huur zou bedragen, terwijl zowel de Brusselse ordonnantie als het Waalse decreet de huidige regelgeving overneemt, zijnde een huurwaarborg van maximaal twee maanden in het geval dat de huurder voor een geïndividualiseerde rekening kiest.

Daarnaast introduceren de drie gewesten ook specifieke regels voor de huur van studentenwoningen. Merkwaardig is dat in Brussel deze regels enkel van toepassing zijn indien partijen hiermee uitdrukkelijk instemmen. Hoewel deze regels eerder nadelig zijn voor de verhuurder, aangezien studenten zonder schadevergoeding kunnen opzeggen mits inachtneming van een termijn van twee maanden, meent de ordonnantiegever toch dat voldoende verhuurders

hiervan gebruik zullen maken. Om het nieuwe label van kwaliteitsvolle studentenwoning te verkrijgen, moet de woning immers conform de bepalingen van de studentenwoninghuurovereenkomst verhuurd worden. Het Vlaamse voorontwerp van decreet voorziet wel in dwingende regels voor elke huurovereenkomst waarbij de huurder een student is en waarbij het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming als zijn hoofdverblijfplaats bestemd wordt.

GEWESTEN WERKEN REGELS VOOR MEDEHUUR UIT

Niet alleen voorzien de drie gewesten in specifieke bepalingen voor de verhuur aan studenten, ook maken zij van hun nieuw toegekende bevoegdheid gebruik om de rechten en plichten van medehuurders te reguleren. De Brusselse huurordonnantie geeft expliciet verhuurders en medehuurders de keuze om de regels eigen aan de medehuur op hun huurovereenkomst van toepassing te maken. Naast de huurovereenkomst met de verhuurder ondertekenen de medehuurders onderling ook een medehuurpact waarin zij hun verplichtingen jegens elkaar vastleggen. Indien een medehuurder wenst te vertrekken, moet hij een opzegtermijn van twee maanden respecteren, waarbinnen hij een plaatsvervangende medehuurder moet vinden die een aanhangsel bij de huurovereenkomst moet ondertekenen. Indien hij een plaatsvervangende medehuurder vindt of een actieve en afdoende zoektocht daartoe ondernam, zal de vertrekkende medehuurder na die twee maanden vrijgesteld zijn van zijn verplichtingen tegenover de verhuurder en overige medehuurders. In het andere geval zal dat pas vier maanden later het geval zijn. De overige medehuurders blijven elk hoofdelijk gehouden om de huurovereenkomst uit te voeren. Het Waalse decreet volgt grotendeels het Brusselse model, maar voegt eigen accenten toe, zoals een opzegtermijn van drie maanden. Al blijft het de vraag of partijen vaak voor dit stelsel zullen kiezen, nu het voor verhuurders, die hoofdelijkheid al standaard in huurcontracten bedingen, weinig voordelen biedt. Het Vlaamse voorontwerp maakt huurders die feitelijk samenwonen en het goed als hoofdverblijfplaats hebben eveneens hoofdelijk aansprakelijk, maar voorziet niet in het gebruik van een medehuurpact. Ook de termijnen en gevolgen bij een opzegging door een huurder verschillen.

Sinds 1 januari 2018 is de woninghuurwet niet meer van toepassing op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer in de nabije toekomst ook het Waals parlement en het Vlaams parlement een eigen regeling goedkeuren, zal de federale woninghuurwet nergens meer worden toegepast. Wel blijft haar geest duidelijk rondwaren in de gewestelijke regelgeving. Daarbij valt het op dat – ondanks de verscheidene aanpassingen – een niet onaanzienlijk deel van haar principes, waaronder de standaardduurtijd van negen jaar, in de drie gewesten gelijkaardig blijft. ■

De drie gewesten opteren daarbij eerder voor een zachte evolutie, zonder te tornen aan de basisprincipes van de bestaande woninghuurwet.

Goede afspraken maken goede... mede-eigenaars

De welgekomen vernieuwende wind die door ons Burgerlijk Wetboek waait, werpt zijn eerste vruchten af. De nieuwe wet inzake de regels op gedwongen en gewone mede-eigendom is een feit en werd gerealiseerd op initiatief van Minister van Justitie Koen Geens, bijgestaan door een gespecialiseerde werkgroep. Deze bijdrage bespreekt de belangrijkste voorgestelde wijzigingen aan het appartementsrecht. Gezien het steeds stijgende aantal mensen dat in appartementen woont en het aantal gemengde projecten, wint het appartementsrecht dan ook aan belang.

JOZEFIE LAGA - ALTIUS

WET OP DE MEDE-EIGENDOM VAN 2 JUNI 2010

In 2010 richtte de wetgever reeds zijn aandacht op de regelgeving rond de mede-eigendom, met als doelstelling de werking te moderniseren, de relaties binnen de mede-eigendom transparanter te maken en een einde te stellen aan bepaalde meningsverschillen in rechtsleer en rechtspraak.

Aan bepaalde leemtes en structurele knelpunten wil de nieuwe wet van 18 juni 2018 vandaag remediëren.

WET VAN 18 JUNI 2018

De krachtlijnen van het nieuwe appartementsrecht zijn de volgende: de flexibilisering in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen, de optimalisering van de efficiëntie binnen verenigingen van mede-eigenaars, herbalanceren binnen de mede-eigendom en diverse verduidelijkingen ten behoeve van de mede-eigenaars om zo meer rechtszekerheid te creëren. In het algemeen beoogt het ontwerp de bepalingen van het appartementsrecht te moderniseren in het licht van de technologische vooruitgang.

FLEXIBILISERING VAN DE BESLUITVORMING

De algemene vergadering van de mede-eigenaars neemt de beslissingen met betrekking tot de mede-eigendom. Vaak loopt dat besluitvormingsproces niet altijd van een leien (al dan niet gemeenschappelijk) dakje en bereikt de vergadering geen akkoord bij het stemmingsproces. Beslissingen over renovaties of grote werken worden vaak tegengehouden door eigenaar-verhuurders, aangezien die minder geneigd zijn te investeren in woonkwaliteit dan eigenaar-bewoners. De nieuwe wet zet in op een vlottere besluitvorming door te sleutelen aan de vereiste meerderheden.

- Voor werken in de gemene delen wordt de vereiste meerderheid verlaagd van een drie vierde meerderheid naar een twee derde meerderheid;
- Voor wettelijk verplichte werken wordt de vereiste meerderheid verlaagd van een drie vierde meerderheid naar een gewone meerderheid;
- Voor alle andere beslissingen blijft een vier vijfde meerderheid vereist. Ingrijpende beslissingen zoals onder meer een bestemmingswijziging blijven aldus onderworpen aan het akkoord van een grote meerderheid van mede-eigenaars.

Hierbij aansluitend doet het ontwerp afstand van de strikte eenparigheidsvereiste, waarbij één enkele mede-eigenaar de volledige afbraak of heropbouw van het gebouw kon blokkeren. Dat zal voortaan niet meer mogelijk zijn op voorwaarde dat de afbraak nodig is voor de hygiëne of de veiligheid van het gebouw of als de kostprijs van een renovatie buitensporig zou zijn. In die gevallen volstaat een vier vijfde meerderheid.

BETALER BESLIST

Vervolgens voert de wetgever het principe in dat "de betaler beslist". De mede-eigenaars die effectief betalen voor bepaalde gemene delen, krijgen hier tevens exclusief zeggenschap over. Hier komt de wetgever tegemoet aan de problematiek waar mede-eigenaars van de benedenverdieping mee zeggenschap hadden over de renovatie van de lift, terwijl zij hier financieel niet toe bijdroegen.

Ook belangrijk is de nieuwe mogelijkheid om aparte deelverenigingen binnen een gebouw op te richten, bijvoorbeeld voor een vleugel van het gebouw.

BEVOEGDHEID PROJECTONTWIKKELAAR

De projectontwikkelaar krijgt wettelijk de bevoegdheid om tijdens de bouwfase veranderingen aan te brengen aan de statuten, indien dat nodig blijkt te zijn. Dit wijzigingsrecht is echter sterk beperkt. Zo mag het enkel ingegeven zijn door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars zijn. Het mag in elk geval niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte of verplichtingen van die laatste verzwaren.

AFSLANKING STATUTEN

De statuten van de mede-eigendom zijn de basis voor het beheer en moeten notarieel worden vastgelegd. Ze bestaan uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Wijzigingen aan die akten moeten eveneens voor de notaris worden gebracht. Om die logge wijzigingsprocedure te vermijden, kunnen meer zaken volgens het wetsontwerp geregeld worden in het reglement van inwendige orde. Dat zijn onder meer de werking van de algemene vergadering en de syndicus.

DE NIEUWE WET INZAKE DE REGELS OP GEDWONGEN EN GEWONE MEDE-EIGENDOM IS EEN FEIT EN WERD GEREALISEERD OP INITIATIEF VAN MINISTER VAN JUSTITIE KOEN GEENS, BIJGESTAAN DOOR EEN GESPECIALISEERDE WERKGROEP.

RESERVEFONDS

Nieuw is eveneens dat elke eigenaar in het reservefonds jaarlijks 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande jaar moet storten. Dat reservefonds kan dan als buffer dienen voor onverwacht hoge kosten, zoals een plotse herstelling aan de lift. Echter, een vier vijfde meerderheid van de mede-eigenaars kan beslissen om geen dergelijk reservefonds op te bouwen.

DE SYNDICUS

De opdracht van de syndicus, die instaat voor het beheer van het gebouw, dient voortaan preciezer te worden omschreven, in het bijzonder inzake de kosten. De syndicus kan voortaan geen vergoeding meer krijgen voor prestaties die niet uitdrukkelijk in zijn contract staan vermeld.

Indien nog geen syndicus is aangesteld, bestaat er momenteel onduidelijkheid over wie het initiatief moet nemen om een algemene vergadering samen te roepen ter aanstelling. De nieuwe wet biedt hier een oplossing door een getrapte oplijsting van initiatiefnemers te bepalen.

De syndicus krijgt meer mogelijkheden om de bijdragen in de lasten te innen van wanbetalers. Het wetsontwerp verleent hem uitdrukkelijk het recht om alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen te nemen voor de invordering van de lasten, zonder dat hij hiervoor toestemming van de algemene vergadering nodig heeft.

OVERDRACHT BEHEER KAVEL

Het wetsvoorstel voert een verbod in op ieder beding dat afbreuk doet aan het recht van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon naar keuze.

VOORLOPIG BEWINDVOERDER

Ten slotte introduceert het wetsontwerp een noodprocedure in de vorm van de "voorlopig bewindvoerder", die de organen van de vereniging van mede-eigenaars kan vervangen. Na aanstelling door de rechter, onder strikte voorwaarden en enkel voor de aan hem toegewezen taken, kan die dan beslissen in de plaats van de algemene vergadering en de syndicus in geval van volledige blokkering.

De wet is gestemd en goedgekeurd door de Kamer en werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 2 juli 2018. ■

REAL ESTATE Team



The ALTIVS real estate team advises clients on all legal issues regarding real estate. We assist with asset deals and share deals involving real estate. We assist our clients in complex real estate transactions, such as divestitures, sale-and-leaseback transactions, and project development contracts. Our team focuses on both private and public law matters regarding real estate in an integrated way. We also deal with all types of litigation regarding real estate. Our regulatory work entails advice and litigation on a broad range of regulatory matters and administrative law. Our team also focuses on planning, energy, environmental and public procurement matters, providing advice in permit or tender proceedings and assisting clients in litigation before the ordinary courts, the Constitutional Court and the Council of State.

WWW.ALTIVS.COM



lieven.
peeters
@
altius.com



william.
timmermans
@
altius.com



claudine.
bodeux
@
tiberghien.com



stijn.
vastmans
@
tiberghien.com



julien.
gaul
@
altius.com



jozefien.
laga
@
altius.com



kathleen.
verbiest
@
altius.com



dennis.
wollants
@
altius.com



thomas.
aertgeerts
@
tiberghien.com



stein.de.
maeijer
@
tiberghien.com



mitchell.
hoefman
@
tiberghien.com



gauthier.
mary
@
tiberghien.com



quentin.
masure
@
tiberghien.com



eldar.
mingalev
@
tiberghien.com



robin.
minjauw
@
tiberghien.com



koen.
morbee
@
tiberghien.com



bruno.
peeters
@
tiberghien.com



ben.
vanvlieden
@
tiberghien.com



vincent.
vercauteren
@
tiberghien.com

Tiberghien

Advocaten / Avocats / Lawyers

Tiberghien's real estate practice advises Belgian and international private and corporate clients and public authorities on all tax aspects (income tax including immovable withholding tax, VAT, transfer taxes, local and regional taxes) regarding real estate investments, developments, acquisitions, financing, divestitures and management. Tiberghien further assists clients in due diligence undertakings as well as in preparing and negotiating asset or share deal arrangements. Obtaining tax rulings and tax litigation is also a part of the real estate practice.

WWW.TIBERGHIE.COM



Tiberghien

Naar maximum 7% voor eigen woning in Vlaanderen.

Het Vlaams Parlement behandelt momenteel het ontwerp van decreet voor de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudiging in de registratiebelasting.

CLAUDINE BODEUX/THOMAS AERTGEERTS - TIBERGHIE

Het verkooprecht voor een enige woning zal standaard 7% worden. Dit tarief kan dalen tot 6% wanneer men een 'Ingrijpende Energetische Renovatie' aan de woning uitvoert en men kan daarbij nog een extra korting krijgen voor 'bescheiden woningen'.

Bij de aankoop van onroerend goed betaalt men in Vlaanderen momenteel meestal 10% verkooprecht. De Vlaamse Regering besliste dit tarief voor enige woningen standaard te laten dalen naar 7%. Voorwaarde is dat men binnen de twee jaar na aankoop intrekt in de woning. Voor tweede of volgende woningen of andere types vastgoed blijft het tarief van 10% ongewijzigd behouden.

Voor huizen met een laag KI of Kadastraal Inkomen (maximum 745 EUR) kan men momenteel onder bepaalde voorwaarden genieten van een zogenaamd 'klein beschrijf'. Aangezien het KI gebaseerd is op de huurprijzen van 1975 is het vaak geen actuele waardemeter meer voor de toestand van de woning. Zo kunnen in de praktijk oudere, grote, gerenoveerde woningen in landelijk gebied aanspraak maken op dit 'klein beschrijf', terwijl nieuwe kleine appartementen in de stad aan 10% belast worden.

In de toekomst zal in Vlaanderen het KI geen criterium meer zijn bij de vaststelling van het verschuldigd verkooprecht. Om te beoordelen of een woning 'bescheiden' is zal naar de aankoop prijs worden gekeken. Is deze niet hoger dan 200.000 EUR – of 220.000 EUR voor woningen in de Vlaamse kernsteden of de Vlaamse Rand – dan is er geen verkooprecht verschuldigd op de eerste schijf van 80.000 EUR. Afhankelijk van de aankoop prijs bespaart men zo tot 5.600 EUR registratiebelasting.

Wie binnen de vijf jaar na aankoop van zijn gezinswoning een 'Ingrijpende Energetische Renovatie' uitvoert, betaalt in plaats van 7 slechts 6% registratiebelasting. Voor de 'bescheiden woningen' kan daar bovenop nog een vrijstelling komen voor het verkooprecht op de eerste schijf van 80.000 EUR (4.800 EUR in deze hypothese). Een 'Ingrijpende Energetische

Renovatie' is een renovatie waarbij de verwarming, koeling, luchtcirculatie,... volledig vervangen wordt én minstens 75% van de buitenschil wordt (na)geïsoleerd.

Het principe van 'meeneembaarheid' van de registratiebelasting voor de gezinswoning blijft behouden. Wie in het verleden al een woning kocht en een nieuwe woning koopt, kan de in het verleden betaalde registratierechten in mindering brengen. Het plafond van deze meeneembaarheid blijft 12.500 EUR, maar zal voortaan worden geïndexeerd.

Bedoeling is dat de nieuwe regeling in werking treedt per 1 juni 2018. In de praktijk wordt al een aantal maanden geanticipeerd op deze nieuwe regeling.

Om te beoordelen of het oude of nieuwe verkooprecht van toepassing is, geldt de datum van het compromis. Regelmatig wordt daarbij met aankoop-/verkoopbeloftes gewerkt waarbij de daadwerkelijke koop/verkoop pas na inwerkingtreding van de nieuwe regeling zal plaatsvinden.

Wie binnen de vijf jaar na aankoop van zijn gezinswoning een 'Ingrijpende Energetische Renovatie' uitvoert, betaalt in plaats van 7 slechts 6% registratiebelasting.

CONTACT

ALTIUS and Tiberghien can offer their clients an integrated service. The integration of tax and legal services constitutes a particular strength of the ALTIUS-Tiberghien real estate practice.

Our integrated real estate practice has experience in working with a whole range of real estate projects such as office buildings, industrial and research complexes, warehouses, residential property, shopping centers, parking facilities, hotels and resorts, sports facilities, senior housing and public private partnerships (involving the development of public private mixed-use projects up to large infrastructure projects).

Our integrated practice acts for national and international private clients, corporations, non-profit organisations and pension funds, investment funds, financial institutions and public authorities.

All this, combined with an in-depth knowledge and a clear understanding of the Belgian and international accounting rules, as well as the financials of a given project makes the ALTIUS-Tiberghien real estate team your partner of choice to contact for all real estate matters.

ALTIUS Brussels

Tour & Taxis Building
Havenlaan - Av. du Port 86C b.414
BE-1000 Brussels
T +32 2 426 14 14
F +32 2 426 20 30
E info@altius.com

ALTIUS Louvain-la-Neuve

Business center du Cercle du Lac
Rue de Rodenhaie 1
BE-1348 Louvain-la-Neuve
T +32 10 88 11 67
F +32 10 39 44 11
E info@altius.com

Tiberghien Brussels

Tour & Taxis Building
Havenlaan - Av. du Port 86C b.419
BE-1000 Brussels
T +32 2 773 40 00
F +32 2 773 40 55
E info@tiberghien.com

Tiberghien Antwerp

Grotesteenweg 214 B.4
BE-2600 Antwerp
T +32 3 443 20 00
F +32 3 443 20 20
E info@tiberghien.com

Tiberghien Luxembourg

2, rue Albert Borschette
L-1246 Luxembourg
T +352 27 47 51 11
F +352 27 47 51 10
E info@tiberghien.com

Tiberghien Ghent

Esplanade Oscar
Van de Voorde 1
BE-9000 Ghent
T +32 9 265 95 51
E info@tiberghien.com

COLOFON

Hoofdredactie :

Lieven Peeters – William Timmermans
Claudine Bodeux – Stijn Vastmans

Redactie :

Julien Gaul, Jozefien Laga, Lieven Peeters, William Timmermans, Kathleen Verbiest en Dennis Wollants
Thomas Aertgeerts, Claudine Bodeux, Stein De Maeijer en Stijn Vastmans

The Real Estate Gazette is intended for general purposes only. ALTIUS cvba, Tiberghien cvba and the indicated authors do not accept liability resulting from reliance on or use of this information. Readers should take legal advice before applying this information to specific issues or transactions.

VU/E/R.: Lieven Peeters & William Timmermans (ALTIUS cvba), Havenlaan 86C. B414, 1000 Brussels

