



Proef ingediend met het oog op het behalen van de graad van Master of Laws in
de Rechten a.r. Burgerlijk en procesrecht

Cohousing en de regelgeving inzake appartementsmede-eigendom: een match?

NATHALIE BALLET

0528012

Academiejaar 2017-2018

Promotor: Mathieu MUYLLE

Jury: Dario PETOSA

Rechten & Criminologie

VOORWOORD

Met dit voorwoord leg ik de laatste hand aan deze masterproef en komt er een einde aan mijn masteropleiding rechten aan de Vrije Universiteit Brussel.

Ik wens dan ook van deze gelegenheid gebruik te maken om een aantal mensen te bedanken die een bijdrage hebben geleverd aan het realiseren van deze masterproef. In het bijzonder dank ik mijn promotor, Mathieu Muylle, voor zijn hulp, zijn tijd en positieve input. Dankzij zijn kritische blik heb ik meer inzicht gekregen in de materie omtrent de rechtsfiguur 'cohousing'.

Ik dank eveneens de personen die meegewerkt hebben aan de interviews omtrent cohousing. Hun inbreng heeft het mogelijk gemaakt om niet louter een theoretisch standpunt in te nemen maar om daarnaast ook een kritische blik te werpen.

Verder wil ik een dankwoord richten aan mijn zus Valerie, mijn schoonmama Lisette alsook aan Dominique Holemans, voor hun lees- en verbeterwerk, hun adviezen en het bijsturen van deze masterproef. Zij hebben mij gemotiveerd om deze masterproef naar een hoger niveau te tillen. Bovenal dank ik mijn vriend Michiel. Hij begrijpt mij als geen ander en wist mij de voorbije jaren enorm te motiveren en steeds voor mij klaar te staan.

Tot slot een oprechte dank aan mijn ouders voor hun positieve bijdrage aan dit eindwerk en de kansen die ze mij hebben gegeven om deze opleiding te kunnen voltooien. Zij stonden achter mij in iedere beslissing die ik nam. Zonder mijn ouders, vriend en vrienden, die mij doorheen de jaren gemotiveerd en gesteund hebben, zou ik niet staan waar ik nu sta.

INHOUDSTAFEL

INLEIDING.....	1
DEEL I: PROBLEEMSTELLING.....	3
1. Opzet onderzoek	3
1.1 Maatschappelijke relevantie	3
1.1.1 Voordelen	4
1.1.2 Nadelen	5
1.2 Juridische relevantie	6
2. Onderzoeksvraag en deelvragen.....	8
2.1 Onderzoeksvraag	8
2.2 Deelvragen.....	9
3. Onderzoeksmethode	9
3.1 Methodologie	9
3.2 Rechtsvergelijking	10
3.3 Rechtshistoriek	11
DEEL II: STAPSGEWIJZE INTREDE VAN ALTERNATIEVE WOONVORMEN	12
1. Historisch verklaringsmechanisme	12
2. Cohousing: gemeenschappelijke woonvorm	13
2.1 Begripsomschrijving	13
2.2 Schematische weergave gemeenschappelijke woonvormen	14
DEEL III: COHOUSING EN DE AUTHENTIEKE REGELS VAN DE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM. 17	17
1. Algemeen	17
2. Afbakening van de rechtsfiguur cohousing	17
3. Ontwikkelen van een cohousingproject: juridische structuur	19
3.1 Algemeen.....	19
3.2 Juridische structuur	19
4. Toepasselijkheid van de Appartementswet.....	20
4.1 Algemeen.....	20
4.2 Appartementsmede-eigendom <i>in abstracto</i>	21
4.3 Toepassingsgebied <i>ratione materiae</i>	22
4.3.1 Begripsomschrijving	22
4.3.2 Gebouw of groep van gebouwen	23
4.3.3 Pluraliteitsvereiste.....	26
4.3.4 Bepaalbaarheidsvereiste	26
5. Automatische applicatie van de Appartementswet?	27
5.1 Algemeen.....	27
5.2 Private <i>versus</i> gemeenschappelijke delen.....	27
5.2.1 Algemeen.....	27

5.2.2	Mede-eigendom	29
5.2.2.1	Begripsomschrijving	29
5.2.2.2	Soorten mede-eigendom	30
5.2.2.3	Mede-eigendom bij cohousing	30
5.3	Lastenverdeling	32
5.4	Vereniging van mede-eigenaars	32
5.4.1	Algemeen	32
5.4.2	Rechtspersoonlijkheid	33
5.4.3	Toepassing op cohousing	34
5.5	Organen	35
5.5.1	Algemene Vergadering	35
5.5.1.1	Algemeen	35
5.5.1.2	Bevoegdheid	35
5.5.1.3	Aanwezigheidsquorum en stemrecht	36
5.5.2	Syndicus	37
5.5.2.1	Algemeen	37
5.5.2.2	Bevoegdheid	37
5.5.3	Tegenstrijdigheid met cohousing	38
5.6	De statuten	39
5.6.1	Algemeen	39
5.6.2	De basisakte	40
5.6.3	Het reglement van mede-eigendom	42
5.6.4	Reglement van inwendige orde	42
5.7	Verkoop van de private kavel	43
6.	Niet-toepassing van de appartementswet	44
7.	Cohousing <i>versus</i> huursector	46
7.1	Algemeen	46
7.2	Tegenstrijdigheid met cohousing	47

DEEL IV: DRINGT DE NOODZAAK VAN EEN NIEUW WETGEVEND KADER ZICH OP? 49

1.	Algemeen	49
2.	Verlangen naar een begripsomschrijving	49
3.	Flexibilisering van bestaande wetgeving	49
3.1	Algemeen	49
3.2	Appartementsmede-eigendom: geschikt kader?	50
3.2.1	Algemeen	50
3.2.2	Recapitulatie besproken hiaten en potentiële oplossingen	51
3.2.2.1	Dwingend karakter	51
3.2.2.2	Lastenverdeling	53
3.2.2.3	Verkoop van de private kavel	53
3.2.2.4	Inspraak huurders	54

4.	Voorstel wetswijziging.....	54
5.	Juridische tegemoetkoming	56
5.1	Algemeen.....	56
5.2	Voorstellen en resoluties	56
5.3	Decreet experimentele wetgeving.....	56
5.4	<i>De lege ferenda</i> van de Appartementswet	57
BESLUIT.....		59
BIBLIOGRAFIE.....		61
1.	Wetgeving	61
1.1	Wetgeving.....	61
1.2	Vorbereidende documenten	61
2.	Rechtspraak.....	62
3.	Rechtsleer	63
3.1	Boeken	63
3.2	Tijdschriften	64
3.3	Verzamelwerken en reeksen	66
3.4	Niet-juridische bronnen.....	70
3.4.1	Online bijdragen	70
3.4.2	Persartikelen	72
3.4.3	Websites	72
3.4.4	Interviews.....	74
BIJLAGE: SCHEMATISCHE WEERGAVE ONDERSCHIED COHOUSING EN DE APPARTEMENTSMEDE- EIGENDOM		75

INLEIDING

1. Waarom zouden we tien wasmachines kopen als één volstaat? Hebben we vijf grasmaaiers nodig als één voldoende is? Moeten we een oppas zoeken als de andere bewoners kunnen instaan voor de opvang van onze kinderen? Deze vragen lijken steeds meer deel uit te maken van het collectieve gedachtegoed. Mogelijks kan dit verschijnsel als één van de katalysatoren voor de geleidelijke opmars van cohousing worden beschouwd. De idee van cohousing is aantrekkelijk omdat het een antwoord lijkt te bieden op bovenstaande vragen. Daarentegen blijkt het vinden van een adequate juridische structuur minder evident, zoals verder duidelijk zal worden. Hieronder volgt er een beknopt overzicht van de inhoud van deze masterproef.

2. Het eerste deel schetst de maatschappelijke en juridische probleemstelling van het onderzoek. Hierin wordt een algemeen beeld weergegeven inzake de problematiek aangaande het hedendaagse woonpatrimonium. De nadruk ligt hierbij op de maatschappelijke evoluties en de opkomst van nieuwe woonvormen die er een gevolg van zijn. Aansluitend wordt de hieruit resulterende onderzoeksvraag en de bijhorende deelvragen vermeld. Tot slot wordt in dit onderdeel het onderzoek methodologisch afgebakend.

3. Een volgend deel betreft een korte historische weergave van het ontstaan van alternatieve woonvormen. Om nader inzicht te verwerven in de verschillen tussen diverse andere vormen van gemeenschappelijk wonen en cohousing, wordt er tevens een overzicht gegeven van enkele van deze woonvormen. Uit de praktijk blijkt dat het niet altijd evident is de gemeenschappelijke woonvormen van elkaar te kunnen onderscheiden.

4. Het derde deel spitst zich toe op de rechtsfiguur cohousing alsook op het appartementsrecht. Hierbij zal noodzakelijkerwijze worden getracht het (tot op heden ontbrekende) rechtsbegrip cohousing en de daarmee samenhangende rechtsfiguren te situeren. Helaas wordt deze woonvorm geconfronteerd met een complex geheel van zakenrechtelijke aspecten en een kluwen van toepasselijke rechtsregels. Thans is het zo dat er gebruik moet worden gemaakt van reeds bestaande juridische constructies die zodanig worden gekneed dat ze kunnen worden toegepast op de evoluerende woonvormen. Het is met andere woorden noodzakelijk een oplossing te vinden voor deze wettelijke lacune in andere rechtsfiguren, zoals het appartementsrecht, dat in deze masterproef onder de loep wordt genomen.

5. In het vierde en laatste deel wordt er een onderzoek uitgevoerd naar de nood aan nieuwe regels dan wel een toepassing van bestaande regelgeving. Deze sectie zal een

antwoord trachten te bieden op de centrale onderzoeksvraag. Bovendien zal een standpunt worden ingenomen op de vraag of het bestaand Belgisch rechtssysteem al dan niet een adequate juridische omkadering kan aanreiken voor de noden die een cohousingproject zakenrechtelijk vereist.

Afsluitend worden de besproken hiaten voor cohousing in de regelgeving van de appartementswet gerecapituleerd. Verder worden een aantal suggesties geformuleerd die mogelijks een oplossing bieden voor de geconstateerde knelpunten. Als we cohousing willen optimaliseren waar dient er dan een adaptatie van die regels te gebeuren? Tot slot wordt kort besproken welke wettelijke tegemoetkomingen er reeds werden gedaan met het oog op het faciliteren van de nieuwe woonvormen.

Doorheen deze verschillende delen werd er overigens gepoogd om steeds een terugkoppeling te maken naar de praktijk aan de hand van interviews.

DEEL I: PROBLEEMSTELLING

1. Opzet onderzoek

1.1 Maatschappelijke relevantie

6. ONDERZOEKSOPZET - Onze samenleving wordt geconfronteerd met een enorme bevolkingsgroei enerzijds en met een stijgende vergrijzing anderzijds. Bovendien kan er een inkrimping van het aantal gezinsleden worden vastgesteld alsook een vereenzaming onder de bevolking.¹ Daarenboven worden bouwgronden alsmaar schaarser en het kopen of huren van een woonst steeds duurder. Dit heeft pertinente gevolgen voor de actuele huizenmarkt die niet kan beantwoorden aan de grote vraag naar woningen. De zoektocht naar een betaalbare huisvesting is geen senicure meer en het verwerven van een eigen woning dreigt onbetaalbaar te worden in België.² De ruimtes die nog beschikbaar zijn, dienen optimaler te worden benut door middel van flexibelere en alternatieve woonvormen.³ Overheden proberen bijgevolg via onder andere verticale verstedelijking de toename van de bebouwde oppervlakte tegen te gaan.⁴

7. TOENEMENDE BELANGSTELLING - Cohousing kent derhalve een toenemende belangstelling daar zij wordt geacht te beantwoorden aan de hedendaagse ruimtelijke vormen en bouwselen.⁵ Zo zou volgens mevrouw Vranken maar liefst veertig procent van de Vlamingen aangeven dat zij zich in een vorm van samenhuizen zouden wensen te huisvesten.⁶

¹ K. VAN HERCK en B. DE MEULDER, *Wonen in Meervoud: groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010*, Amsterdam, Sun, 2009, 17; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 7, nr. 5; S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht", *Not.Fisc.M.* 2015, (278) 278; P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, 374; SAMENHUIZEN VZW, "Wonen met meer-waarde: Knelpuntennota", 2013, www.samenhuizen.net/docs/Knelpunten_Samenhuizen_2013.pdf, 2; P. VERVOORT en I. LORIS, "De gedeelde baksteen in de maag? Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen", 2017, www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/Vervoort_Lorisfullpaper_final.pdf, 83; N. VANDENBUSSHE, P. THION en A. REMERIE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishoeven", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 2; Interview J. HOOGENBOOM, 23 april 2017.

² A. CHRISTIAENS, "We moeten nieuwe woonvormen snel in regelgeving verankeren", *Het Belang van Limburg* 14 en 15 januari 2017, 14; D. DE SMET, "Huizen worden niet meer kleiner", *De Standaard* 22 april 2017, 10; X, *Wonen in 2018: het einde van de 'woning voor het leven'*, <http://m.ikgabouwen.knack.be/bouwen-renovatie/nieuws/wonen-in-2018-het-einde-van-de-woning-voor-het-leven/article-normal-953217.html>; K. SOKOL, *Huren wordt de komende jaren gevoelig duurder*, <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/economie/1.2822085>.

³ N. VANDENBUSSHE, P. THION EN A. REMERIE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishoeven", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), Intersentia, 2015, 5, nr. 2; S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD, (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 3, nr. 1.

⁵ L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 66; C. BOHYN, "Cohousing: meer waard voor je geld?", *interview "Notarispraat" - 2015*, www.notarisbenediktdeberdt.be/nieuws-pers/detail/cohousing-meer-waar-voor-je-geld.

⁶ Interview M. VRANKEN, 29 november 2017.

8. Cohousing tracht te beantwoorden aan de maatschappelijke behoeften en beoogt zodoende een oplossing op maat te bieden voor personen die op zoek zijn naar kleinere, betaalbare woningen.⁷ Er wordt geambieerd de voordelen van private units te combineren met het delen van gemeenschappelijke ruimten.⁸

9. DEELMAATSCHAPPIJ - Het is een constante zoektocht naar creatieve oplossingen voor de voortdurend veranderende maatschappij. De vraag wat er dient te gebeuren om de samenleving te verbeteren op het gebied van ecologie en mobiliteit dringt zich op. Binnen deze maatschappelijke evolutie, komt de 'deelmaatschappij' meer en meer centraal te staan. Naast het delen van voorwerpen en het verlenen van diensten via onder andere AirBnB en Uber is het volgens professor Maus dan ook niet verwonderlijk "dat deze tendens ook tot uiting komt in de wijze waarop het wonen in onze maatschappij wordt georganiseerd".⁹ "Delen is in, hebben is out", aldus Kris Dekort, toekomstige bewoner cohousingproject 'Gummarushof'.¹⁰

1.1.1 Voordelen

10. Cohousing biedt een alternatief voor betaalbare huisvesting in deze consumentenmaatschappij.¹¹ Zo is het op economisch vlak voordelig aangezien er verschillende voorzieningen en ruimten worden gedeeld met de overige deelnemers waardoor de kosten¹² ervan gezamenlijk worden gedragen. Dit impliceert overigens in een reductie van de huishoudbudgetten hetgeen de cohousingbewoners in staat stelt financiële winsten te boeken.¹³ Zo wordt het voor deze personen financieel voordeliger en kunnen de cohousers bijvoorbeeld genieten van een grote tuin dewelke zij zich mogelijks niet konden veroorloven indien zij alleen zouden wonen.¹⁴

11. Naast de economische en financiële voordelen blijkt ook sociaal contact een belangrijke positieve factor te zijn.¹⁵ Bij cohousing kiezen de leden er bewust voor om

⁷ C. DEJAN, *Vraag naar kleine woningen blijft toenemen*, www.livios.be/nl/bouwinformatie/bouwen-verbouwen-of-kopen/kopen/vraag-naar-kleine-woningen-blijft-toenemen/; Interview J. HOOGENBOOM, 23 april 2017.

⁸ X, *Wat is cohousing?*, <https://burenavanbink.wordpress.com/wat-is-cohousing/>.

⁹ M. MAUS, "De fiscus als roommate. Alternatieve woonvormen fiscaal bekeken" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (45) 47, nr. 1.

¹⁰ Interview K. DEKORT, 8 februari 2018.

¹¹ P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 291.

¹² Deze kosten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de nutsvoorzieningen of de aankoop van zonnepanelen.

¹³ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 8-9, nr. 4.

¹⁴ M. DUITSCHAEVER, "Cohousing", *interview 'Z-Notaristips'* - 2018, <http://kanaalz.knack.be/expert/z-notaristips-13-cohousing-11-05-18/video-normal-1142987.html>; Interview T. MOENS, 7 december 2017.

¹⁵ A. VAN DEN BOSSCHE, "Van grot tot serviceflat. Evolutie in het wonen en de huisvestingsorganisatie" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA, (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (27) 29, nr. 3; A. POPPE, *Het nutsprincipe bij mede-eigendom*, onuitg. masterproef Master of laws in het notariaat UGent, 2016-17, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/349/705/RUG01-002349705_2017_0001_AC.pdf, 44; SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen - startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf, 6.

ruimtes te delen met anderen, net omwille van dat sociaal contact en het buurtgevoel.¹⁶ Dit terwijl individuen in een appartementsgebouw er bewust voor opteren hun privacy te behouden.¹⁷

12. Deze innoverende woonvorm gaat daarnaast verloedering van waardevol patrimonium tegen en beoogt een bijdrage te leveren in het streven naar klimaatneutraliteit.¹⁸ Vermits de bewoners ruimten en voorzieningen delen, wordt er minder ruimte in gebruik genomen. Er wordt bewust gebruik gemaakt van de beperkte ruimten en bijgevolg leidt deze woonvorm tot een reducering van de ecologische voetafdruk.¹⁹

13. Volgens notaris Debyser is de zoektocht naar een gemeenschapsgevoel een belangrijk element in de opkomende interesse in cohousing.²⁰ Advocate De Witte, ziet het delen in de kosten en de mogelijkheid om betere en/of grotere ruimtes te voorzien alsook de aanwakking van het samenhorighheidsgevoel als een meerwaarde.²¹ Mevrouw Vranken, initiatiefneemster van het cohousingproject 'De Okelaar', vindt het dan weer belangrijk dat alles erg natureel verloopt en dat er hulp wordt geboden aan elkaar door bijvoorbeeld mee te zorgen voor de inwonende kleine kinderen of de ouderen.²²

1.1.2 Nadelen

14. De voordelen van cohousing zijn legio maar deze rechtsfiguur houdt ook verschillende nadelen in. Omdat de grens tussen de private en de gemene delen miniem is, zullen de cohousers duidelijke afspraken dienen te maken. Uit een eerdere studie blijkt dat bewoners het soms moeilijk hebben met het gebrek aan privacy. Ook de besluitvorming aan de hand van de consensusmethode lijkt geen evidentie te zijn. Het betreft namelijk een langdurig proces dat cohousers als uitputtend ervaren.²³

DE FACTO - Ook uit de ervaringen van mevrouw De Witte, advocate, blijkt dat er vaak toch een grote hang naar privacy is alsook dat er soms een grote onverdraagzaamheid ten aanzien van de medebewoners is. Zij vreest enigszins dat het gemeenschappelijk wonen toch gemakkelijk aanleiding kan geven tot conflicten aangezien er steeds rekening moet worden gehouden met de andere cohousers.²⁴ Dit zijn mijns inziens problemen die minder vaak voorkomen in een appartementsgebouw omdat de gemeenschappelijke

¹⁶ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 86.

¹⁷ Interview K. DEKORT, 8 februari 2018.

¹⁸ Interview K. VAN DER VEKEN en E. MAESEN, 23 januari 2018.

¹⁹ T. VANDROMME, "De hype van cohousing", *RW* 2016-17, 482.

²⁰ *Ibid.*; R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

²¹ Interview E. DE WITTE, 7 november 2011.

²² Interview M. VRANKEN, 29 november 2017.

²³ M. L. RUIJ, "The Social Capital of Cohousing Communities", *Sociology* 2016, (400) 405-406.

²⁴ Interview E. DE WITTE, 7 november 2011.

ruimtes daar beperkter zijn. Ze hebben bovendien veelal slechts een transitfunctie en zijn er niet op gericht om de bewoners elkaar bewust te doen ontmoeten.

1.2 Juridische relevantie

15. Zoals de aandachtige lezer reeds kon bemerken, kan de opkomende rechtsfiguur 'cohousing' soelaas bieden voor de hierboven beschreven maatschappelijke hinderpalen. Het ontstaan van deze figuur situeert zich eind jaren 60 met wortels in Denemarken.²⁵ Cohousing werd tot stand gebracht door families die van oordeel waren dat niet voldaan werd aan hun noden door de gemeenschap en de bestaande woningen.²⁶

De actualiteit omtrent deze steeds populairder wordende woonvorm groeit opvallend aan. Zo bracht zender één van de VRT in februari 2017 een programma uit waarin werd gepreciseerd wat cohousing precies inhoudt en waarin de voor- en nadelen ervan werden toegelicht.²⁷ Verder kreeg deze rechtsfiguur aandacht in verschillende kranten en magazines. 'De Tijd' bracht cohousing onder de mensen met behulp van een uitgebreid artikel gebaseerd op interviews.²⁸ Recent nog verscheen er in 'De Weekkrant' een kort artikel over de hype rond deze woonvorm.²⁹ Uit een ander krantenartikel blijkt dat in Limburg de vraag naar cohousing zelfs groter is dan het aanbod.³⁰ Ook de Vlaamse Regering bevestigt de nood aan nieuwe woonvormen en werkt aan initiatieven die cohousing kunnen bevorderen (*infra* Deel IV). Sedert 2014 kreeg groepswonnen en cohousing alvast een vermelding in het Vlaams regeerakkoord onder het hoofdstuk 'Ruimte voor wonen'. Hierin lezen we:

*"Ten gevolge van de beperkte ruimte (...) ontstaan er nieuwe woonvormen zoals samen-wonen of co-housing". Voorts wordt er vermeld dat: "De bestaande woongebieden optimaal en kwalitatief ontwikkeld moeten worden. We streven naar een divers woningaanbod dat tegemoetkomt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen (starterswoningen, cohousing en andere vormen van groepswonnen, zorgwonnen et cetera) afgestemd op de vraag. Meer verscheidenheid in het woningbestand naast modale woningen als antwoord op de specifieke woonbehoeften van starters, eenpersoonsgezinnen en senioren. We werken eventuele administratieve hinderpalen verder weg. We monitoren het aanbod en de behoeften op een bovenlokale, regionale schaal."*³¹

²⁵ J. WILLIAMS, "Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing", *Journal of Urban Design* 2005, (195) 201.

²⁶ P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 301.

²⁷ X, *Wat is cohousing en wat zijn de voordelen?*, www.een.be/wonen-tv/wat-is-cohousing-en-wat-zijn-de-voordelen.

²⁸ E. RACQUET, "Cohousing klaar om uit haar niche te breken", *De Tijd, Netto Vastgoedgids* april 2017, 20-25.

²⁹ NOTARIS.BE, Cohousing is hip en trendy, *De Weekkrant* 3 januari 2018 – 9 januari 2018, 21.

³⁰ Z. BOUFGKER, "Twaalf gezinnen bouwen samen", *Het Belang Van Limburg* 28 maart 2018, 25.

³¹ Regeringsverklaring van de Vlaamse Regering 2014-19, *Parl.St. VI.Parl.*, 2014, nr.31/1, 58-59; R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 46, nr. 43; P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een*

16. Het faciliteren van gemeenschappelijk wonen behoort toe aan diverse bestuursniveaus.³² Zo zijn de gewesten sedert 1980 bevoegd inzake huisvesting en ruimtelijk ordening.³³ Daarnaast staat de federale overheid in voor onder andere het toekennen van een vervangingsinkomen. De lokale overheid tot slot, beschikt over bevoegdheden omtrent woonbeleid en ruimtelijke ordening binnen hun gebied.³⁴ Het is met andere woorden de regionale overheid die belast is met de opdracht om in een wettelijke regelgeving te voorzien.³⁵

17. Een belangrijke kanttekening hierbij zijn de aanzienlijke problemen die de realisatie van het samenwonen bemoeilijken daar cohousing geen juridisch bestaan kent.³⁶ Omwille van de vacuüms in de regelgeving dienen partijen toepassing te maken van allerhande bestaande wetgeving, zoals deze van de appartementsmede-eigendom.³⁷ Naast het gebrek aan regelgeving, heerst er ook onduidelijkheid op het gebied van vergunningen, uitkeringen, ruimtelijke ordening, premies en belastingen alsook over de concrete gevolgen van de georganiseerde rechtsvorm.³⁸ Deze vraagstukken rijzen niet alleen bij de deelnemers van cohousing doch ook bij de organisatoren en zelfs bij de kredietverleners, overheidsinstanties en andere medecontractanten.³⁹ Op juridisch vlak wordt de Belgische wetgever aldus geconfronteerd met heel wat complexe uitdagingen. Banken, verzekeringen, architecten, stadsdiensten, notarissen, aannemers,... ze moeten allemaal nog wennen aan deze formule en zijn hier tot op heden nog niet op ingesteld.⁴⁰

hedendaagse utopia, Den Haag, Acco, 2017, 305-306; PROVINCIE ANTWERPEN en SAMENHUIZEN VZW, "Woningdelen, een aantrekkelijke en toegankelijke manier van wonen, ook binnen het huidige juridische kader. Goede praktijkvoorbeelden van en voor lokale besturen", 2015, www.samenhuizen.be/sites/default/files/samenhuizen%20onderzoek%2015%2009%202015%20provincie%20DEF.pdf, 8.

³² L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 166.

³³ Art. 6, § 1, IV, Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980.

³⁴ L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 166.

³⁵ M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, onuitg. masterproef Rechten UGent, 2016-17, http://samenhuizen.net/onderzoek/juridische_implicaties_van_samenhuizen_op_het_huurcontract.pdf, 27.

³⁶ Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1, 3.

³⁷ S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 15, nr. 12.

³⁸ Cass. 9 oktober 2017, *RW* 2018, 116, noot A. VANDERHAEGHEN; N. VANDENBUSSCHE, T. THION en A. REMERIE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 2; De overige belemmeringen worden buiten beschouwing gelaten daar de focus van deze masterproef bij het appartementsrecht ligt, zie R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 35-36, nr. 32; SAMENHUIZEN VZW, "Wonen met meer-waarde: Knelpuntennota", 2013, www.samenhuizen.net/docs/Knelpunten_Samenhuizen_2013.pdf, 4-15; VLUCHTELINGENWERK VLAANDEREN, "De mogelijke gevolgen van samenhuizen op uitkeringen - een overzicht", *s.d.*, www.vluchtelingenwerk.be/sites/default/files/gevolgen_van_samenhuizen_op_uitkeringen_-_een_overzicht_-_vluchtelingenwerk_vlaanderen.pdf.

³⁹ P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, (374) 374.

⁴⁰ Interview J. RABAU, 11 december 2017.

18. Cohousing is vergelijkbaar met appartementsmede-eigendom in de mate waarin het cohousingproject zowel privaatieve als gemeenschappelijke delen beheert.⁴¹ Er wordt *de facto* dan ook meermaals beroep gedaan op de regels omtrent de vereniging van mede-eigenaars.⁴² Indien een cohouser enerzijds een bepaald deel van het gebouw in zijn privé-eigendom verwerft en anderzijds een aandeel verkrijgt in de gemeenschappelijke ruimten, is er aan de toepassingsvoorwaarden die de appartementswet vereist, voldaan (*infra* Deel III). Bijgevolg zal deze wet automatisch van toepassing kunnen zijn op cohousing.⁴³ Toch is, zoals uit dit onderzoek zal blijken, de wetgeving met betrekking tot de appartementsmede-eigendom niet geheel toepasselijk op cohousing aangezien zij niet alle issues regelt. Hierdoor betreft deze regelgeving niet altijd een erkentelijke uitvalsbasis.⁴⁴ Zo kan cohousing bijvoorbeeld ook worden gecoördineerd door middel van de wetgeving met betrekking tot het huurrecht of nog het vennootschapsrecht.⁴⁵ Begeleiding en expertise in dit domein is klaarblijkelijk noodzakelijk. Deze bijdrage zal het appartementsrecht in het licht van cohousing analyseren, de sterktes en de zwaktes duiden om zo te komen tot een adequate regelgeving, bruikbaar voor cohousing.

2. Onderzoeksvraag en deelvragen

2.1 Onderzoeksvraag

19. Het Belgische recht omvat intussen zoveel verschillende regels dat het wenselijk is om een bestaand kader toe te passen op de verschillende nieuwe vormen van wonen in plaats van voor iedere innoverende woonvorm nieuwe wetgeving te creëren.⁴⁶ Deze masterproef zal de toepasbaarheid van het appartementsrecht op cohousing trachten te analyseren. De toetsing wordt volbracht aan de hand van een rechtsvergelijking van deze rechtsfiguur met de regels van de appartementsmede-eigendom.

20. De vraag die zich hierbij opdringt, is de volgende:

⁴¹ M. DUYSCHAEVER, "Cohousing", *interview 'Z-Notaristips'* – 2018, <http://kanaalz.knack.be/expert/z-notaristips-13-cohousing-11-05-18/video-normal-1142987.html>.

⁴² P. VERVOORT en I. LORIS, "De gedeelde baksteen in de maag? Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen", 2017, www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/Vervoort_Lorisfullpaper_final.pdf, 88.

⁴³ S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht", *Not.Fisc.M.* 2015, (278) 284; S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA, (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 8.

⁴⁴ A. WYLLEMAN, "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" in J. BAEL, M. BLONDIA, N. BERNARD (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017*, Gent, Larcier, 2017, (207) 223; Interview E. DE WITTE, 7 november 2011.

⁴⁵ S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht", *Not.Fisc.M.* 2015, (278) 284.

⁴⁶ A. WYLLEMAN, "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017*, Gent, Larcier, 2017, (207) 223.

“Is de appartementswet de ideale grondslag om de figuur van cohousing te regelen of dienen we te streven naar een autonome wetgeving, voor cohousing in zijn veelzijdigheid?”

21. Zoals de onderzoeksvraag doet vermoeden, komt cohousing in talrijke vormen en proporties voor. Volgens Timmermans, advocaat, schuilt onder de noemer cohousing “een bonte verzameling van woongemeenschappen”.⁴⁷

2.2 Deelvragen

22. De poging om een antwoord te formuleren op bovenstaande onderzoeksvraag, wordt gefaciliteerd aan de hand van een aantal deelvragen: Wat wordt er verstaan onder gemeenschappelijke woonvormen? (*Infra* Deel II) Wat houdt de rechtsfiguur cohousing concreet in en in welke mate verschilt zij van andere woonvormen? (*Infra* Deel III) Hoe wordt de appartementsmede-eigendom geregeld? Valt cohousing onder de toepassing van de regels inzake de appartementsmede-eigendom? Welke regels zijn in dit geval van toepassing en welke niet? (*Infra* Deel IV) Tot slot wordt onderzocht waar de regels van de appartementsmede-eigendom contrasteren met het systeem van cohousing. Afsluitend zal er in dit deel worden gepoogd een mogelijk antwoord te formuleren op de eigenlijke onderzoeksvraag (*infra* Deel V).

23. Alvorens in te gaan op het juridische gedeelte, is het mijns inziens onontbeerlijk eerst het begrip cohousing te definiëren en de lezer in staat te stellen cohousing te kunnen onderscheiden van andere types van wonen. Hier zal dan ook meer aandacht aan worden geschonken na het uitwerken van de methodologie.

3. Onderzoeksmethode

3.1 Methodologie

24. De werkwijze die in deze masterproef wordt gehanteerd, betreft voornamelijk de traditionele onderzoeksmethodiek en baseert zich bijgevolg in de eerste plaats op literatuuronderzoek. Zowel wetteksten als rechtsleer en rechtspraak vormen de bron van dit onderzoek. Naast een theoretische visie werd er ook gestreefd naar een link met de praktijk. Op basis van data verkregen via interviews met o.a. bewoners van een aantal willekeurig gekozen cohousingprojecten, werd geambieerd een inzicht te verkrijgen in de ervaringswereld van cohousers zelf en die van organisatoren.

25. Deze masterproef houdt daarnaast niet louter een descriptief onderzoek in, doch ook een normatieve analyse. Er volgt namelijk een uiteenzetting, van de voor de rechtsvergelijking met cohousing, voornaamste aspecten van de wet op de

⁴⁷ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 30, nr. 22.

appartementsmede-eigendom om deze vervolgens kritisch te evalueren. Echter, kan deze studie niet worden beschouwd als een analyse van de rechtsaspecten verbonden met cohousing. Wel zal er worden toegespitst op de aangepastheid van de appartementswet op deze rechtsfiguur. Er zal meer bepaald onderzocht worden of een gemodelleerde en aangepaste appartementswet een adequaat instrument kan zijn voor de juridische organisatie van cohousing.

26. Het juridisch onderzoek naar cohousing in België bleef tot op heden eerder beperkt. Nochtans kent dit woonconcept hoe langer hoe meer belangstelling. Bijgevolg werd voor het onderzoek omtrent cohousing, beroep gedaan op recente bronnen. Wat betreft de literatuurstudie van de appartementswet, werd ook hier voornamelijk gebruik gemaakt van eerder recente bronnen.

27. Het realiseren van een cohousingproject kan worden ingedeeld in drie fasen: de opstartfase, de aankoop- en (ver)bouwfase en tot slot de bewoningsfase.⁴⁸ De opstart en de bouwfase worden in dit onderzoek achterwege gelaten. De lezer dient dus steeds in het achterhoofd te houden dat de focus van dit onderzoek enkel ligt op de fase van bewoning binnen het cohousingproject.

28. De meest gebruikelijke vorm van cohousing, waarbij meerdere individuen eigenaar zijn van zowel privéruimten als gemeenschappelijke ruimten waardoor er een onverdeeldheid ontstaat, wordt als uitgangspunt genomen.⁴⁹ Het vormelijk aspect is hierbij irrelevant. Zowel cohousingprojecten in het kader van de appartementstructuur als deze in diverse naast elkaar bestaande woningen, worden in acht genomen. De projecten waarbij zowel eigenaars als huurders inwonen, zullen summier worden toegelicht. Cohousingprojecten die louter bestaan uit huurders, komen in dit onderzoek niet aan bod.⁵⁰ Dit lijkt mij het best geplaatst onder de regels van de woninghuurwetgeving.

3.2 Rechtsvergelijking

29. Cohousing komt niet alleen voor in België, ook in andere landen zoals Zweden, Duitsland, Denemarken en Nederland bestaat dergelijke woonvorm.⁵¹ Als we bijvoorbeeld kijken naar de rechtsfiguur in Nederland, gaat het voornamelijk om de huursector.⁵² Voor

⁴⁸ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 87.

⁴⁹ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1263, nr. 1708; A.-L. VERBEKE, "Scheiding van goederen en onverdeeldheden over de rechtsgeldigheid van een TIGV", *T.Not.* 2011, (179) 181.

⁵⁰ Zie M. D'HULSTER, *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, onuitg. Masterproef Rechten UGent, 2016-17, http://samenhuizen.net/onderzoek/juridische_implicaties_van_samenhuizen_op_het_huurcontract.pdf.

⁵¹ J. DEVLIOO, *Cohousing in Vlaanderen. Een onderzoek naar de inpassing van een alternatieve woontypologie in de Vlaamse wooncultuur*, onuitg. masterproef Ingenieurswetenschappen en Architectuur UGent, 2012-13, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/033/261/RUG01-002033261_2013_0001_AC.pdf, 35.

⁵² *Ibid.*, 50.

deze masterproef is de huursector weinig relevant.⁵³ Een rechtsvergelijkende analyse zou beslist leiden tot nuttige inzichten maar zou het opzet van deze masterproef te buiten gaan.

30. Het rechtsvergelijken van dit intussen internationaal geworden begrip met andere landen zou vanuit de invalshoek van dit werk het voorwerp kunnen uitmaken van een apart onderzoek. Gelet op de onderzoeksvraag van deze masterproef, die betrekking heeft op de vraag of de Belgische appartementswet al dan niet aangepast dient te worden opdat cohousing onder dit toepassingsgebied zou kunnen ressorteren, lijkt het meest aangewezen om enkel de Belgische regelgeving te onderzoeken. Het vergt met andere woorden een puur nationaal onderzoek.

3.3 Rechtshistoriek

31. Het concept van gemeenschappelijk wonen is niet nieuw.⁵⁴ Denk aan de kleine dorpjes waar de mensen vroeger in leefden en waar de kleinschaligheid centraal stond.⁵⁵ Aan de kibboets waar vrij grote groepen werden gekenmerkt door een grote collectiviteit.⁵⁶ Na Denemarken volgde het eerste cohousingproject in Nederland. In Noord-Amerika en Noord-Europa ontstonden ook diverse projecten en ook bij ons in België zijn er sedert 1999 verschillende cohousingprojecten opgestart.⁵⁷ Een rechtshistorisch onderzoek zal in deze masterproef beperkt blijven tot een bescheiden historiek over het ontstaan van gemeenschappelijke woonvormen. Een diepgaande uiteenzetting omtrent het ontstaan van cohousing is in het licht van dit onderzoek niet aan de orde.

⁵³ Ook in bijvoorbeeld Denemarken wordt er gebruik gemaakt van de zogenaamde wooncoöperaties, zie J. DEVLOO, *Cohousing in Vlaanderen. Een onderzoek naar de inpassing van een alternatieve woontypologie in de Vlaamse wooncultuur*, onuitg. masterproef Ingenieurswetenschappen en Architectuur UGent, 2012-13, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/033/261/RUG01-002033261_2013_0001_AC.pdf, 48.

⁵⁴ J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 502, nr. 10; A. VAN DEN BOSSCHE, "Van grot tot serviceflat. Evolutie in het wonen en de huisvestingsorganisatie" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 28.

⁵⁵ J. DEVLOO, *Cohousing in Vlaanderen. Een onderzoek naar de inpassing van een alternatieve woontypologie in de Vlaamse wooncultuur*, onuitg. masterproef Ingenieurswetenschappen en Architectuur UGent, 2012-13, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/033/261/RUG01-002033261_2013_0001_AC.pdf, 23.

⁵⁶ J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (495) 502.

⁵⁷ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 12, nr. 7.

DEEL II: STAPSGEWIJZE INTREDE VAN ALTERNATIEVE WOONVORMEN

1. Historisch verklaringsmechanisme

32. Als reactie op de toenemende individualisering en de versplintering van onze maatschappij komen innoverende woonconcepten in opmars. Individuen trachten de vervreemding te ontvluchten en er is terug nood aan sociale samenhang.⁵⁸ Daarenboven is er ook het probleem van de toenemende grondschaarste.⁵⁹ Bijgevolg worden er binnen de wooncollectieven nieuwe accenten gelegd die mede hebben geleid tot innoverende types van woonvormen. Hierdoor ontstonden er onder andere de ecologische gemeenschappen en opvanggemeenschappen maar ook cohousing wint plaats binnen de rubriek van nieuwe woongemeenschappen.⁶⁰

33. Het is voornamelijk het ideologisch en religieus kader van de jaren 90 dat aan de grondslag ligt van cohousing. In het hedendaags tijds kader is dit geëvolueerd naar ecologische, praktische, financiële en sociale motieven die aanmoedigen tot cohousen. Via deze woonvorm trachten de leden het buurtgevoel zoals in de traditionele dorpskernen terug te realiseren.⁶¹ *Sharing is caring* krijgt steeds meer de bovenhand.⁶² Echter, centraal staat het behouden van de privacy binnen een gemeenschappelijke woonvorm.⁶³ Dit lijkt op het eerste zicht in strijd te zijn met het principe van 'sharing is caring' maar de combinatie van enerzijds de autonomie van private woningen en anderzijds de voordelen van de gemeenschappelijkheid, lijken dit te verantwoorden.⁶⁴ Er wordt namelijk gezocht naar een evenwicht tussen enerzijds privacy en anderzijds gemeenschap aan de hand van georganiseerde woonvormen.

34. Wonen anno 21^e eeuw streeft naar verantwoordelijkheid, nabuurschap, onderlinge zorg en solidariteit.⁶⁵ Deze basiskarakteristieken vinden we bijvoorbeeld ook terug in de groepswoningprojecten 'van het eerste uur':

- *"De bewoners organiseren en participeren zelf in het planning- en ontwerpproces van het gemeenschapsproject;*
- *het project is derwijze gemeenschapsgericht dat het de gemeenschapszin bevordert;*

⁵⁸ P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 33.

⁵⁹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 5, nr. 2.

⁶⁰ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 3, nr. 1.

⁶¹ P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 291.

⁶² *Ibid.*, 83.

⁶³ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1263, nr. 1708.

⁶⁴ J. WILLIAMS, "Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing", *Journal of Urban Design* 2005, (195) 200.

⁶⁵ P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 34.

- *de gemeenschappelijke ruimten van het project worden essentieel ontworpen voor dagelijks gebruik zodat ze integraal deel uitmaken van de gemeenschap en een structurele aanvulling vormen op de individuele wooneenheden;*
- *de bewoners staan zelf in voor het beheer en voor het onderhoud van de gemeenschapsvoorzieningen*".⁶⁶

2. Cohousing: gemeenschappelijke woonvorm

2.1 Begripsomschrijving

35. Er is sprake van gemeenschappelijk wonen of samenhuizen indien *"bewoners uit verschillende gezinnen vrijwillig in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid met elkaar samenleven"*.⁶⁷

Volgens een recente studie van Steunpunt Wonen in opdracht van de Vlaamse Overheid en conform artikel 3 van het Vlaams decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving zou de basisdefinitie van gemeenschappelijk wonen de volgende kunnen zijn: *"gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verscheidene woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer"*.⁶⁸ (eigen onderstreping)

36. Cohousing valt onder de notie van 'woongemeenschap' en wordt gedefinieerd als volgt: *"Een woonvorm die personen omvat uit verschillende gezinnen die in eigen beheer, vrijwillig en bewust ruimtes delen en in mindere of meerdere mate op elkaar betrokken zijn met als bedoeling sociale meerwaarde te creëren"*.⁶⁹

Om cohousing te kunnen onderscheiden van andere gemeenschappelijke woonvormen moet er aan vier cumulatieve voorwaarden zijn voldaan. Hieruit kan worden geconstateerd dat deze voorwaarden nauw aanleunen bij de eerder besproken basiskarakteristieken (*infra* 12, nr. 34). De voorwaarden zijn:

⁶⁶ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 11, nr. 5; K. VAN HERCK en B. DE MEULDER, *Wonen in Meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010*, Amsterdam, Sun, 2009, 192.

⁶⁷ SAMENHUIZEN VZW, *Wat is het?*, <http://samenhuizen.be/wat-het>.

⁶⁸ BS 20 maart 2017; M. MAUS, "De fiscus als roommate. Alternatieve woonvormen fiscaal bekeken" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (45) 49; K. VAN DEN HOUTE, M. RYCKEWAERT, B. DELBEKE en S. OOSTERLYNCK, "Gemeenschappelijk wonen", 2015, https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_13_Gemeenschappelijk_wonen.pdf, 75; T. JANSSENS, "De comback van het collectief wonen", 2017, www.vibe.be/wp-content/uploads/2017/09/IGB403-048_VIBE-Collectief-wonen.pdf, 49.

⁶⁹ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 3, nr. 1.

1. *"Een ruimtelijk aspect: het bestaan van een of meer gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen;*
2. *Een gebruiksaspect: het duurzaam medegebruik van die ruimten en voorzieningen door de bewoners van de private wooneenheden;*
3. *Een intentioneel aspect: de bewuste keuze van de bewoners om individueel te wonen in gemeenschappelijkheid;*
4. *Een beheersaspect: het zelfbeheer door de bewoners van die ruimten en voorzieningen".*⁷⁰

37. Samenhuizen vzw stelt: *"Bij gemeenschappelijk wonen gaat het om bewoners, afkomstig uit verschillende gezinnen, die vrijwillig in mindere of meerdere maten van betrokkenheid samenleven, met de bedoeling minstens een sociale meerwaarde te geven aan dit samen wonen. Wanneer 'betrokkenheid' bedoeld is in het architecturaal ontwerp van het wonen en de voorzieningen, en ook in de onderlinge afspraken en activiteiten, dan zijn de voorwaarden vervuld voor een woongemeenschap, of het nu gaat om co-wonen wonen, cohousing, leefgemeenschap of woongroep. In die verschillende vormen verschilt ook de mate van betrokkenheid".*⁷¹

2.2 Schematische weergave gemeenschappelijke woonvormen

38. SOORTEN⁷² – Cohousing onderscheiden van andere vormen van gemeenschappelijk wonen blijkt in de praktijk niet altijd evident. Hoewel er veel gelijkenissen tussen de diverse woonvormen bestaan, zijn zij verschillend in de mate dat de ene woonvorm beschikt over meer gemeenschappelijke delen dan de andere.⁷³ Naast onderstaande woonvormen bestaan er nog verscheidene varianten. Deze worden niet allemaal

⁷⁰ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 21-22, nr. 12.

⁷¹ K. VAN DEN HOUTE, M. RYCKEWAERT, B. DELBEKE en S. OOSTERLYNCK, "Gemeenschappelijk wonen", 2015, https://steunpuntwonen.be/Documents_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_13_Gemeenschappelijk_wonen.pdf, 72.

⁷² P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 111; R. TIMMERMANS, *De Community Land Trust*, Wolters Kluwer, Mechelen, 2016, 28, nr. 45; J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 499; SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: werkboek voor woongroepen en gemeenschapshuizen, 2016, www.samenhuizen.net/docs/startgids_woongroepen.pdf, 6-7; SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen, 2014, http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf, 5; PROVINCIE ANTWERPEN en SAMENHUIZEN VZW, "Woningdelen, een aantrekkelijke en toegankelijke manier van wonen, ook binnen het huidige juridische kader. Goede praktijkvoorbeelden van en voor lokale besturen", 2015, www.samenhuizen.be/sites/default/files/samenhuizen%20onderzoek%2015%2009%202015%20provincie%20DEF.pdf, 10; SAMENHUIZEN VZW en BOND BETER LEEFMILIEU, "Gemeenschappelijk eco-wonen - Draaibroek projectoproepen, 2015, [www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/Draaiboek%20projectoproepen%20gemeenschappelijk%20eco-wonen%202015%20\(1\).pdf](http://www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/Draaiboek%20projectoproepen%20gemeenschappelijk%20eco-wonen%202015%20(1).pdf), 8; H. VANDERSTADT, "Het nieuwe wonen – Cohousing", 2013, www.hetautonomiehuis.be/nieuwsbrief_HAH_2013_nr10_HET_NIEUWE_WONEN_COHOUSING.pdf, 1; SAMENHUIZEN VZW, *Wat is het? Wat bedoelen we met samenhuizen of gemeenschappelijk wonen?* www.samenhuizen.be/definities; VLAANDEREN.BE, *Gemeenschappelijk wonen en woningdelen*, www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/wonen/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen.

⁷³ J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (495) 499.

besproken daar een exhaustieve oplistings het opzet van de masterproef te buiten zou gaan.

	Gemeenschaps- huizen	Co-wonen	Woongroepen	Leefgemeen- schappen
Wie?	Studenten of jongeren bewonen samen een huis in grote steden.	Het delen van een site door verschillende gezinnen.	Naast jongeren wonen voornamelijk een ouder publiek in meestal een ééngesinswoning.	Bewoners leven in een hoger niveau van gemeenschappelijkheid. Zij worden veelal niet alleen gebonden door het samenwonen.
Wat?	Bewoners wonen tijdelijk samen.		Bewoners wonen voor langere tijd samen. Meer duurzame aard dan bij gemeenschapshuizen.	Blijvend karakter.
	<u>EIGEN:</u> Inwoners beschikken over eigen slaapkamer.	<u>EIGEN:</u> Bewoners beschikken elk over hun eigen 'unit'. Inwoners hebben hun eigen slaapkamer, keuken, woonkamer en badkamer.	<u>EIGEN:</u> Inwoners hebben soms meerdere privéruimten zoals eigen slaapkamer.	<u>EIGEN:</u> Bewoners beschikken over een eigen slaapkamer.
	<u>GEMEEN- SCHAPPELIJK:</u> Buiten de slaapkamer, delen de bewoners alle andere plaatsen: Sanitair, keuken, tuin, zithoek	<u>GEMEEN- SCHAPPELIJK:</u> Gemeenschappelijke ruimten zijn bijvoorbeeld: bewonerscafé, ontspanningsruimte, tuin.	<u>GEMEEN- SCHAPPELIJK:</u> Gemeenschappelijke ruimten: keuken, tuin, sanitair,...	<u>GEMEENSCHAPPELIJK:</u> Zowel een aantal gemeenschappelijke ruimten als gezamenlijke activiteiten.

	enzovoort.			
Vershil met cohousing	Cohousing beschikt over meer gemeenschappelijke ruimten en functies.	Cohousers zullen vaak samen eten. Het aantal gedeelde ruimtes is veel uitgebreider.	Bij woongroepen gaat het om privé-kamers in één woning. Binnen een cohousingproject zijn er meer gemeenschappelijke ruimten en functies.	Bij leefgemeenschappen gaat het om privé-kamers in een woning. Deze woonvorm bestaat uit alleenstaanden terwijl cohousing wordt gekenmerkt door aparte huishoudens.

DEEL III: COHOUSING EN DE AUTHENTIEKE REGELS VAN DE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM⁷⁴

1. Algemeen

39. Intussen werd er reeds een zicht op het concept van gemeenschappelijke woonvormen verworven. Wat volgt, is een afbakening van de rechtsfiguur cohousing en een bespreking van de regelgeving inzake de appartementsmede-eigendom.

Zoals in dit deel zal blijken, kent cohousing verschillende raakvlakken met de appartementsmede-eigendom. De wet betreffende de appartementen heeft voornamelijk betrekking op complexen met een behoorlijke omvang bestaande uit hoofdzakelijk een huisvestingsfunctie.⁷⁵ Beide rechtsfiguren worden gekenmerkt door het eigendomsrecht op een gemeenschappelijk goed dat verdeeld is onder verscheidene inwoners, de mede-eigenaars genaamd.⁷⁶

2. Afbakening van de rechtsfiguur cohousing

40. Zoals de 'co' in cohousing reeds doet vermoeden, gaat het om een vorm van wonen waarbij meer dan één persoon is gehuisvest.⁷⁷ Cohousing wordt door de Amerikaanse portaalsite Cohousing.org gedefinieerd als: "*an intentional community of private homes clustered around shared spaces*".⁷⁸ Sommige individuen hechten belang aan veel sociaal contact en het wonen in een appartement kan hieraan niet zo zeer beantwoorden. Hoewel personen in eenzelfde gebouw wonen, is er doorgaans weinig sprake van sociale cohesie ten gevolge van het gebrek aan gemeenschappelijke ruimten. In een appartementsgebouw is er, in tegenstelling tot bij cohousing, veelal geen sprake van samen koken, het delen van een auto of een wasmachine *et cetera*.

41. Cohousing kent verscheidene synoniemen: groepswonen, samenhuizen, centraal wonen,...⁷⁹ Tot op heden werd deze rechtsfiguur niet wettelijk gedefinieerd waardoor er voornamelijk door de rechtsleer een definitie aan wordt toegekend.⁸⁰ Meer specifiek

⁷⁴ Zie bijlage voor een schematische weergave van de gelijkenissen en de verschillen tussen cohousing en de appartementsmede-eigendom.

⁷⁵ S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 7.

⁷⁶ R. DEKKERS, *Handboek burgerlijk recht, I*, Brussel, Bruylant, 1972, 542, nr. 981; L. GOOVAERT, PH. PEERENS, en S. THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom*, Brussel, Auxis, 2005, 2; R. TIMMERMANS, "Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars" in V. SAGAERT, G. ROMMEL (ed.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, (1) 8; D. MICHIELS, "Actuele ontwikkelingen inzake mede-eigendom", [http://notarissen-msp.be/docs/Actuele%20ontwikkelingen%20inzake%20mede-eigendom%20\(2014\).pdf](http://notarissen-msp.be/docs/Actuele%20ontwikkelingen%20inzake%20mede-eigendom%20(2014).pdf), 1.

⁷⁷ P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, (374) 376.

⁷⁸ COHOUSING ASSOCIATION OF THE US, *What is Cohousing?*, www.cohousing.org/what_is_cohousing.

⁷⁹ S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 15.

⁸⁰ A. MAES, "Allen onder een dak: het (ver)huren van een woning voor samenhuizen en het onderscheid met het (ver)huren van (studenten)kamers", *TBO* 2016, (295) 295; SAMENHUIZEN VZW, "Beleidsaanbevelingen

houdt deze vorm van samenwonen in dat verschillende personen of een vennootschap een gebouw collectief aankopen waarna er voorafgaand delen in het gebouw worden toewezen aan de mede-eigenaars. Deze toegewezen delen worden door de verschillende eigenaars individueel bewoond of gebruikt.⁸¹

42. Het ontbreken van een wettelijke definiëring heeft bovendien als gevolg dat het concept een veelvoud aan omschrijvingen kent met dezelfde terugkerende karakteristieken. Hieronder volgen een aantal begripsbepalingen ter illustratie.

43. Cohousing wordt door de rechtsleer ook omschreven als: *“Een woonconcept waarbij een groep mensen, die ieder eigenaar zijn van een privéwoning, collectief gebruikmaken van diverse geïntegreerde en/of omsluitende gemeenschappelijke voorzieningen.”*⁸² Mevrouw De Witte, advocate, definieert cohousing bijvoorbeeld als volgt: *“Het samen bewonen van één of een aantal gebouwen waarbij naast de private delen ook gemeenschappelijke delen aanwezig zijn ten behoeve van alle samenwonenden.”*⁸³

De juridische omschrijving volgens Cohousing Projects is dan weer de volgende: *“Een woonproject met private eenheden gecombineerd met uitgebreide en gemeenschappelijke functies. Het project vormt ruimtelijk, architecturaal en juridisch één geheel. De architectuur van een cohousingproject biedt een verhoogde kans op sociale interactie. De gemeenschappelijke faciliteiten worden collectief ontworpen, gebruikt en beheerd.”*⁸⁴

44. Timmermans omschrijft cohousing als idealistisch, participatief en voluntaristisch. Idealistisch omwille van de achterliggende spirituele en maatschappelijke ambities die de cohousers gezamenlijk wensen te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een ecologisch samenleven zoals het gebruiken van hernieuwbare energie. Verder is het ook participatief van aard daar de bewoners actief deelnemen aan het project. Het betreft volgens deze auteur een psychologisch identiteitsproces, in die mate dat de personen die deelnemen aan een dergelijk cohousingproject, worden aangetrokken door de vereenzelving met een referentiegroep met wie zij overeenkomsten delen. Bovendien gaat het over een voluntaristische woonvorm vermits bepaalde gezinnen

voor de Vlaamse overheid – Oktober 2015”, 2015, www.vlaamsbrabant.be/binaries/Beleidsaanbevelingen-Vlaams-niveau-BBL_tcm5-109560.pdf, 1.

⁸¹ R. TIMMERMANS “Krachtlijnen en knelpunten van appartementseigendom in de Belgische rechtspraak” in X, *CBR jaarboek 2001-2002*, Antwerpen, Maklu, 2002, (115) 143.

⁸² S. BOULY en J. DE HAËSE, “Een zoektocht naar betaalbare huiving: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht”, *Not.Fisc.M.* 2015, (278) 284.

⁸³ Interview E. DE WITTE, 7 november 2011.

⁸⁴ COHOUSING PROJECTS, *Cohousing – Een juridische omschrijving*, www.cohousingprojects.be/index.php/cohousing/wat-is-cohousing/154-cohousing-een-juridische-omschrijving.

bewust en vrijwillig in zulke woningcollectieven stappen en met elkaar ruimtes en voorzieningen moeten delen.⁸⁵

3. Ontwikkelen van een cohousingproject: juridische structuur

3.1 Algemeen

45. België kent de laatste jaren een aanzienlijke opmars van het aantal cohousingprojecten.⁸⁶ Over heel het land worden zulke projecten opgericht. Doorgaans zijn grote gebouwen zoals een voormalig klooster, een hoeve, een oude fabriek,... de ideale bestemming.⁸⁷ Het betreft aldus een enorme investering om dergelijke gebouwen aan te kopen en te verbouwen. Bijgevolg zal de aankoop meestal niet haalbaar zijn door één gezin en gebeurt dit doorgaans door een groep personen.⁸⁸ De aard van deze financiële investering vraagt om een duidelijk juridisch kader maar opnieuw blijkt dit geen senicure.

3.2 Juridische structuur

46. Wat betreft de juridische structuur, botsen vele nieuwe projecten op hinderpalen door het gebrek aan transparante wetgeving. Sommige cohousingprojecten kopen via een coöperatieve vennootschap een stuk grond aan. Terwijl andere projecten tijdens de opstartfase opteren voor een vzw die later overschakelt in een vereniging van mede-eigenaars.⁸⁹

Hierbij dient te worden opgemerkt dat wat de aankoop van een gebouw of site betreft, dit ofwel door een rechtspersoon kan geschieden, wat meestal het geval is, oftewel door een natuurlijke persoon.⁹⁰ Indien een rechtspersoon optreedt als eigenaar, kan hij ervoor opteren het eigendomsrecht over te dragen aan de cohousers dan wel een gebruiksrecht toe te staan. De tweede mogelijkheid is de aankoop door natuurlijke personen. Dit kan rechtstreeks van een verkoper ofwel kan de aankoop worden verricht van een rechtspersoon. De natuurlijke personen kopen enerzijds elk een deel in de gemeenschappelijke ruimten alsook in de grond aan en anderzijds een private kavel. Van zodra de site of het gebouw, de manier van eigendomsverkrijging, de raming van de kosten en het bouwconcept gekozen zijn, moeten de cohousers beslissen welk juridisch

⁸⁵ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 8, nr. 4.

⁸⁶ L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 66.

⁸⁷ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1264, nr. 1708.

⁸⁸ R. TIMMERMANS "Krachtlijnen en knelpunten van appartements eigendom in de Belgische rechtspraak" in X, *CBR jaarboek 2001-2002*, Antwerpen, Antwerpen, 2002, (115) 143; S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 15.

⁸⁹ E. HEUTS en E. WYMEERSCH, "Cohousing: samenleven met respect voor privéleven", *Oikos* 2012, (13) 16.

⁹⁰ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 87.

kader zij verkiezen voor hun project.⁹¹ Principieel valt dit onder het toepassingsdomein van de wet betreffende de gedwongen mede-eigendom die hieronder wordt besproken.⁹²

47. De bouwfase laten we achterwege en wat hieronder volgt, is een bespreking van de juridische omkadering van cohousing tijdens de bewoningsfase waarbij er wordt teruggerepen naar de appartementswet.

4. Toepasselijkheid van de Appartementswet

4.1 Algemeen

48. Delen is het nieuwe hebben geworden.⁹³ Dit wordt in de nieuwe wooncultuur veruitwendigd door zich te schikken naar het *adagium* “*housing with common spaces and shared facilities*”.⁹⁴ Cohousingleden verkiezen veeleer de mogelijkheid eigenaar te zijn van een woning dan in een coöperatie aandeelhouder te zijn. Cohousing komt bijgevolg voornamelijk in de koopsector voor.⁹⁵

49. Cohousing kan worden beschouwd als een doorgedreven constructie van de gedwongen mede-eigendom indien de eigenaars zelf in het bezit zijn van de gedeelde ruimtes en constructies.⁹⁶ Er bestaan verschillende mogelijkheden waaruit een cohouser kan kiezen om een cohousingproject te realiseren: enerzijds kan de vereniging van bewoners opteren voor een eigen beheer waarbij zij doorheen het gehele traject inspraak hebben. Hierbij hebben zij op alle vlakken inspraak zoals bijvoorbeeld de grondverwerving, de verkoop het ontwerp alsook het dagelijks beheer tijdens het samenwonen. Anderzijds kunnen zij kiezen voor een promotor. De bewoners hebben in dit geval alleen inspraak in het dagelijks beheer.⁹⁷

50. De toepassing van de appartementswet is voordelig in die zin dat het een reeds gekende rechtsfiguur betreft. Zowel de notarissen als de leken zijn intussen vertrouwd met deze rechtsregels wat de aanwending ervan vergemakkelijkt. Uit de ervaring van onder andere ‘Stoer Huus’, een cohousingproject te Brugge, bleek dit wetgevend kader de meest geschikte rechtsfiguur om een cohousingproject te kunnen realiseren.⁹⁸ Of dit werkelijk zo is, zal in onderhavig deel worden onderzocht.

⁹¹ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 70, nr. 73.

⁹² *Ibid.*, 89-91. Zie voor meer informatie omtrent de oprichtingsfase: L. DOORNAERT, “Cohousing in de notariële praktijk”, 87-89.

⁹³ P. THION, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, (374) 376.

⁹⁴ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 6, nr. 3.

⁹⁵ *Ibid.* 35, nr. 32.

⁹⁶ A. WYLLEMAN, “Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?” in J. BAEL, M. BLONDIA, N. BERNARD (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (207) 223.

⁹⁷ H. VANDERSTADT, “Het autonome huis voor meer zelfvoorziening”, 2013, www.hetautonomiehuis.be/nieuwsbrief_HAH_2013_nr12_HET_NIEUWE_WONEN-HOE_REALISEREN.pdf, 14.

⁹⁸ F. DE RYNCK, E. DEPAUW en R. PAULY, “De commons: zelfregulerend of afhankelijk? Een analyse van argumenten”, *Oikos* 2017, (20) 20.

4.2 Appartementsmede-eigendom *in abstracto*

51. Gezien de ontstentenis van enige concrete juridische invulling van het begrip cohousing, wordt er veelal gebruik gemaakt van de vertrouwde regels met betrekking tot de appartementsmede-eigendom. Het lijkt mij derhalve evident eerst de appartementswet van naderbij te bekijken en de toepassing ervan op cohousing te beoordelen.

52. Met de begripsomschrijving van artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) als uitgangspunt, lijkt de regeling van de appartementsmede-eigendom toepasbaar op cohousing.⁹⁹ Deze wet maakt een onderscheid tussen de gewone mede-eigendom, de vrijwillige mede-eigendom en de gedwongen mede-eigendom.¹⁰⁰ De appartementswet is de voornaamste verschijningsvorm aangaande de gedwongen onverdeeldheid ten titel van bijzaak.¹⁰¹ De private eigendom maakt de hoofdzaak uit en de gemeenschappelijke eigendom betreft de bijzaak.¹⁰² Opdat er sprake kan zijn van de appartementseigendom, behoort er mede-eigendom zijn, hetgeen wil zeggen dat ten minste twee personen tegelijk over het eigendomsrecht van eenzelfde zaak beschikken.¹⁰³ Bij cohousing betreft het een corresponderend concept: opdat er sprake kan zijn van cohousing, dienen er meerdere individuen aan het project deel te nemen.

53. De juridische constructie betreffende de appartementsmede-eigendom werd vooreerst tot stand gebracht anno 1924 en nadien, in 1994¹⁰⁴, grondig gewijzigd. Vervolgens werd deze wet in 2010 geoptimaliseerd hetgeen onder meer tot doel had de transparantie te bevorderen tussen de verscheidene mede-eigenaars alsook tegemoet te komen aan de meningsverschillen in de rechtsleer en rechtspraak.¹⁰⁵

⁹⁹ Art. 577-3, eerste lid BW.

¹⁰⁰ G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *Jura Falc.* 2006-07, afl. 2, 262.

¹⁰¹ H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht, III, Mede-eigendom in beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 138; M. VILEYN, "Het appartementenrecht en de mede-eigendom", *TPR* 1983, 16 en 25; D. MICHELS, "Actuele ontwikkelingen inzake mede-eigendom", [http://notarissen-msp.be/docs/Actuele%20ontwikkelingen%20inzake%20mede-eigendom%20\(2014\).pdf](http://notarissen-msp.be/docs/Actuele%20ontwikkelingen%20inzake%20mede-eigendom%20(2014).pdf), 19.

¹⁰² R. DEKKERS, *Handboek burgerlijk recht, I*, Brussel, Bruylant, 1972, 557, nr. 1017; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, II, Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 126.

¹⁰³ M. VILEYN, "Het appartementenrecht en de mede-eigendom", *TPR* 1983, 13 en 30; A.-L. VERBEKE, "Scheiding van goederen en onverdeeldheden. Over de rechtsgeldigheid van een TIGV", *T.Not.* 2011, 181.

¹⁰⁴ Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, *BS* 26 juni 1994, 19.217.

¹⁰⁵ Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2010, 52-1334/001, 7; P. LECOCQ, "Une réforme pour un meilleur fonctionnement et une plus grande transparence" in I. DURANT, P. LECOCQ, C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par par appartements: la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, (1) 1; L. ROUSSEAU, "Quelles modifications dans la nouvelle loi?" in P. VAN DEN EYNDE (eds.), *La pratique notariale de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 2012, (4) 4.

54. In de huidige Appartementswet van 2 juni 2010¹⁰⁶ bleken er leemtes te bestaan. Zo bieden sommige regels theoretisch wel een antwoord maar kunnen zij in de praktijk moeilijk worden gerealiseerd (*infra* 57, nr. 150).

4.3 Toepassingsgebied *ratione materiae*

4.3.1 Begripsomschrijving

55. Het principe van de appartementsmede-eigendom is overeenkomstig artikel 577-3 BW van toepassing "op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten".¹⁰⁷

56. DUALISTISCHE STELSEL¹⁰⁸ - Gebouwen worden aldus opgesplitst in zogenaamde kavels (*infra* 26, nr. 66).¹⁰⁹ Het gevolg van deze opdeling, is dat privé-eigendom en mede-eigendom worden gecombineerd en een dualistische structuur ontstaat.¹¹⁰ Een appartementsgebouw is immers zo ingedeeld dat de bewoners enerzijds een privéwoning hebben maar anderzijds ook over een aandeel in de gemeenschappelijke delen beschikken zoals bijvoorbeeld de tuin en de parking.¹¹¹ Een dergelijke dualistische structuur kan ook worden opgemerkt bij cohousing. Deze rechtsfiguur bestaat immers uit een aantal private ruimtes verwant door hun architecturale structuur enerzijds en uit gemeenschappelijke plaatsen en voorzieningen waar de bewoners gezamenlijk gebruik van kunnen maken anderzijds.¹¹²

57. DWINGEND RECHT - Conform artikel 577-14 BW zijn de bepalingen omtrent de appartementsmede-eigendom in principe van dwingend recht doch niet van openbare orde.¹¹³ Dit in zoverre het eigendomsrecht is opgesplitst tussen velerlei personen volgens kavels die zowel een privégedeelte bevatten als een aandeel in het gemeenschappelijk

¹⁰⁶ Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010, 39.717.

¹⁰⁷ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 45, nr. 41.

¹⁰⁸ Traditioneel wordt er in het appartementenrecht een onderscheid gemaakt tussen het monistisch stelsel en het dualistisch stelsel. In België wordt er toepassing gemaakt van het dualistisch stelsel, zie R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 16-18, nr. 8; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 34-36, nr. 10; V. SAGAERT, *Beginnelen van Belgisch privaatrecht, V, Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 312-313, nr. 376.

¹⁰⁹ S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht", *Not.Fisc.M.* 2015, (278) 279.

¹¹⁰ M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, RUG, 1983, 28, nr. 25; R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartements-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 2002, 5; R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 17, nr. 8; R. TIMMERMANS, "Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning", *NJW* 2010, 432; N. CARETTE, "Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom", *Not.Fisc.M.* 2017, (29) 44.

¹¹¹ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 17, nr. 8; R. TIMMERMANS, "Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning", *NJW* 2010, 432.

¹¹² R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 18, nr. 11.

¹¹³ Vred. Antwerpen (1^e kanton) 1 april 2015, *Not.Fisc.M.* 2016, 279; H. DE LOOSE, *Contentieux inzake appartementsmede-eigendom*, Gent, Story Publishers, 2011, 19.

onroerend goed.¹¹⁴ Bijgevolg dient aan de drie cumulatieve voorwaarden, die verder worden beschreven, voldaan te zijn opdat deze regeling van toepassing kan zijn.¹¹⁵ De mogelijkheid om van deze bepalingen af te wijken, is enkel toegestaan in zoverre voorzien wordt in strengere eisen dan deze opgelegd door de wet.¹¹⁶ Indien de drie voorwaarden daarentegen niet gelijktijdig zijn vervuld, zal de Appartementswet niet van toepassing zijn maar wel het gemeen recht aangaande de gedwongen mede-eigendom overeenkomstig artikel 577-2 BW.¹¹⁷ Bij het ontleden van voormelde definitie van de appartementsmede-eigendom, kunnen de volgende drie toepassingsvoorwaarden worden onderscheiden.¹¹⁸

4.3.2 Gebouw of groep van gebouwen

58. Ten eerste moet het gaan om een gebouw of een groep van gebouwen.¹¹⁹ Dit betreft de zogenaamde materiële voorwaarde.¹²⁰ Waar het gebouw zijn bestemming heeft, is irrelevant.¹²¹ Zo kunnen naast nieuwe gebouwen ook oude gebouwen zoals bijvoorbeeld fabrieksgebouwen en kloosters als appartementsgebouw worden ingericht.¹²² Ook het feit of het appartementsgebouw al dan niet wordt gebruikt voor bewoning, is niet van belang.¹²³ Bij het vraagstuk wat precies onder de notie 'gebouw' dient te worden verstaan, wordt een onderscheid gemaakt tussen een 'gebouw' en een 'groep van gebouwen'.

59. De betekenis van het woord 'gebouw', wordt niet gedefinieerd door de wet aangezien het om een evolutief begrip gaat. Verschillende auteurs zijn van oordeel dat deze term ruim opgevat dient te worden.¹²⁴ Timmermans interpreteert deze term "*in de zin van een op eenzelfde basement rustend bouwwerk, één bouwlichaam dus, dat is uitgerust met*

¹¹⁴ A. WYLLEMAN, "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (207) 223.

¹¹⁵ S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 6.

¹¹⁶ G. BLOCKX, "De algemene vergadering van medeëigenaars. Werking en bevoegdheden" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 2005, (71) 71, nr. 1.

¹¹⁷ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 45, nr. 41; M. VAN HOOYMISSEN, "Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst" in D. MEULEMANS (ed.), *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, (230) 242, nr. 602.

¹¹⁸ R. TIMMERMANS "Krachtlijnen en knelpunten van appartementsrecht in de Belgische rechtspraak" in X, *CBR jaarboek 2001-2002*, Maklu, Antwerpen, 2002, (115) 139.

¹¹⁹ A.-L. VERBEKE, "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, (172) 175.

¹²⁰ R. TIMMERMANS, "Het spanningsveld tussen de medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, (65) 65.

¹²¹ M. VAN HOOYMISSEN, "Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst" in D. MEULEMANS (ed.), *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, (230) 242, nr. 603.

¹²² R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 48, nr. 43.

¹²³ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 11.

¹²⁴ R. TIMMERMANS "Krachtlijnen en knelpunten van appartementsrecht in de Belgische rechtspraak" in X, *CBR jaarboek 2001-2002*, Maklu, Antwerpen, 2002, (115) 139; V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet" in V. SAGAERT, A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, (5) 6; S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom" in H. Vandenberghe (ed.), *Themis Zakenrecht 2002-03*, Brugge, die Keure, 2003, (27) 27.

gemeenschappelijke voorzieningen die bestemd zijn voor constructief verbonden maar tot afzonderlijk gebruik ingerichte privé gedeelten".¹²⁵

Wat de term 'groep van gebouwen' betreft, stelt deze auteur dat het accent dient te liggen op "de compositie van meerdere compacte of vrijstaande zelfstandige constructies, die op één grondperceel of door een geheel van gemeenschappelijke zaken (een gemeenschappelijke muur, een binnenplaats, buizen,...) niet alleen bouwkundig coherent maar door het gebruik van één splitsingsakte ook tot zakenrechtelijke eenheid gesmeed en onder één beheer gebracht zijn". Om te kunnen spreken van een juridisch bestaan van 'een groep van gebouwen' moet er aldus een zekere samenhang bestaan tussen de vrijstaande constructies.¹²⁶ De losstaande gebouwen dienen functioneel geïntegreerd te zijn middels een bouwkundige samenhang.¹²⁷ De goederen, zoals een parkeerplaats of een tuin, die zich in onverdeeldheid bevinden, behoren ten dienste te staan van de individuele gebouwen.¹²⁸ Deze onroerende goederen of bestanddelen zijn aldus in mede-eigendom.¹²⁹

60. UITGESTREKT TOEPASSINGSGBIED – Uit voorgaande definiëring van de begrippen gebouw en groep van gebouwen kan worden afgeleid dat de appartementswet een ruim toepassingsgebied heeft.¹³⁰ De regelgeving is namelijk niet enkel van toepassing op louter een klassiek appartementsgebouw maar kan ook betrekking hebben op "twee of meer van elkaar losstaande zelfstandige constructies die op een zelfde terrein zijn gebouwd en gezamenlijk gebruik maken van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen".¹³¹ Zo vindt de wet dus ook toepassing op verschillende gebouwen gelegen in één park die van elkaar gescheiden zijn door planten of bomen.¹³² Andere voorbeelden zijn een weekendverblijfpark of een vakantiehuis dat tijdelijk wordt gebruikt, voor zover er een gemeenschappelijke structuur is voorzien en deze bovendien niet onder de exclusieve eigendom van één persoon valt of met erfdiensbaarheden ten behoeven van derden is

¹²⁵ R. TIMMERMANS "Krachtlijnen en knelpunten van appartements-eigendom in de Belgische rechtspraak" in X, *CBR jaarboek 2001-2002*, Maklu, Antwerpen, 2002, (115) 139.

¹²⁶ *Ibid.*, 140.

¹²⁷ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Kluwer, Mechelen, 2008, 49, nr. 45; R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 71, nr. 49; R. TIMMERMANS, "Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars" in V. SAGAERT en G. ROMMEL (ed.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, (1) 4.

¹²⁸ H. VANDENBERGHE, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 2005, (11) 15, nr. 7.

¹²⁹ H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht, III, Mede-eigendom in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 141.

¹³⁰ V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet" in SAGAERT, V., VERBEKE, A.-L. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, (5) 5-6.

¹³¹ V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet" in V. SAGAERT, A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, (5) 6; R. TIMMERMANS, "Het spanningsveld tussen de medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, (65) 66.

¹³² R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 49, nr. 44; R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 70, nr. 48.

bezwaard, aldus Sagaert.¹³³ Het is evenwel essentieel dat deze gebouwen één organisch complex vormen. Dit organisch geheel kan zowel in de inrichting, in de bestemming als in het beheer worden gevormd.¹³⁴ Ook Vandenberghe wees tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 2 juni 2010 op het ruime toepassingsgebied van de appartementswet.¹³⁵ Uit bovenstaande kan dus worden geconcludeerd dat de wijze waarop een gebouw is samengesteld als irrelevant kan worden beschouwd.¹³⁶

61. COHOUSING – Gezien het ruim toepassingsgebied van de appartementswet, kunnen naar mijn mening ook de gebouwen waarin een cohousingproject tot stand komt, onder het toepassingsgebied van de appartementswet vallen. Overeenkomstig artikel 3 van het decreet van 24 februari 2017 bestaat de mogelijkheid een cohousingmodel te verwezenlijken in zowel een gebouw als een groep van gebouwen. Daarnaast komen zowel verticale als horizontale woongemeenschappen in aanmerking om te cohousen. ‘Een gebouw’ kan ook hier betrekking hebben op een rijwoning, een appartementsgebouw maar ook op een vrijstaand gebouw zoals een klooster of een school.¹³⁷ Deze woonvorm kan eveneens worden gecreëerd in een gelaagd gebouw zoals een appartementsbouw dan wel in een niet gelaagd gebouw zoals een woondomein. Voor cohousing is de plaats waar het gebouw zich bevindt evenmin relevant.¹³⁸

62. Ook de aard van het gebouw is irrelevant: zowel oude als nieuwe gebouwen kunnen geschikt zijn voor het opstarten van een cohousingproject. De leden kunnen ervoor opteren hun project te realiseren in een (appartements)gebouw respectievelijk een aaneengesloten concentratie van vrijstaande huizen alsook voor woningen die niet aaneengesloten zijn maar over een straat verspreid zijn. Verder is het mogelijk de gezamenlijke ruimten ofwel uit groepsruimten, clusterruimten of losstaande ruimten in te delen.¹³⁹

63. Uit deze voorwaarde aangaande ‘een gebouw of een groep van gebouwen’, volgt dat de appartementswet niet van toepassing kan zijn wanneer het gebouw nog niet is

¹³³ Vred. Leuven 19 juli 2005, *RW* 2005-2006, 1673; R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 50, nr. 45; M. WAHL, *La réforme de la copropriété. La loi du 2 juin 2010*, Waterloo, Kluwer, 2011, 12, nr. 8; R. TIMMERMANS, “Weekendverblijfparken onder het toepassingsgebied van de appartementswet”, *T.App.* 2000, afl. 4, (15) 19.

¹³⁴ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 49, nr. 44; R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 70, nr. 48.

¹³⁵ V. SAGAERT, “De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet” in SAGAERT, V., VERBEKE, A.-L. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, (5) 5.

¹³⁶ R. TIMMERMANS, *Handboek voor uitgifte van zakelijke rechten voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 810, nr. 666.

¹³⁷ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer 2017, 25, nr. 15.

¹³⁸ *Ibid.*, 29, nr. 21; R. TIMMERMANS, “Het spanningsveld tussen de medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars in het nieuwe appartementsrecht”, *RW* 1995-96, (65) 66.

¹³⁹ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 26-29, nrs. 17 en 20.

gebouwd. Er zal in dat geval beroep moeten worden gedaan op andere rechtsfiguren.¹⁴⁰ De eerste voorwaarde om onder het toepassingsgebied van de appartementswet te vallen, is vervuld aangezien het bij cohousingprojecten eveneens een onroerende constructie betreft en "het berust op de wil van een partij om tussen de opgesplitste delen van een gebouw of tussen gebouwen onderling een juridische eenheid te bewerkstelligen".¹⁴¹

4.3.3 Pluraliteitsvereiste

64. ONVERDEELDHEID - De tweede toepassingsvoorwaarde, de zogenaamde pluraliteitsvereiste, vereist dat het eigendomsrecht opgesplitst dient te zijn tussen verschillende personen. Het is noodzakelijk dat de gemeenschappelijke delen dienstig zijn voor elk of enkele gebouwen van de groep en zij dienen zich in een staat van onverdeeldheid te bevinden.¹⁴² De mede-eigenaars beschikken in onverdeeldheid over de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun aandeel in de gemene delen.¹⁴³ Wanneer een onroerend goed volledig onder de eigendom van bijvoorbeeld een VZW valt, is de Appartementswet aldus niet van toepassing.¹⁴⁴

65. COHOUSING - Net zoals in het appartementenrecht zou er geen sprake zijn van cohousing wanneer er slechts één bewoner eigenaar is van het gebouw. Ook hier dient er onverdeeldheid tussen de verschillende mede-eigenaars te zijn. Vergelijkbaar met een flatgebouw zijn delen in het gebouw, zoals het dak of de draagmuren, bestemd voor het gebruik van iedere bewoner. Denk aan een klooster waarin de gemeenschappelijke delen niet uitsluitend tot de eigendom van één bewoner kunnen behoren.¹⁴⁵ Hieruit volgt dat ook aan de tweede voorwaarde betreffende de vereiste van onverdeeldheid is voldaan.

4.3.4 Bepaalbaarheidsvereiste

66. OPDELING IN KAVELS - Tot slot wordt het eigendomsrecht geacht te worden verdeeld in kavels, zonder dat het aantal kavels van belang is.¹⁴⁶ Dit wordt de bepaalbaarheidsvereiste genoemd.¹⁴⁷ Het begrip 'kavel' duidt op een ruimtelijke

¹⁴⁰ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom, 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 17.

¹⁴¹ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 60, nr. 44.

¹⁴² H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht, III, Mede-eigendom in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 141-142.

¹⁴³ R. TIMMERMANS, *Praktische handleiding voor bestuurders en bewoners van appartementsgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 1986, 11, nr. 24.

¹⁴⁴ L. GOOVAERTS, PH. PEERENS en S. THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom: praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, Brussel, Auxis, 2005, 6.

¹⁴⁵ R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, Mechelen, Kluwer, 2002.

¹⁴⁶ C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 8.

¹⁴⁷ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 58, nr. 50.

verdeeldheid tussen diverse delen van een gebouw of van een groep van gebouwen.¹⁴⁸ Er wordt door elke eigenaar een kavel verkregen die zowel een privaat gedeelte als een aandeel in de gemeenschappelijke delen bevat.¹⁴⁹ De eigenaar heeft op het privaat gedeelte een exclusief eigendomsrecht en op de gemeenschappelijke delen slechts een aandeel in de mede-eigendom.¹⁵⁰

67. COHOUSING - In een cohousingmodel waarin verschillende eigenaars zijn, is het eigendomsrecht verdeeld onder de verschillende titularissen. Elke eigenaar beschikt over zijn eigen unit waarop hij exclusief eigendomsrecht heeft. Naast deze private kavel, hebben de cohousers ook een aandeel in de gezamenlijke delen.¹⁵¹ Aan de derde voorwaarde die de appartementswet vereist, is eveneens voldaan.

5. Automatische applicatie van de Appartementswet?

5.1 Algemeen

68. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat cohousingprojecten ook onder het ruime toepassingsgebied ressorteren in zoverre voldaan is aan de drie besproken cumulatieve voorwaarden. Wanneer deze redenering wordt toegepast op een cohousingproject, kan worden geconcludeerd dat zij kan worden beschouwd als een horizontaal opgesplitst gebouw.¹⁵² De eigen wooneenheid bezit de bewoner in volle eigendom terwijl cohousers slechts collectieve eigenaars zijn van de gemeenschappelijke voorzieningen.¹⁵³ Indien de cohousers ervoor opteren om het cohousingmodel te laten ressorteren onder de appartements-eigendom, dienen de dwingende regels van het appartementsrecht te worden toegepast.¹⁵⁴

5.2 Private versus gemeenschappelijke delen

5.2.1 Algemeen

69. WETTELIJK KADER - Artikel 577-3, derde lid BW stipuleert dat "*bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of grond die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn*". Om uit te kunnen maken of iets in een gebouw

¹⁴⁸ L. GOOVAERTS, PH. PEERENS en S. THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom: praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, Brussel, Auxis, 2005, 6.

¹⁴⁹ H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht, III, Mede-eigendom in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 138.

¹⁵⁰ R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartements-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 2002, 7.

¹⁵¹ R. TIMMERMANS, "Het spanningsveld tussen de medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, 67; L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.*, 2017, (86) 86.

¹⁵² C. HUMBLET, *Samenhuizen: Van verkavelingsvergunning tot (basis)akte. Een praktische leidraad voor de notaris*, onuitg. masterproef Notariaat UGent, 2015-16, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/304/308/RUG01-002304308_2016_0001_AC.pdf, 37.

¹⁵³ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom, 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 2.

¹⁵⁴ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 82, nr. 82.

gemeenschappelijk is, wordt voornamelijk gesteund op twee criteria. Ten eerste het 'uitsluitend gebruik' waaruit volgt dat de delen waarvan niet exclusief gebruik wordt gemaakt door één eigenaar, gemeenschappelijk zijn. Het tweede criterium is deze van 'gemeenschappelijk gebruik'. De gedeelten die bestemd zijn tot het gezamenlijk gebruik, zijn gemeenschappelijk.¹⁵⁵

70. BELANG ONDERSCHIED - Het onderscheid tussen de private en de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw dienen klaarblijkend bepaald doch ten minste bepaalbaar te zijn. Deze afbakening is cruciaal daar de verscheidene rechten en plichten omtrent de private en de gezamenlijke delen van de mede-eigenaars uit deze opdeling voortvloeien.¹⁵⁶ Indien er onduidelijkheid heerst over het feit of een onroerend bestanddeel al dan niet gemeenschappelijk is, geldt er een vermoeden van gemeenschap.¹⁵⁷ Dit vermoeden is ook van toepassing in het geval er tegenstrijdigheid bestaat tussen de titels of bij ontstentenis ervan.¹⁵⁸ Bij cohousing is het belangrijk te weten dat niet ieder aspect van het wonen gemeenschappelijk is. Er wordt gezocht naar de juiste balans tussen private delen en gemeenschappelijke delen.¹⁵⁹

Uit eerder besproken begrippen van cohousing kunnen we bepaalde constitutieve elementen, die in iedere omschrijving terugkomen, onderscheiden. In elke begripsomschrijving kwam het 'behoud van private delen' terug. Hetgeen betekent dat er sprake dient te zijn van individuele woonunits.¹⁶⁰ Iedere inwoner behoudt met andere woorden nog steeds zijn privacy.¹⁶¹ Net zoals in een appartementsgebouw kan de cohouser op deze private unit een individueel eigendomsrecht doen gelden.¹⁶²

71. VERSCHIL APPARTEMENTSGEBOUW - Anders dan in een appartementsgebouw zijn de private ruimten in een cohousingproject veelal kleiner. Cohousingsbewoners beschikken, net zoals in een appartementsgebouw, ook over private ruimtes zoals een keuken en een eetkamer maar deze worden bewust kleiner gemaakt. Bovendien delen zij veel meer ruimtes dan in een appartementsgebouw daar de ruimtes in een appartement louter functioneel zijn.¹⁶³ Zo beschikken de leden over meerdere gemeenschappelijke

¹⁵⁵ R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, Mechelen, Kluwer, 2002, 16.

¹⁵⁶ M. VAN HOOYMISSEN, "Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst" in D. MEULEMANS (ed.), *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 243, nr. 610.

¹⁵⁷ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 16.

¹⁵⁸ H. DE LOOSE, *Contencieux inzake appartementsmede-eigendom*, Story publishers, Gent, 2011, 99.

¹⁵⁹ X, *Wat is cohousing*, <https://burenvankink.wordpress.com/wat-is-cohousing/>.

¹⁶⁰ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 3.

¹⁶¹ A. MAES, "Allen onder een dak: het (ver)huren van een woning voor samenhuizen en het onderscheid met het (ver)huren van (studenten)kamers", *TBO* 2016, (295) 295.

¹⁶² N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 3.

¹⁶³ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 20, nr. 12.

ruimtes zoals een centrale keuken en een logeerkamer. De geringere private ruimtes wordt gecompenseerd door de grootte van de gemeenschappelijke ruimten.¹⁶⁴ Bijgevolg wordt de ecologische voetafdruk teruggebracht door gebruik te maken van meer gedeelde voorzieningen.¹⁶⁵

5.2.2 Mede-eigendom

5.2.2.1 Begripsomschrijving

72. EIGENDOMSRECHT - De mede-eigendom wordt gedefinieerd als de juridische toestand waarbij aan verschillende personen het eigendomsrecht over éénzelfde zaak toebehoort.¹⁶⁶ Er ontstaat met andere woorden een onverdeeldheid.¹⁶⁷ Hierbij komt aan elke mede-eigenaar een breukdeel van de gemeenschappelijke zaak toe.¹⁶⁸ Deze eigendomsrechten waarover de mede-eigenaars beschikken, zijn met andere woorden ondeelbaar.¹⁶⁹ Anderzijds heeft de eigenaar een gemeenrechtelijk eigendomsrecht conform artikel 544 BW ten aanzien van zijn privé-gedeelten.¹⁷⁰ De eigendom in een appartementsgebouw kan worden omschreven als een 'samengestelde eigendom'.¹⁷¹ Ten gevolge hiervan kan de eigenaar enkel zijn private gedeelte overdragen samen met zijn aandeel in het gemene delen. Het is dus niet mogelijk om de private eigendom alleen over te dragen zonder het aandeel.¹⁷²

73. Daarnaast dienen de gemeenschappelijke delen in een appartement volgens hun bestemming te worden aangewend. Daarenboven dient er steeds rekening te worden gehouden met de rechten van de overige bewoners. Het is voor de mede-eigenaars niet toegestaan dat zij bijvoorbeeld voor eigen gebruik aanpassingen doen aan de gemeenschappelijke delen.¹⁷³ Het gaat namelijk om een collectieve eigendom waar ieder lid eigenaar van is.¹⁷⁴

¹⁶⁴ Interview W. BARREMAECKER, 23 april 2018.

¹⁶⁵ T. VANDROMME, "De hype van cohousing", *RW* 2016-17, (482) 482.

¹⁶⁶ M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, RUG, 1983, 13, nr. 1; M. VAN HOOYMISSEN, "Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst" in D. MEULEMANS (ed.), *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 241, nr. 598.

¹⁶⁷ A.-L. VERBEKE, "Scheiding van goederen en onverdeeldheden over de rechtsgeldigheid van een TIGV", *T.Not.* 2011, 181.

¹⁶⁸ M. VAN HOOYMISSEN, "Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst" in D. MEULEMANS (ed.), *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 241, nr. 598.

¹⁶⁹ R. PEETERS, "De oplevering van de gemeenschappelijke delen in mede-eigendom", *T.App.* 2014, (3) 6; V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 67, nr. 127.

¹⁷⁰ S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom" in H. Vandenbergh (ed.), *Themis Zakenrecht 2002-03*, Brugge, die Keure, 2003, (27) 29.

¹⁷¹ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 16, nr. 8.

¹⁷² V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 67, nr. 127.

¹⁷³ M. VILEYN, "Het appartementenrecht en de mede-eigendom", *TPR* 1983, (13) 32-33.

¹⁷⁴ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten. - Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 3-4.

5.2.2.2 Soorten mede-eigendom

74. Zoals eerder vermeld, wordt er een onderscheid gemaakt tussen de gewone mede-eigendom, die ontstaat wanneer twee of meerdere individuen vrijwillig eigenaar zijn van eenzelfde goed en de gedwongen mede-eigendom.¹⁷⁵ De bepalingen van de Appartementswet, met name artikelen 577-3 tot 577-14 BW, hebben betrekking op de gedwongen mede-eigendom. De gewone mede-eigendom is irrelevant voor deze masterproef en wordt verder buiten beschouwing gelaten.

75. GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM – Het regime van de appartementsmede-eigendom betreft een bijzondere verschijningsvorm van de gedwongen mede-eigendom.¹⁷⁶ Meer bepaald de gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak¹⁷⁷.¹⁷⁸ Het gaat om een mede-eigendom gevormd door de bestemming of uit de aard van bepaalde goederen.¹⁷⁹ Deze goederen dienen van elkaar onderscheiden te zijn en te ressorteren onder de eigendom van meerdere personen.¹⁸⁰ Er wordt van gedwongen dan wel gebonden mede-eigendom gesproken wanneer elk deel en zaak van het appartementsgebouw in zulke mate bouwkundig gebonden zijn dat geen mede-eigenaar de verdeling of scheiding ervan kan aanvragen.¹⁸¹ Wanneer deze onroerende goederen niet gemeenschappelijk zouden zijn, zou er aldus geen sprake zijn van mede-eigendom.¹⁸²

5.2.2.3 Mede-eigendom bij cohousing

76. MINIMAAL EEN LEEFRUIMTE - In ieder van bovenstaande begripsbepalingen aangaande cohousing wordt gestipuleerd dat de cohousers gemeenschappelijke ruimten delen. Ook artikel 3 van het Decreet Proefomgeving Experimentele Woonvormen vereist dat het gebouw minstens één leefruimte behoeft. Het kan zowel gaan om een gemeenschappelijke ruimte binnen als buiten. Deze ruimte wordt geacht dienst te doen als zogenaamde symbolisering van cohousing. Meer bepaald gaat het om een plaats die

¹⁷⁵ L. GOOVAERTS, PH. PEERENS en S. THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom: praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, Brussel, Auxis, 2005, 4.

¹⁷⁶ V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 68, nr. 130.

¹⁷⁷ De goederen die in onverdeeldheid zitten, zijn bijzaak van de goederen in hoofdzaak. De goederen in hoofdzaak zijn de goederen waarop de deelgenoten hun eigendomsrecht kunnen genieten. Zie V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 76, nr. 155.

¹⁷⁸ L. GOOVAERTS, PH. PEERENS en S. THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom: praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, Brussel, Auxis, 2005, 4; M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, RUG, 1983, 27, nr. 24; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, II, Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 126, nr. 304.

¹⁷⁹ V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 75, nr. 152.

¹⁸⁰ L. GOOVAERTS, PH. PEERENS en S. THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom: praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, Brussel, Auxis, 2005, 4.

¹⁸¹ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 21.

¹⁸² L. GOOVAERTS, PH. PEERENS en S. THIELEMANS, *Appartementsmede-eigendom: praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, Brussel, Auxis, 2005, 4.

fungeert als dagelijks ontmoetingspunt van de verschillende leden.¹⁸³ Dit gemeenschapsgevoel weerspiegelt zich ook in de ontwerpen van architecten die een cohousingproject uittekenen. Hierbij vertrekken ze vanuit de achterliggende idee om enerzijds de sociale contacten te stimuleren maar anderzijds ook om voldoende privacy te waarborgen. Door de gecentreerde opbouw wordt de interactie tussen de bewoners geaccentueerd en bevorderd.¹⁸⁴ Bij cohousingproject 'De Sijs' te Leuven bijvoorbeeld, wordt één centrale ruimte gecreëerd waarlangs iedereen binnenkomt met de bedoeling anderen te ontmoeten.¹⁸⁵ In een doorsnee appartementsgebouw daarentegen delen de bewoners überhaupt gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten door de structuur van het gebouw.¹⁸⁶

77. Naast het verkrijgen van een private unit, heeft elke eigenaar ook recht op een aandeel in de gezamenlijke delen.¹⁸⁷ Met betrekking tot gemeenschappelijke delen kan er bijvoorbeeld worden gedacht aan een keuken, wasruimten, de tuin enzovoorts. Maar ook aan een opvang voor kinderen of samen eten maken. Het zijn de cohousers die aan de gemeenschappelijke delen de bestemming geven die zij wensen. Met andere woorden dienen ook hier de gemeenschappelijke lasten te worden verdeeld.¹⁸⁸ Dit onderscheid is van belang om de beslissingsbevoegdheid inzake het private dan wel de gemeenschappelijke delen te verdelen. De individuele eigenaars zullen de beslissingsbevoegdheid bezitten over de privédelen terwijl deze bevoegdheid omtrent de gemeenschappelijke delen in handen zullen liggen van de vereniging van mede-eigenaars.¹⁸⁹

78. Ook bij cohousing is er sprake van gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak aangezien de exploitatie van de gemene delen in het gebouw essentieel is opdat het eigendomsrecht op de private unit kan worden uitgeoefend.¹⁹⁰ Er kan dus geen

¹⁸³ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 18, nr. 11.

¹⁸⁴ J. WILLIAMS, "Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing", *Journal of Urban Design* 2005, (195) 199; H. VANDERSTADT, "Het nieuwe wonen. Een hefboom voor een warme samenleving", 2015, https://drive.google.com/file/d/0Bxphb9P5_KKSd2NjajlpNDJvRIU/view, 30.

¹⁸⁵ Interview T. MOENS, 7 december 2017.

¹⁸⁶ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 21, nr. 12.

¹⁸⁷ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 4.

¹⁸⁸ C. HUMBLET, *Samenhuizen: van verkavelingsvergunning tot (basis)akte. Een praktische leidraad voor de notaris*, onuitg. masterproef Notariaat UGent, 2015-16, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/304/308/RUG01-002304308_2016_0001_AC.pdf, 13.

¹⁸⁹ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 18.

¹⁹⁰ V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 76, nr. 154.

onderlinge verdeling plaatsvinden van de gemeenschappelijke delen, zoals de tuin, de trap, de inkomhal, enzovoorts.¹⁹¹

5.3 Lastenverdeling

79. Iedere appartementseigenaar staat in voor de betaling van de lasten.¹⁹² Onder 'gemeenschappelijke lasten' dient te worden verstaan: "*alle lasten die aan de mede-eigendom verbonden zijn en die niet kunnen toegerekend worden aan één enkele eigenaar van een kavel*".¹⁹³

Conform artikel 577-2 § 7 en § 9 BW dienen de bewoners voor de aan de mede-eigendom verbonden lasten naar evenredigheid van elk privaat deel in te staan. In de Belgische rechtsorde hebben de eigenaars drie opties omtrent de verdeling van de lasten: overeenkomstig de respectieve waarde van ieder privégedeelte, het nut dan wel de combinatie van waarde en nut.¹⁹⁴ Voor de wetgever geldt het waarde criterium als hoofdcriterium.¹⁹⁵ De partijen kunnen ook overeenkomen deze kosten te koppelen aan de evenredigheid van het nut dat de gemene diensten en delen, waarop de kosten betrekking hebben, voor ieder van de private delen heeft.¹⁹⁶

80. COHOUSING - Hoewel het verdelen van de lasten voornamelijk wordt beheerst door de appartementsmede-eigendom, botst dit volgens de heer Jonkheere met de eigenheid van cohousing daar de financiering afhankelijk is van degene door wie rechtstreeks gebruik¹⁹⁷ maakt van deze ruimten en faciliteiten.¹⁹⁸ Het is van belang dat een project vrij kan beschikken over hoe de kosten worden verdeeld.¹⁹⁹

5.4 Vereniging van mede-eigenaars

5.4.1 Algemeen

81. Ten gevolge van het dualistisch stelsel, dat eerder werd besproken, kan de eigenaar van een appartement niet alleen instaan voor de gemeenschappelijke delen. Deze delen komen immers de collectieve eigenaars toe.²⁰⁰ Beslissingen over de eigen kavel worden door de privé-eigenaars zelf genomen. Daarentegen dienen de verschillende mede-

¹⁹¹ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 16.

¹⁹² R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1113, nr. 1452.

¹⁹³ D. MEULEMANS en P. VITS, "Wijzigingen aan het gemeenrecht inzake medeëigendom" in D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, (5) 12, nr. 20.

¹⁹⁴ R. TIMMERMANS, *Handboek voor uitgifte van zakelijke rechten voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 376, nr. 453; R. TIMMERMANS, "De wijziging van de verdeling van de lasten", *T.App.* 1996, afl. 2, (13) 13.

¹⁹⁵ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1061, nr. 1352.

¹⁹⁶ R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartements-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 2002, 50.

¹⁹⁷ Het gaat dan bijvoorbeeld over een hellend vlak voor rolstoelen, een kinderspeelkamer et cetera.

¹⁹⁸ Interview L. JONCKHEERE, 12 april 2018.

¹⁹⁹ Interview W. BARREMAECKER, 23 april 2018.

²⁰⁰ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 21, nr. 15.

eigenaars tot een consensus te komen over het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.²⁰¹

82. De wetgever is hieraan tegemoet gekomen door de figuur van de vereniging van mede-eigenaars in het leven te roepen.²⁰² Het betreft een privaatrechtelijke rechtspersoon en beschikt over eigen rechten en plichten.²⁰³ Van zodra er gebruik wordt gemaakt van de appartementswet, ontstaat deze vereniging automatisch en is zij verplicht.²⁰⁴ Iedere eigenaar is van rechtswege lid zonder dat zij zich kunnen onttrekken van deze lidmaatschap.²⁰⁵ Zij heeft een loutere bestuursfunctie met betrekking tot de gemene delen. Desalniettemin kan zij ook beslissingen nemen inzake de privé-delen indien het bijvoorbeeld gaat om de terugvordering van bepaalde kosten van de eigenaars.²⁰⁶

Deze vereniging ontstaat van rechtswege voor zover er voldaan is aan de volgende twee voorwaarden: ten eerste moet de onverdeeldheid ontstaan zijn via overdracht of toekenning van minstens één kavel. Ten tweede is het cruciaal dat de splitsingsakte wordt overgeschreven op het kadaster. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen de slapende, de informele en de formele vereniging van mede-eigenaars.²⁰⁷

5.4.2 Rechtspersoonlijkheid

83. VOORWAARDEN - Sedert de wet van 30 juni 1994 beschikt de vereniging van mede-eigenaars over rechtspersoonlijkheid.²⁰⁸ Artikel 577-5, § 1 BW bepaalt de voorwaarden opdat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt. Vooreerst moet er sprake zijn van een onverdeeldheid door de toekenning of de overdracht van ten minste één kavel. Bovendien moet de basisakte en het reglement van de mede-eigendom worden overgeschreven in het hypotheekkantoor.²⁰⁹ Hierdoor heeft zij²¹⁰ de

²⁰¹ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 24.

²⁰² *Ibid.*

²⁰³ D. MEULEMANS en M.-J., "De vereniging van medeëigenaars" in D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, (87) 93, nr. 15.

²⁰⁴ N. CARETTE en M. LERNOUT, "Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 35, nr. 1.

²⁰⁵ P. LEYSEELE, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, die Keure, 2014, 10; R. TIMMERMANS, "De uitgifte in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak van omsluitende grond en voorzieningen als alternatief beheersinstrument voor appartemenseigendom", *Not.Fisc.M.* 2009, (163) 165.

²⁰⁶ M.E. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht), syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, 2013, 33.

²⁰⁷ R. TIMMERMANS, "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T.App.* 2002, alf. 2, 1.

²⁰⁸ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 23.

²⁰⁹ S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis Zakenrecht 2002-03*, Brugge, die Keure, 2003, (27) 28; H. VANDENBERGHE, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 2005, (11) 20, nr 11.

²¹⁰ Het is de syndicus die de mede-eigenaars in rechte zal vertegenwoordigen. Doch blijft de vereniging van mede-eigenaars de formele partij in het proces, zie Antwerpen 28 juni 2017, *NJW* 2018, 312, noot. G. DEGEEST.

bevoegdheid om verbintenissen aan te gaan en in rechte op te treden als eiser of als verweerder.²¹¹

5.4.3 Toepassing op cohousing

84. Wanneer de cohousers als eigenaars optreden en voor zover voldaan is aan de cumulatieve voorwaarden die artikel 577-3, 1^e lid BW vereist, is er van rechtswege een vereniging van mede-eigenaars.²¹² Overeenkomstig artikel 577-5, § 3 BW staat de vereniging van mede-eigenaars in "voor het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen".

85. De officiële vereniging van mede-eigenaars ontstaat wanneer er meerdere cohousers zijn en in zoverre zij zowel een privégedeelte in eigendom hebben als mede-eigenaar zijn van gemeenschappelijke delen van het gebouw. Daarenboven is het vereist dat de statuten van de groep van gebouwen of van het gebouw in het hypotheekkantoor worden overgeschreven.²¹³ Hoewel de vereniging van mede-eigenaars niet volledig strookt met de eigenheid van cohousing, betreft het een structuur dat vaak wordt gebruikt om het project te organiseren en te beheren. Het is immers een rechtsfiguur waarmee onder andere de banken en de samenhuizers al enigszins vertrouwd zijn. Daarenboven biedt deze figuur een pasklaar geheel van rechtsregels.²¹⁴

86. De praktijk leerde dat er een onmiskenbare nood bestaat om cohousers op te delen in diverse groepen die elk instaan voor een bepaald aspect in het project. De bewoners worden uitgenodigd zich te splitsen in zogenaamde werkgroepen en concentreren zich op de problemen die zich situeren binnen hun gebied. Eén team staat bijvoorbeeld in voor de financiële aspecten terwijl een andere groep bevoegd is voor aangelegenheden op juridisch vlak enzovoort. Vervolgens presenteert elk team op de algemene vergadering het verloop van hun werk, wat ze gedaan hebben *et cetera*. Voordelig hierbij is dat de cohousers vrij de constructies kunnen invullen. Daarenboven wordt elke bewoner geacht ter kennis te worden gebracht door elke groep zodoende voldoende kennis over ieder aspect in te winnen.²¹⁵ Dit systeem werkt de participatie van de bewoners in de hand, aldus mevrouw Vanslembrouck.²¹⁶

87. DE FACTO - In cohousingproject BotaniCo bestaan er naast de algemene vergadering ook drie werkgroepen waarbij iedere groep een andere functie heeft. Daar waar de ene

²¹¹ Art. 577-9, § 1 BW; Vred. Charleroi (II) 24 januari 2000, *T.Vred.* 2002, afl. 3-4, 154; Antwerpen 2 maart 2016, *NJW* 2017, 154-155, noot E. DEWITTE.

²¹² Art. 577-5, § 1 B.W; L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, 95.

²¹³ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 16.

²¹⁴ *Ibid.*, 3.

²¹⁵ Interview T. MOENS, 7 december 2017.

²¹⁶ Interview S. VANSLEMBROUCK, 12 april 2018.

werkgroep instaat voor de financieel-juridische zaken, is de andere groep bevoegd voor het organiseren van allerhande activiteiten.²¹⁷

5.5 Organen

88. Aangezien de vereniging van mede-eigenaars instaat voor het beheer en het behoud van het gebouw, bestaat zij uit verschillende leden.²¹⁸ De organen waaruit de vereniging van mede-eigenaars wettelijk dient te bestaan, zijn de algemene vergadering en de syndicus.²¹⁹ Desgevallend kan er ook sprake zijn van een raad van beheer en facultatief een commissaris bevoegd in boekhouding.²²⁰

5.5.1 Algemene Vergadering

5.5.1.1 Algemeen

89. LEDEN - Eenieder die eigenaar is van een kavel, zetelt in de algemene vergadering.²²¹ Elkeen neemt deel aan de vergaderingen.²²² Desgevallend kan er een voorzitter, gekozen uit de mede-eigenaars, worden aangesteld die het verloop van de vergadering in goede banen leidt.²²³ De syndicus is in geen geval bevoegd om als lasthebber op te treden indien de eigenaar de vergadering niet kan bijstaan.²²⁴

5.5.1.2 Bevoegdheid

90. BESLISSINGSBEVOEGDHEID – De algemene vergadering bezit zowel conventionele, imperatieve als residuaire bevoegdheden.²²⁵ De beslissingsbevoegdheid inzake de mede-eigendom behoort toe aan de algemene vergadering. Zonder deze vergadering is er immers geen sprake van overleg tussen de verschillende eigenaars van een gebouw en dus ook geen besluitvorming.²²⁶ Deze beslissingen kunnen niet alleen betrekking hebben op intern vlak omtrent de mede-eigendom maar ook op extern vlak, meer bepaald de

²¹⁷ D. REMMERIE, *Ook als ik niet zou zijn, koos ik voor cohousing*, <https://notabene-magazine.be/2017/11/29/ook-als-ik-niet-ziek-zou-zijn-koos-ik-voor-cohousing/>.

²¹⁸ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 33.

²¹⁹ P. VITS, "De vereniging van medeëigenaars. Een nieuwe rechtspersoon" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, (53) 62, nr. 27.

²²⁰ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 29; S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom" in H. Vandenberghe (ed.), *Themis Zakenrecht 2002-03*, Brugge, die Keure, 2003, (27) 29.

²²¹ Art. 577-6, § 1 BW; PH. DE PAGE, "L'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles – l'assemblée générale" in M. BURTON, H. CASMAN, PH. DE PAGE, *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Charte, (71) 71, nr. 3.

²²² A.-L. VERBEKE, "De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst" in V. SAGAERT, A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, (127) 128.

²²³ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 29-30; R. TIMMERMANS, "Nieuwe appartementswet", *NJW* 2010, (430) 441.

²²⁴ Art. 577-6, § 7 BW; Wetsontwerp (C. NYSENS en O. HAMAL) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2010, 52-1334/001, 16; A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 29-30.

²²⁵ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 313, nr. 432.

²²⁶ R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet. Een eerste verkenning", *NJW* 2010, (430) 439.

relatie tussen de mede-eigenaars en derden. De syndicus zal toezien op de rechtsgeldigheid van de vergaderingen en de beslissingen.²²⁷

De vereniging van mede-eigenaars staat in voor het nemen van beslissingen over de gemeenschappelijke delen. Meer bepaald impliceert dit dat de algemene vergadering enkel beslissingen kan nemen over de gedeelten waarvan in de basisakte wordt aangegeven dat zij tot de gemeenschap behoren.²²⁸ De algemene vergadering wordt minimaal één keer per jaar bijeengeroepen door de syndicus.²²⁹

5.5.1.3 Aanwezigheidsquorum en stemrecht

91. AANWEZIGHEIDSKUORUM - Conform artikel 577-6 § 5 lid 3 kan de algemene vergadering slechts rechtsgeldig beraadslagen voor zover ten minste de helft van de mede-eigenaars de vergadering bijwoont dan wel wordt vertegenwoordigd. Dit aanwezigheidsquorum wordt aan het begin van elke algemene vergadering vastgesteld en dient enkel dan te zijn bereikt.²³⁰

92. PARTICIPATIE BEWONERS - In de algemene vergadering geschiedt de besluitvorming individueel.²³¹ Elke mede-eigenaar is in het bezit van een numerus stemmen overeenkomstig het aandeel dat hij heeft in de gemene delen.²³² De stemming gebeurt dan ook per aandeel.²³³ Er dient sprake te zijn van een stemming met volstreekte meerderheid opdat beslissingen in de algemene vergadering kunnen worden genomen, behoudens de beslissingen die moeten worden genomen met een bijzondere meerderheid.²³⁴

93. DE FACTO - Hoewel de structuur van de vereniging van mede-eigenaars het vaakst wordt gebruikt als instrument bij cohousingprojecten, blijkt dit *de facto* niet altijd de

²²⁷ W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 25.

²²⁸ R. PEETERS, "[Mede-eigendom] Algemene vergadering is enkel bevoegd voor gemeenschappelijke delen", *Vastgoed info* 2007, afl. 4, 3.

²²⁹ Vred. Antwerpen (I) 1^e april 2015, *Not.Fisc.M* 2016, 279; P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken - Een overzicht", *Not.Fisc.M.* 2010, 243.

²³⁰ T. SOETE, "Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 - Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (107) 112, nr. 22; R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet. Een eerste verkenning", *NJW* 2010, (430) 441-442.

²³¹ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 324, nr. 448.

²³² Art. 577-6, § 6 BW; C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Waterloo, Kluwer, 2012, 85, nr. 309; A. VAN OEVELEN, "De algemene vergadering van mede-eigenaars" in D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, (113) 127, nr. 13.

²³³ Art. 577-6 § 6 BW; R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 309, nr. 428.

²³⁴ T. SOETE, "Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 - Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (107) 113, nr. 23.

beste werking te hebben.²³⁵ Van der Veken en Maesen van Woningdelen Vlaams Brabant, merken op dat veel cohousingprojecten in de fase van bewoning kiezen voor de vereniging van mede-eigendom. Maar zij vermelden hierbij dat er een nadeel aan verbonden is gezien de werking van een vereniging van mede-eigenaars volgens hen niet strookt met de eigenheid van de sociale projecten. Daar het bij cohousing vaak de bedoeling is dat iedere bewoner een gelijke stem heeft en dit niet het geval is bij een vereniging van mede-eigenaars. Volgens hen is de structuur van de vereniging van mede-eigenaars dus onvoldoende toereikend om de wenselijkheid van gelijke inspraak te regelen.²³⁶

5.5.2 *Syndicus*

5.5.2.1 Algemeen

94. Iedere vereniging van mede-eigenaars dient verplicht een syndicus te hebben dewelke instaat voor het dagelijks beheer.²³⁷ Het moet gaan om een éénhoofdig orgaan als natuurlijke persoon hetzij als rechtspersoon, bevoegd voor drie jaar.²³⁸ Bovendien dient deze persoon te worden erkend door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.²³⁹

5.5.2.2 Bevoegdheid

95. De syndicus beschikt over zowel wettelijke opdrachten als statutaire, conventionele en deontologische bevoegdheden.²⁴⁰ Sedert de wet van 1994 wordt algemeen aanvaard dat de conventionele verstandhouding tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars gesteund is op de regels betreffende lastgeving.²⁴¹

²³⁵ J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (495) 518.

²³⁶ Interview K. VAN DER VEKEN en E. MAESEN, 23 januari 2018.

²³⁷ Art. 577-8 BW; S. SNAET, "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet" in V. SAGAERT, A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, (69) 69; R. TIMMERMANS, *Handboek voor uitgifte van zakelijke rechten voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 883, nr. 712; N. CARETTE en K. SWINNEN, "(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet. Een rechtspraakoverzicht en de wet van 15 mei 2012" in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1) 10; F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Gent, Larcier, 2006, 5, nr. 3.

²³⁸ M.E. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht), syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, 2013, 42; P. LEYSEELE, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, die Keure, 2014, 15; C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Waterloo, Kluwer, 2012, 42, nr. 131.

²³⁹ I. ARTESCHENE en N. PORTUGAELS (eds.), *De syndicus: uw 111 antwoorden*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 21; L. VANDEVOORT en V. DE POTTER, "Praktische gids voor mede-eigenaars", 2014, <http://notarissen-mp.be/PDFS-2014/Praktische%20gids%20voor%20mede-eigenaars.pdf>, 15.

²⁴⁰ F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Gent, Larcier, 2006, 69, nr. 93; W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 3.

²⁴¹ P. LEYSEELE, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, die Keure, 2014, 12.

96. Artikel 577-8, § 4 BW geeft een weergave van de wettelijke taken van de syndicus.²⁴² Zo staat hij in voor het uitvoeren van de beslissingen die worden genomen door de algemene vergadering alsook voor het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.²⁴³ Het is met andere woorden het uitvoerend lichaam van de vereniging van mede-eigenaars.²⁴⁴ Dit uitvoerend orgaan is gehouden iedere mede-eigenaar uit te nodigen om de algemene vergadering bij te wonen. De algemene vergadering zal bijgevolg nietig zijn indien hij dit niet doet.²⁴⁵ Hij staat in voor de vertegenwoordiging in rechte van de vereniging niettegenstaande de taken verleend door het reglement van mede-eigendom.²⁴⁶ Indien de cohousers onderworpen zijn aan de regelgeving van de appartementsmede-eigendom, zal er ook een syndicus worden aangesteld.²⁴⁷

5.5.3 Tegenstrijdigheid met cohousing

97. BEPERKTE BESLISSINGSBEVOEGDHEID - De algemene vergadering van het cohousingproject zal instaan voor het nemen van beslissingen terwijl de syndicus²⁴⁸ zorgt dat de genomen beslissingen worden uitgevoerd. Echter, deze beslissingsbevoegdheid van de appartementswet is summier daar zij zich niet uitstrekt tot de voorzieningen in een cohousingmodel. Hoewel de syndicus en de algemene vergadering instaan voor het nemen van beslissingen alsook de uitvoering ervan, voorziet deze wet niet in het gestructureerde beheer dat cohousing vereist. Wie gaat beslissingen nemen over de gezamenlijke keuken of over de gemeenschappelijke grasmachine? Hiervoor zal een regeling moeten worden voorzien in het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde dan wel in de akte van het cohousingproject.²⁴⁹

98. PARTICIPATIE COHOUSERS - De cohousingbewoners staan in voor het nemen van beslissingen. Zij kunnen overeenkomen om bijvoorbeeld een groentetuin aan te leggen of een hobbykamer te bouwen. Het is van belang dat cohousers duidelijke afspraken maken inzake de organisatie en het beheer van de gemene delen. Aangezien hieromtrent geen

²⁴² W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 83; P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken - Een overzicht", *Not.Fisc.M.* 2010, (237) 252.

²⁴³ Art. 577-8, § 4, 3° en 5° BW; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 83, nr. 174.

²⁴⁴ R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom", *RW* 2013-14, (1003) 1012; A. WYLLEMAN, "De syndicus: bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid" in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 - Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (91) 91, nr. 1.

²⁴⁵ R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 111.

²⁴⁶ Cass. 5 oktober 2000, AR. C.99.0078.F, *Arr.Cass.* 2000, 1517.

²⁴⁷ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 95.

²⁴⁸ Een cohouser kan als mede-eigenaar de rol van syndicus opnemen.

²⁴⁹ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 87-88, nr. 88.

wettelijke regeling is voorzien, laat het hen de vrije keuze op welke manier zij dit invullen.²⁵⁰

99. STEMRECHT VOOR IEDER LID - Veelal is het voor cohousers van belang dat elke bewoner over stemrecht beschikt.²⁵¹ De voorkeur gaat uit naar een systeem waarbij het stemrecht onafhankelijk is van de hoeveelheid aandelen waarover de eigenaars beschikken.²⁵² Omdat het stemrecht overeenkomstig de appartementswet afhankelijk is van de financiële inbreng van de cohousers, kan de betrokkenheid van de bewoners hieronder lijden.²⁵³ Deze regeling is bijgevolg strijdig met de ingesteldheid van de cohousers en is aldus ontoereikend om de wenselijkheid van de gelijke inspraak te regelen.²⁵⁴

100. CONSENSUS - Bij cohousing wordt er bovendien veelal gestreefd naar het nemen van beslissingen bij consensus zodoende dat elke bewoner zich met deze beslissing kan verzoenen. Deze methode wordt voorgestaan daar deze de betrokkenheid van iedere bewoner alsook de samenhang van de groep vrijwaart.²⁵⁵ De appartementswet vereist daarentegen net dat er aan voorgeschreven meerderheden voldaan is opdat beslissingen genomen kunnen worden in de algemene vergadering.²⁵⁶ Ook deze formule strookt niet met de filosofie van de cohousers.

5.6 De statuten

5.6.1 Algemeen

101. Er is maar sprake van een appartementseigendom voor zover een gebouw opgesplitst is in privatieve gedeelten enerzijds en in gezamenlijke delen anderzijds (*supra* 27-28, nrs. 69 en 70). Deze splitsing betreft geen willekeurige handeling maar dient te worden opgenomen in een splitsingsakte²⁵⁷.²⁵⁸ Sedert de wet van 30 juni 1994 is het verplicht om voor iedere vorm van appartementsmede-eigendom statuten op te maken.²⁵⁹

²⁵⁰ SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: ABC van gemeenschappelijk wonen", 2015, www.samenhuizen.net/docs/startgids_ABC.pdf, 50.

²⁵¹ T. VANDROMME, "De hype van cohousing", *RW* 2016, 482.

²⁵² R. BOONE "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *De Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

²⁵³ L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 133.

²⁵⁴ Interview K. VAN DER VEKEN en E. MAESEN, 23 januari 2018.

²⁵⁵ Interview J. RABAU, 11 december 2017; Interview L. JONCKHEERE, 12 april 2018.

²⁵⁶ Art. 577-6, § 8 BW en 577-7 BW; L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 95.

²⁵⁷ De appartementswet kwalificeert de splitsingsakte als 'statuten'.

²⁵⁸ R. TIMMERMANS, "De uitgifte in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak van omsluitende grond en voorzieningen als alternatief beheersinstrument voor appartemenseigendom", *Not.Fisc.M.* 2009, (163) 165.

²⁵⁹ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom" in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS, C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, (1) 16.

102. Overeenkomstig artikel 577-3 BW dient elk gebouw of groep van gebouwen te worden beheerd door een basisakte alsook een reglement van mede-eigendom.²⁶⁰ De notaris stelt de statuten op waarna deze worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor.²⁶¹ De overschrijving van de statuten heeft tot gevolg dat zij tegenwerpelijk zijn aan de titularissen van zakelijke rechten²⁶² alsook aan de titularissen van persoonlijke rechten²⁶³.²⁶⁴ Conform artikel 577-4 wordt de basisakte en het reglement geacht opgenomen te worden in een authentieke akte.²⁶⁵

103. COHOUSING - Gezien het dwingend karakter van de appartementswet, dient er voor de cohousingprojecten ook een basisakte en een reglement van mede-eigendom te worden opgesteld.²⁶⁶

5.6.2 De basisakte

104. De basisakte is een overeenkomst dat een beschrijving omvat van het gebouw alsook van de splitsing tussen de private en de gemeenschappelijke delen.²⁶⁷ Indien een mede-eigenaar een kavel in het gebouw koopt, treedt deze persoon toe tot de verbintenis en geldt zij tussen deze partijen als wet. Bijgevolg dient zij overeenkomstig artikel 1134 BW ter goeder trouw te worden uitgevoerd.²⁶⁸ Artikel 577-4 BW vermeldt welke gegevens de basisakte moet bevatten. Zo moet deze akte een beschrijving geven van het onroerend geheel alsook van de gemeenschappelijke en de privatieve delen.²⁶⁹ Het is met andere woorden een weergave van de goederenrechtelijke dan wel zakenrechtelijke facetten van het gebouw.²⁷⁰ In geval van latere betwistingen, wordt deze akte gebruikt ter beoordeling van het geschil.²⁷¹

105. ONROEREND GEHEEL - De basisakte dient op een begrijpelijke wijze het aantal gesplitste gebouwen weer te geven alsook het type gebouw. Dit kan betrekking hebben

²⁶⁰ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 15; H. VANDENBERGHE, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 2005, (11) 18, nr. 8.

²⁶¹ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 130, nr. 155.

²⁶² Titularissen van zakelijke rechten zijn de vruchtgebruikers en de eigenaars.

²⁶³ Titularissen van persoonlijke rechten zijn de de huurders.

²⁶⁴ D. MEULEMANS en M.-J. VAN VLASSELAER, "De vereniging van medeëigenaars" in D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, (87) 95, nr. 22.

²⁶⁵ A. SALVE, "Loi du 2 juin 2010: Champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire" in I. DURANT, P. LECOCQ, C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par par appartements: la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, (21) 29.

²⁶⁶ Art. 577-3, lid 2 BW; L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91.

²⁶⁷ V. SAGAERT, "Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht. De appartementswet 2010 - Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 7.

²⁶⁸ Vred. Leuven (III) 10 juni 2014, *T.App.* 2015, 59.

²⁶⁹ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 16.

²⁷⁰ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 110, nr. 147.

²⁷¹ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 177, nr. 201.

op zowel gebouwen die dienen als woning maar ook op zomerbungalows of serviceflats.²⁷²

106. PRIVATIEVE DELEN - Naast de beschrijving van de onroerende delen, dient de notaris in de basisakte ook aan te geven welke de gemeenschappelijke en de private delen zijn. Het is namelijk van belang dat er een onderscheid kan worden gemaakt tussen wat een appartementseigenaar individueel toekomt dan wel hetgeen tot de gemeenschap behoort. Aan de hand van de splitsingsakte wijst de notaris de ligging van de objecten aan en omschrijft zorgvuldig de plaats waar de privéruimten zich bevinden.²⁷³

107. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - Verder moet er ook worden aangegeven welke gedeelten van het gebouw of van de groep van gebouwen behoren tot de gemeenschappelijke delen. De juiste weergave van de gemene delen is cruciaal want deze worden beheerd door de vereniging van mede-eigenaars.²⁷⁴

108. COHOUSING - Cohousers die de grond of het gebouw van een derde-verkoper verwerven, kopen deze in onverdeeldheid aan. Zij verkrijgen daarbij een aandeel in de gezamenlijke delen gekoppeld aan hun privéruimten, in overeenstemming met hun onverdeeldheid. Aangeraden is dus alvorens de aankoop gebeurt, te bepalen welk aandeel ieder lid verkrijgt in de gemeenschappelijke plaatsen.²⁷⁵

Van zodra de plannen van het cohousingproject definitief zijn, is er de mogelijkheid een basisakte op te stellen.²⁷⁶ Indien *a priori* overeengekomen werd welk aandeel aan welke cohousers toebehoort, is het eenvoudig de private kavel toe te wijzen met de verworven overeenstemmende aandelen in de gezamenlijke delen.²⁷⁷ De basisakte geeft dan op een nauwkeurige wijze weer wat tot de privé-eigendom en wat tot de gemeenschappelijke delen behoort. Zo zal er bijvoorbeeld een beschrijving worden gegeven van de aandelen van de kavels, van de oppervlakte van de private delen en de gemeenschappelijke delen *et cetera*.

109. Zoals eerder vermeld, zijn er meer gemene delen in een cohousingproject dan in een appartementsgebouw.²⁷⁸ Er zal dus niet alleen een beschrijving worden gegeven van bijvoorbeeld de gezamenlijke inkomhal of trap, maar ook van de eetzaal, gemeenschappelijke tuin enzovoorts.

²⁷² R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 110, nr. 148.

²⁷³ *Ibid.*, 110-112, nrs. 148-152.

²⁷⁴ *Ibid.*, 115-116; R. TIMMERMANS, "Grenzen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering van mede-eigenaars", *T. App.* 2004, 3.

²⁷⁵ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91.

²⁷⁶ COHOUSING KORTRIJK, 'Visienota', 2016, www.cohousingkortrijk.be/sites/default/files/bijlage/Visienota%20-%2020160112%20-%20finaal.pdf, 23.

²⁷⁷ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91-92.

²⁷⁸ *Ibid.*, 91.

5.6.3 Het reglement van mede-eigendom

110. De statuten bestaan, accessoir aan de basisakte, ook uit een reglement van mede-eigendom.²⁷⁹ Dit reglement beschikt over verbintenisrechtelijke regels, voorschriften en spelregels die de eigenaars van een appartement dienen na te komen.²⁸⁰ Meer bepaald betreft het een overeenkomst tussen de eigenaars van het gebouw.²⁸¹ Bijgevolg zijn de bepalingen enkel van toepassing tussen de verschillende contractanten doch tegenwerpelijk aan derden.²⁸² Overeenkomstig artikel 577-4, lid 3 BW omvat dit reglement een aantal verplichte bepalingen. Zo dient er een beschrijving te worden gegeven van de rechten en plichten van alle mede-eigenaars met betrekking tot de private en de gezamenlijke delen.²⁸³ Alsook de wijze van berekening van de lastenverdeling enzovoort.²⁸⁴

111. COHOUSING - Bij het opstellen van het reglement van mede-eigendom van het project, moeten de leden rekening houden met de authenticiteit van cohousing.²⁸⁵ Het reglement van mede-eigendom kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de werking van de algemene vergadering, de organen van de vereniging, het beheer van de gemene delen enzovoort.²⁸⁶ Bovendien zouden de bewoners in dit reglement eventueel bevoegdheden kunnen toekennen aan de algemene vergadering, aandachtspunten met betrekking tot de natuur en het milieu kunnen regelen alsook bepalingen omtrent de cohousingsgroep zelf opnemen enzovoort.²⁸⁷

5.6.4 Reglement van inwendige orde²⁸⁸

112. Facultatief kan de algemene vergadering een reglement van orde opstellen.²⁸⁹ Het betreft een weergave van de huishoudelijke regels.²⁹⁰ Dit werkstuk bevat bepalingen

²⁷⁹ R. TIMMERMANS, *Praktische handleiding voor bestuurders en bewoners van appartementsgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 1986, 15, nr. 34.

²⁸⁰ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 133, nr. 176.

²⁸¹ M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, RUG, 1983, 37, nr. 37.

²⁸² R. TIMMERMANS, *Praktische handleiding voor bestuurders en bewoners van appartementsgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 1986, 15, nr. 34.

²⁸³ L. GOOVAERTS, PH. PEERENS, S. THIELEMANS, *Copropriété d'appartements: guide pratique destiné aux copropriétaires, syndics, conseils de gérance, régisseurs, agents immobiliers et juristes*, Brussel, Auxis, 2006, 15; C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom" in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS, C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, (1) 17, nr. 44.

²⁸⁴ R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet. Een eerste verkenning", *NJW* 2010, (430) 438-439.

²⁸⁵ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91.

²⁸⁶ COHOUSING KORTRIJK, 'Visienota', 2016, www.cohousingkortrijk.be/sites/default/files/bijlage/Visienota%20-%2020160112%20-%20finaal.pdf, 24.

²⁸⁷ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91.

²⁸⁸ 'Reglement van orde' wordt vanaf de wijziging van het Burgerlijk Wetboek vervangen door 'reglement van interne orde'. Zie Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2018, 2919/001, 223.

²⁸⁹ Art. 577-4 § 2 BW; R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 217-218, nrs. 295 en 298; C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 37; H. VANDENBERGHE, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 2005, (11) 19

omtrent het gebruik van de gemene en van de private delen van het gebouw.²⁹¹ Veelal vormt dit document één geheel met het reglement van mede-eigendom.²⁹² Het reglement heeft vanaf de geldige bekendmaking bindende werking ten aanzien van de eigenaars alsook van de huurders.²⁹³

113. COHOUSING – Bij cohousingprojecten is het opstellen van een reglement van orde van cruciaal belang ter aanvulling van het reglement van mede-eigendom en de basisakte. Bijkomende afspraken over bijvoorbeeld dagelijkse aangelegenheden, zoals het gebruik van de tuin of de eetzaal, kunnen in dit document worden opgenomen.²⁹⁴ In dit reglement kunnen de eerder besproken werkgroepen worden gevormd alsook de voornaamste waarden, zoals bijvoorbeeld omtrent de ecologie, van het project worden vastgelegd.²⁹⁵

5.7 Verkoop van de private kavel

114. Artikel 577-11, § 1 BW handelt over de overeenkomsten tot “overdracht van het eigendomsrecht van een kavel”. Dit concept heeft ook betrekking op de verkoop van een appartementsunit.²⁹⁶ De titularis van een privaatieve kavel kan principieel beschikken over een eigendomsrecht ten aanzien van zijn private delen.²⁹⁷ Doch wordt deze beschikkingsbevoegdheid soms beperkt door bedingen die worden opgenomen in de statuten waarin deze bevoegdheid wordt beperkt of uitgesloten.²⁹⁸ Het voorkoop- en voorkeurrecht zijn hier voorbeelden van.

115. VOORKOOPRECHT – Een voorkooprecht²⁹⁹ betreft een wettelijk of conventioneel vorderingsrecht dat aan de gerechtigde hiervan de bevoegdheid verleent om van de eigenaar van het desbetreffende goed te eisen dat, wanneer deze laatste ingenomen is het onroerend goed te vervreemden of te verkopen, het goed eerst wordt aangeboden

nr. 9; R. TIMMERMANS, “Het spanningsveld tussen de medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars in het nieuwe appartementsrecht”, *RW* 1995-96, (65) 71.

²⁹⁰ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, “Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom”, 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 21.

²⁹¹ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 217, nr. 294.

²⁹² R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 322, nr. 372.

²⁹³ *Ibid.*, 324, nr. 375.

²⁹⁴ H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS, C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, (39) 51; H. CASMAN, “Les statuts de l’immeuble et le règlement d’ordre intérieur” in M. BURTON, H. CASMAN, PH. DE PAGE (eds.), *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d’immeubles bâtis*, Brussel, La Charte, (49) 53.

²⁹⁵ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, “Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom”, 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 21.

²⁹⁶ I. BRAKELEER, “Koop-verkoop van een appartement in Vlaanderen” in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2007, (237) 244.

²⁹⁷ Art. 544 BW; M. VAN HOOYMISSEN, “Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst” in D. MEULEMANS (ed.), *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 245, nr. 622; N. CARETTE, “Kroniek 3 jaar nieuwe Appartementswet”, *Themis* 2013-14, (25) 36.

²⁹⁸ N. CARETTE, “Kroniek 3 jaar nieuwe Appartementswet”, *Themis* 2013-14, (25) 36.

²⁹⁹ Deze rechtsfiguur wordt ook wel ‘right of first refusal’ genoemd.

aan de gerechtigde.³⁰⁰ De toepassing van dit recht is moeilijk verenigbaar met het appartementsmede-eigendom. Er bestaat namelijk betwisting over de toelaatbaarheid van dit voorkooprecht.³⁰¹

COHOUSING - Wanneer een eigenaar in een cohousingproject beslist zijn private unit alsook het aandeel in de gemene delen te verkopen, botst deze bijgevolg, onder de toepassing van de Appartementswet, tegen de rechtsfiguur van het voorkooprecht. Uit de praktijk blijkt dat cohousers namelijk afspraken willen vastleggen omtrent de doorverkoop van hun private units.³⁰² Indien de bewonersgroep van mening is dat een nieuwe kandidaat-bewoner niet binnen hun project past, kan de titularis van het voorkooprecht zich op dit recht beroepen.³⁰³ De toepassing van deze rechtsfiguur blijkt echter niet zo evident in een cohousingproject. Zo dienen de bewoners overeen te komen of zij dit recht al dan niet zullen uitoefenen. Bovendien moet de titularis beschikken over financiële middelen die voldoende toereikend zijn opdat deze dit recht kan uitoefenen.³⁰⁴

116. VOORKEURRECHT – Naast de figuur van het voorkooprecht, kan er ook beroep worden gedaan op het voorkeurrecht³⁰⁵. Een beding van voorkeurrecht betreft eveneens een wijze van eenzijdige verkoopbelofte.³⁰⁶ Overeenkomstig de appartementswet is het voorzien in een voorkeurrecht voor cohousers eveneens juridisch moeilijk hard te maken.³⁰⁷ De leden kunnen beslissen of de overige mede-eigenaars al dan niet inspraak hebben in de keuze van nieuwe bewoners^{308, 309}. Veelal is het de wens van cohousers dat zij medezeggenschap hebben over andere en nieuwe bewoners.³¹⁰ Voor hen is het namelijk van belang dat nieuwe bewoners op eenzelfde golflengte zitten zodoende de authenticiteit van het project te waarborgen.³¹¹

6. Niet-toepassing van de appartementswet

117. Eerder werd reeds geconcludeerd dat wanneer niet voldaan is aan één van de drie toepassingsvoorwaarden, geen gebruik kan worden gemaakt van de regelgeving betreffende de vereniging van mede-eigenaars. Daarnaast voorziet de wet zelf in een

³⁰⁰ R. TIMMERMANS, "De uitoefening door de handelshuurder van een conventioneel voorkooprecht op een gedeelte van een appartementsgebouw", *Huur* 2013, (71) 71.

³⁰¹ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, 97.

³⁰² Interview S. VANSLEMBROUCK, 12 april 2018.

³⁰³ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, 97.

³⁰⁴ *Ibid.*, nr. 41.

³⁰⁵ Ook wel 'right of first offer' genoemd.

³⁰⁶ Cass. 24 januari 2003, AR C.00.0305.N, *Arr.Cass.* 2013, 219.

³⁰⁷ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, 97; L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 133; Interview L. JONCKHEERE, 12 april 2018.

³⁰⁸ Zo kan het voor de groep van belang zijn dat alle bewoners vergelijkbare interesses en waarden hebben.

³⁰⁹ SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen, 2014, www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf, 69.

³¹⁰ Interview L. JONCKHEERE, 12 april 2018.

³¹¹ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, 97.

mogelijkheid om te ontsnappen aan de regelgeving.³¹² Hieruit volgt dat het dwingend karakter niet absoluut is.³¹³ De volgende twee voorwaarden dienen te zijn vervuld opdat de regels van de appartementswet contractueel kunnen worden uitgesloten: ten eerste moet er een eenparig akkoord zijn van iedere mede-eigenaar, ten tweede moet de aard van de goederen deze afwijking rechtvaardigen.³¹⁴

Voor zover voldaan is aan deze twee strikte voorwaarden, sluit dit de verplichting van de 'officiële' vereniging van mede-eigenaars uit en wordt er gesproken van een 'officieuze' of 'informele' vereniging.³¹⁵ Bijgevolg is er geen sprake meer van een orgaan met rechtspersoonlijkheid waarin de mede-eigenaars verenigd zijn.³¹⁶ De mede-eigenaars dienen, bij het nemen van hun beslissingen, geen rekening meer te houden met de wettelijke bepalingen betreffende de vereniging van mede-eigenaars.³¹⁷ De manier waarop de samenwerking tussen de mede-eigenaars verder zal verlopen, kunnen zij vrij overeenkomen.³¹⁸ Als alternatief is het aangewezen een *sui generis* structuur op te richten waarin de eigenaars overleg kunnen plegen omtrent de verdeling van de lasten.³¹⁹

118. Wanneer de mede-eigenaars ervoor opteren afstand te nemen van de regels van de appartementswet, kunnen zij deze beslissing best nemen eens het goed wordt onderverdeeld. Daarenboven is het aangewezen deze afwijking in een authentieke akte betreffende de verkoop van het gebouw te vermelden. Partijen kunnen deze afstandname steeds herroepen.³²⁰

119. COHOUSING - Ook bij cohousingprojecten kan de toepassing van de appartementswet worden uitgesloten in zoverre voldaan is aan beide bovengenoemde voorwaarden.³²¹ De eigenaars dienen in dat geval zelf in te staan voor de onverdeelde

³¹² Art. 577-3, eerste lid BW; M. VAN HOOYMISSEN, "Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst" in D. MEULEMANS (ed.), *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 243, nr. 607; L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91.

³¹³ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 372, nr. 307.

³¹⁴ Art. 577-3, eerste lid BW; A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 12; N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 18.

³¹⁵ R. TIMMERMANS, "formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T.App* 2002, afl. 2, (1) 1.

³¹⁶ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 373, nr. 307.

³¹⁷ N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 18.

³¹⁸ R. TIMMERMANS, *Handboek voor uitgifte van zakelijke rechten voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 1064, nr. 753.

³¹⁹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 373-374, nr. 307; R. TIMMERMANS, "De uitgifte in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak van omsluitende grond en voorzieningen als alternatief beheersinstrument voor appartementseigendom", *Not.Fisc.M.* 2009, (163) 166.

³²⁰ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 14.

³²¹ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91.

door middel van een overeenkomst. Ook al geldt deze afwijking, toch zal er sprake zijn van een vrijwillige mede-eigendom.³²² Of deze uitsluiting *de facto* steeds mogelijk is, blijft een vraagteken daar het afhankelijk is van de verschillende cohousingprojecten.³²³ De mede-eigenaars bepalen in dit geval vrij op welke manier zij gaan samenwerken. Zij zijn echter niet in staat om elke dwingende bepaling van de appartementswet ter zijde te schuiven. Artikel 577-2 § 9 BW inzake de bijdrage die de bewoners verschuldigd zijn voor gemeenschappelijke lasten kan bijvoorbeeld al niet worden uitgesloten.³²⁴ Ook blijft het opmaken van een basisakte steeds vereist.³²⁵

7. Cohousing versus huursector

7.1 Algemeen

120. Hoewel cohousing vaker voorkomt in het kader van de koopsector, wint deze woonvorm steeds meer aan populariteit in de huursector.³²⁶ Wat het huurrecht betreft, kunnen er twee mogelijke opties onderscheiden worden: huren in onverdeeldheid enerzijds en huren door één persoon met de bedoeling het pand door te verhuren anderzijds. Vooreerst is er de formule van het huren in onverdeeldheid. De huurders gaan samen een huurovereenkomst aan waardoor een feitelijke onverdeeldheid ontstaat. Daarnaast kan er ook een huurcontract worden gesloten met een persoon die het gebouw verder verhuurt aan de overige bewoners.³²⁷ In dit geval wordt een huurovereenkomst gesloten tussen de huurder en de eigenaar. Vervolgens worden enkele ruimten onderverhuurd waardoor de hoofdhuurder instaat voor de tekortkomingen van de onderhuurder.³²⁸ De huurders beschikken in dit geval louter over een persoonlijk recht waardoor de bewoner minder zekerheid heeft.³²⁹ Bijgevolg zijn zij onderworpen aan de regelgeving inzake de Woninghuurwet.³³⁰

³²² C. HUMBLET, *Samenhuizen: Van verkavelingsvergunning tot (basis)akte. Een praktische leidraad voor de notaris*, onuitg. masterproef Notariaat UGent, 2015-16, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/304/308/RUG01-002304308_2016_0001_AC.pdf, 37-38.

³²³ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 96.

³²⁴ R. TIMMERMANS, *Handboek voor uitgifte van zakelijke rechten voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 1064, nr. 753; R. TIMMERMANS, "formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T.App* 2002, afl. 2, (1) 6.

³²⁵ Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2017-18, 2919/001, 201.

³²⁶ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 35, nr. 32; N. VANDENBUSSCHE, T. THION en A. REMERIE, "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten", 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 3.

³²⁷ L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 131.

³²⁸ Art. 1735 BW; S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening deuren: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 15; L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 131.

³²⁹ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 255, nr. 676; S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht" in J. BAEL, N. BERNARD, M.

121. Iedere eigenaar heeft het recht zijn eigendom te verhuren. Het is verboden om deze mogelijkheid door het reglement van mede-eigendom uit te sluiten.³³¹ Bovendien is het de algemene vergadering niet toegestaan te bepalen wie al dan niet een kavel kan huren in het cohousingproject.³³² Hieruit volgt dat ook hier de toepassing van een voorkeurrecht juridisch moeilijk hard te maken is.

122. Overeenkomstig artikel 577-6 § 1 BW is "iedere eigenaar van een kavel lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen". Huurders zijn bijgevolg geen lid van de algemene vergadering en beschikken niet over een stemrecht.³³³ Conform artikel 577-8 § 4 BW hebben de niet-eigenaars daarentegen wel het recht te worden geïnformeerd. Alsook dient de syndicus de huurders in kennis te stellen van de datum van de vergaderingen en hen de kans te geven eventuele opmerkingen of vragen schriftelijk mee te delen.³³⁴ De algemene vergadering is echter niet verplicht om deze vragen of opmerkingen te beantwoorden.³³⁵ Uitsluitend wanneer de belanghebbende eigenaar volmacht geeft aan de huurder, kan hij deelnemen aan de vergaderingen.³³⁶ Indien de beslissing een persoonlijk nadeel aan de huurder teweegbrengt, heeft hij het recht aan de vrederechter te vragen deze beslissing te wijzigen of te vernietigen.³³⁷

7.2 Tegenstrijdigheid met cohousing

123. De vereniging van mede-eigenaars biedt een geschikte juridische structuur voor cohousingprojecten in zoverre iedere cohouser eigenaar is van zijn appartement. Evenwel hebben deze dwingende rechtsregels ook als nadeel dat indien een bewoner geen eigenaar is, hij of zij ook niet behoorlijk deel kan uitmaken van deze vereniging. Een huurder zal bijgevolg niet worden opgeroepen tot de algemene vergadering. De mede-eigenaar kan degene die zijn private kavel huurt wel als zijn vertegenwoordiger aanduiden.³³⁸

BLONDIA (eds.), *Opening doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 15.

³³⁰ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 92, nr. 100.

³³¹ H. DE LOOSE, *Contentieux inzake appartementsmede-eigendom*, Gent, Story Publishers, 2011, 60.

³³² L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, 98.

³³³ R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 113; L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 95.

³³⁴ Art. 577-8, § 4, 8° BW; R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 113; W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 105.

³³⁵ W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 106.

³³⁶ COHOUSING KORTRIJK, 'Visienota', 2016, www.cohousingkortrijk.be/sites/default/files/bijlage/Visienota%20-%2020160112%20-%20finaal.pdf, 24.

³³⁷ Art. 577-10, 4^{de} lid BW; W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 106.

³³⁸ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom" in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS, C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, (1) 23, nr. 57-58.

124. Stel dat een cohouser bijvoorbeeld voor enkele jaren naar het buitenland gaat en zijn appartement inmiddels verhuurt. Of de eigenaar ziet de aankoop als een investering en gaat het appartement verhuren. Overeenkomstig de dwingende regels van de mede-eigendom hebben huurders geen inspraak en staan zij dus niet op gelijke voet met de eigenaars.³³⁹

³³⁹ W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 105.

DEEL IV: DRINGT DE NOODZAAK VAN EEN NIEUW WETGEVEND KADER ZICH OP?

1. Algemeen

125. Vermits onze Belgische samenleving transformeert en ook de gezinsvormen wijzigen, is het mijns inziens van cruciaal belang ook de woontypologieën en de daarbij horende juridische regels aan te passen. Eén ding staat vast: er is nood aan een adequate regelgeving voor cohousingprojecten om de realisatie ervan te optimaliseren.

2. Verlangen naar een begripsomschrijving

126. In eerste instantie lijkt het noodzakelijk de notie cohousing te definiëren om zo te kunnen voorzien in een coherente juridische vormgeving. Deze begripsomschrijving dient zo afgebakend en duidelijk mogelijk te zijn zodat het onderscheid met appartementsgebouwen duidelijk is.

127. De definitie kan desgevallend worden opgenomen in de Vlaamse Wooncode, de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening of het Burgerlijk Wetboek.³⁴⁰ Deze begripsomschrijving zou de volgende kunnen zijn:

Cohousing heeft betrekking op ieder gebouw of groep van gebouwen waarbij de eigendom verdeeld is tussen minstens twee personen, die elk beschikken over private delen alsook over een aandeel in de gemeenschappelijke delen ten behoeve van alle samenwonenden. Er is sprake van minimaal één gezamenlijke leefruimte en de bewoners kiezen vrijwillig voor sociale interactie.

3. Flexibilisering van bestaande wetgeving

3.1 Algemeen

128. Naar mijn mening is het evident toe te spitsen op één juridisch kader in plaats van cohousers de keuze te laten tussen verschillende bestaande rechtsvormen. *“Het is niet dat cohousing een wel afgebakende en voorgedefinieerde woonvorm is, wat het moeilijk maakt om regelgeving tot stand te brengen. Daarom lijkt het mij meer aangewezen om de bestaande regelgeving flexibeler te maken zodat er aan bepaalde eigenheden van cohousing kan worden tegemoet gekomen”, aldus de heer Barremaecker.*³⁴¹ Door te opteren voor één rechtsvorm kan een kluwen aan diverse regels worden vermeden en dient men zich niet te beroepen op meerdere, coëxisterende structuren.

³⁴⁰ SAMENHUIZEN VZW, “Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn”, 2015, <https://www.samenhuizen.be/sites/default/files/SH%20Nota%20GW%20SHV%20W%20Rondetafels2015%2022016.pdf>, 5.

³⁴¹ Interview W. BARREMAECKER, 23 april 2018.

129. Concluderend uit voorafgaande uiteenzetting lijkt de klassieke appartementswet aanvankelijk een deugdelijk kader om cohousing juridische te organiseren ondanks verschillende knelpunten. Ook Timmermans is van mening dat de appartementseigendom een aangepast kader kan bieden voor cohousing.³⁴² Het gaat bijgevolg om een gekende regelgeving wat naar mijn opinie de toepassing ervan vergemakkelijkt. Ook blijkt *de facto* dat de meeste cohousingprojecten hun bewonersfase thans funderen op de klassieke regels van de appartementsmede-eigendom.³⁴³

130. De appartementswet voorziet bovendien in de meest uitgebreide regelgeving met betrekking tot gebouwen bestaande uit private kavels enerzijds en gezamenlijke voorzieningen anderzijds. Deze visie wordt gedeeld door Timmermans: *“Appartementseigendom is in de praktijk de meest gebruikelijke rechtsfiguur omdat zij precies optimaal de dialectiek regelt tussen de privatieve en de gemeenschappelijke delen.”*³⁴⁴

3.2 Appartementsmede-eigendom: geschikt kader?

3.2.1 Algemeen

131. Hoewel de toepassing van de appartementenwet op het eerste zicht een goede drager lijkt, is zij niet altijd evident en niet aangepast aan de authenticiteit van cohousingprojecten. In tegenstelling tot bij cohousing, waar het persoonlijke aspect erg van belang is, wordt het appartementsrecht gekenmerkt door haar voornamelijk zakelijke benadering.³⁴⁵

De rechtsfiguur van de appartementsmede-eigendom heeft als voordeel dat het gaat om een vertrouwde formule maar vereist mijns inziens enkele aanpassingen. Dat een wijziging noodzakelijk is, wordt eveneens bevestigd door verschillende geïnterviewden.³⁴⁶ Bij deze wetswijziging, dient dan wel de eigenheid van samenhuisprojecten in het achterhoofd te worden gehouden zodoende te kunnen anticiperen op de noden die deze projecten vereisen. Dit komt naar mijn opinie niet alleen de rechtszekerheid ten goede maar biedt ook een vlottere toegang voor (potentiële) cohousers.

132. Wat volgt, is een beknopte resumering van de reeds besproken perikelen ten gevolge waarvan cohousing niet optimaal kan worden georganiseerd aan de hand van de regelgeving betreffende de appartementsmede-eigendom. Verder volgt een niet

³⁴² R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1264, nr. 1709.

³⁴³ N. VANDENBUSSCHE, T. THION en A. REMERIE, “Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten”, 2017, [www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 3.

³⁴⁴ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1263, nr. 1708.

R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 64, nr. 66.

³⁴⁵ R. BOONE, “Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe”, *De Juristenkrant* 2017, 11.

³⁴⁶ Interview E. DE WITTE, 7 november 2017; Interview J. RABAU; Interview S. VANSLEMBROUCK, 12 april 2018; Interview K. VAN DER VEKEN en E. MAESEN, 23 januari 2018.

limitatieve reeks potentiële oplossingen die mijns inziens aan de obstakels in de praktijk kunnen remediëren om zo te voorzien in een adequate juridische reglementering.

3.2.2 Recapitulatie besproken hiaten en potentiële oplossingen

3.2.2.1 Dwingend karakter

133. De grootste belemmering voor cohousing betreft het dwingend karakter van de mede-eigendomsregelgeving waardoor niet kan worden afgeweken van de stringente beheersorganisatie. Hieruit volgt dat de eigenaars dienen te stemmen overeenkomstig vaststaande meerderheden. Conform de regelgeving van de appartementsmede-eigendom kunnen enkel zij die eigenaar zijn, hun stem uitbrengen in de algemene vergadering. Huurders beschikken bijgevolg over geen stemrecht. Indien het cohousingproject bestaat uit een mix van kopers en huurders, hebben deze laatsten geen gelijkwaardige positie.³⁴⁷ De betrokkenheid van de huurder kan bijgevolg in het gedrang komen.³⁴⁸

134. Bovendien wordt er gestemd overeenkomstig het aantal aandelen dat een eigenaar in zijn bezit heeft. De beslissingen overeenkomstig het appartementsrecht worden met andere woorden genomen aan de hand van meerderheid tegen minderheid. Bij cohousing daarentegen is het net van belang dat eenieder bij de besluitvorming wordt betrokken door te opteren voor de methode van consensus.

UITSLUITING DWINGENDE RECHTSREGELS - Om van het dwingend karakter van de regelgeving af te wijken, lijkt het mij aangewezen te voorzien in een bepaling die het toepassingsgebied van de appartementswet uitsluit. In dit geval zal de onverdeeldheid worden beheerst door het gemeen recht inzake de gedwongen en gewone mede-eigendom.³⁴⁹

135. Zoals reeds werd besproken, dient voldaan te zijn aan twee voorwaarden opdat de toepassing van de wet kan worden uitgesloten (*supra* 44, nr. 117). De voorwaarde die betrekking heeft op de aard van de goederen, betreft een feitenkwestie.³⁵⁰ De uitsluiting kan mogelijk worden verantwoord door de specificiteit van het cohousingproject daar het gemeenschappelijk wonen centraal staat veeleer dan het beheer en het behoud van het appartement.³⁵¹

³⁴⁷ Interview L. JONCKHEERE, 12 april 2018.

³⁴⁸ SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen, 2014, www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf, 28.

³⁴⁹ D. MEULEMANS en P. VITS, "Wijzigingen aan het gemeenrecht inzake medeëigendom" in D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, (5) 12, nr. 19.

³⁵⁰ E. LIEVENS, P. VAN ASSCHE, S. VERECKEN en E. VOLCKAERT, *Vastgoed. Duiding 2018*, Gent, Larcier, 2018, 58.

³⁵¹ C. HUMBLET, *Samenhuizen: Van verkavelingsvergunning tot (basis)akte. Een praktische leidraad voor de notaris*, onuitg. masterproef Notariaat UGent, 2015-16, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/304/308/RUG01-002304308_2016_0001_AC.pdf, 36.

136. De regelgeving kan enkel worden uitgesloten indien het goederen betreft die niet veel onderhoud vergen en het beheer op een eenvoudige wijze kan worden georganiseerd.³⁵² Naar mijn mening is zowel het beheer als het onderhoud in een cohousingproject eenvoudig te organiseren. Wanneer de groep wordt opgedeeld in verschillende werkgroepen, kan eenieder zich concentreren op één specifieke categorie om deze in goede banen te leiden. Zo kan bijvoorbeeld de groep die bevoegd is voor het sociale aspect zich ontfermen over de gemeenschappelijke keuken en de gezamenlijke maaltijden. Zelfbeheer staat namelijk centraal bij cohousing.³⁵³ Doordat de diverse aspecten toebehoren aan verschillende werkgroepen verloopt het beheer hieromtrent naar mijn mening soepeler.

137. Door de uitsluiting kunnen de leden zelf de regels concipiëren. Dit maakt het voor de cohousers mogelijk te voorzien in een reglement dat meer aansluit bij de doelstellingen van hun cohousingproject. Bijgevolg kan er worden afgeweken van bijvoorbeeld het stemrecht en van de meerderheidsquorums.³⁵⁴ De beslissingen kunnen dan worden genomen door middel van consensus waarbij iedereen gelijk is en er geen minderheidsgevoel ontstaat. Hierdoor zullen de cohousers meer overleg plegen en eventueel zelf andere oplossingen voorstellen. *De facto* blijkt dat de manier van beslissingen nemen doorgaans bij consensus gebeurt.³⁵⁵

Mijns inziens betreft de vereiste van consensus niet altijd een evidentie. De meerderheden conform de appartementsmede-eigendom lijken mij in sommige situaties meer geschikt. Hierbij kan worden gedacht aan beslissingen omtrent de aankoop van een wasmachine of zonnepanelen. Voor de stemming met betrekking tot de overdracht van een kavel, is de consentmethode naar mijn mening wel gepast. Daarenboven zouden cohousers kunnen overeenkomen unanimitéit op te leggen voor beslissingen omtrent kosten vanaf een geplafoneerd bedrag, bijvoorbeeld vanaf 5000 euro. Uit de praktijk blijkt dat cohousinggroepen vaker samen komen dan louter de jaarlijkse algemene vergadering. Bijgevolg zijn alle punten zodanig voorbereid dat een stemming vaak overbodig is.³⁵⁶

138. Deze mogelijke oplossing werd ook gedeeld in het Notarieel Congres over nieuwe woonvormen. *"Het appartementsrecht draait in se om de juridische opsplitsing van een gebouw in gemeenschappelijke en privéruimtes. Net zoals het bij relatief eenvoudige mede-eigendommen mogelijk is om binnen bepaalde grenzen van dwingende en*

³⁵² N. CARETTE, "Kroniek 3 jaar nieuwe Appartementswet", *Themis* 2013-14, (25) 31.

³⁵³ Interview S. VANSLEMBROUCK, 12 april 2018.

³⁵⁴ L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, (86) 91.

³⁵⁵ P. THION, "Vlaamse regelgever ontdekt cohousing", *De Juristenkrant* 2015, afl. 317, 4; L. JONCKHEERE, R. KUMPS, H. MAELSTAF en T. MAES; "Samenhuizen Startgids: Werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf, 14; Interview S. VANSLEMBROUCK, 12 april 2018.

³⁵⁶ Interview W. BARREMAECKER, 23 april 2018.

*complexe regelgeving af te wijken, lijkt het wenselijk om voor cohousing een gelijkaardige mogelijkheid te voorzien”, aldus notaris Duytschaever.*³⁵⁷

3.2.2.2 Lastenverdeling

139. Artikel 577-2 § 7 en § 9 stipuleert dat elke eigenaar dient in te staan voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Deze lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van elk private unit. De wet laat de keuze tussen drie criteria om de kosten te berekenen: het waarde criterium, het nuts criterium of de combinatie van deze twee criteria. Hoewel de wetgever het waarde criterium als hoofdcriterium beschouwd om de lasten van de gemene delen om te slaan, kan het nuts criterium worden ingeroepen voor zover de mede-eigenaar hiertoe uitdrukkelijk verzoekt.³⁵⁸

TOEPASSING NUTSCRITERIUM - Het lijkt mij een oplossing de verdeling van de lasten te organiseren conform het nuts criterium. De bewoners beschikken over het recht overeen te komen de verdeling van de lasten naar evenredigheid van het nut om te slaan. Ingevolge dit criterium worden de kosten berekend op basis van het nut dat de gemene diensten en delen heeft voor de privé delen.³⁵⁹ Een eigenaar die zijn private kavel op het gelijkvloers heeft en dus geen gebruik van de lift maakt, zou kunnen worden ontslaan van de verplichting om bij te dragen in alle lasten met betrekking tot de lift.³⁶⁰

De verdeelsleutel 'nut' wordt in de memorie van toelichting ingevuld als het nut dat: *“aan elk privaat goed wordt geboden door de gemeenschappelijke goederen of diensten welke aanleiding geven tot een bepaalde last”*.³⁶¹ De bewoners kunnen onderling een akkoord treffen met betrekking tot de gemene lasten en kosten.³⁶² Cohousers die geen gebruik maken van het gemene goed, zullen dus ook geen bijdragen moeten leveren. Het zou voordelig zijn dat cohousers over de mogelijkheid zouden beschikken hun kostenverdeling vrij in te vullen zodat een cohousingproject zijn accenten kan leggen op bijvoorbeeld jonge gezinnen door hen minder te belasten met gemeenschappelijke kosten.³⁶³

3.2.2.3 Verkoop van de private kavel

140. Conform de regelgeving van de appartementswet, is de toepassing van een voorkoop- of voorkeurrecht moeilijk realiseerbaar. Uit de praktijk blijkt dit tegenstrijdig

³⁵⁷ B. AZARE, “Notarissen doen oproep naar aanleiding van hun congres over het nieuwe wonen - Nieuwe woonvormen vragen om aangepaste regelgeving”, 2017, www.notaris.be/download/%252Fnews%252F59c4c71d4a728.pdf, 1.

³⁵⁸ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1055, nr. 1349.

³⁵⁹ Cass. 3 april 2009, *RW* 2009-10, nr. 19, (801) 801, noot V. SAGAERT.

³⁶⁰ Rb. Gent (1^e k.) oktober 2014, *T.App.* 2015, afl. 3, 43.

³⁶¹ Memorie van toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1756/1, 7.

³⁶² A. POPPE, *Het nutsprincipe bij mede-eigendom*, onuitg. masterproef Master of Laws in het notariaat UGent, 2016-17, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/349/705/RUG01-002349705_2017_0001_AC.pdf, 47.

³⁶³ Interview W. BARREMAECKER, 23 april 2018.

te zijn met de geest van cohousingprojecten daar zij veelal willen beslissen welke personen er al dan niet binnen het project passen.

141. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE – Naar mijn opinie kan een oplossing geboden worden door middel van de invoeging van een wetsbepaling hieromtrent. In deze bepaling kan de mogelijkheid worden ingeschreven voor cohousers om in hun reglement van inwendige orde al dan niet te voorzien in een voorkoop- en voorkeurrecht.

3.2.2.4 Inspraak huurders

142. Wat het huurrecht betreft, kan het knelpunt betreffende de ongelijkheid tussen de huurder en de eigenaar mijns inziens worden opgevangen door in een bepaling te voorzien die de huurders het recht geeft deel te nemen aan de algemene vergaderingen alsook een geldig stemrecht te verlenen. Naar mijn opinie hebben ook huurders het recht om beslissingen te nemen over het dagdagelijkse leven binnen het cohousingproject. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het gebruik van de logeerkamer, de gemeenschappelijke tuin of nog de gezamenlijke eetplaats.

Huurders in een gemeenschappelijk woonproject krijgen doorgaans dezelfde stemrechten als eigenaars, zeker als het om de inhoudelijke samenwerking gaat.³⁶⁴ In het huishoudelijk reglement kan tevens worden bepaald omtrent welke zaken de huurders geen beslissingen kunnen nemen en waarbij het stemrecht enkel in handen blijft van de eigenaars. Wat dit laatste betreft, kan worden gedacht aan structurele beslissingen met betrekking tot het beheer en behoud van het gebouw zoals grote verbouwingen daar de eigenaars instaan voor de betaling van de constructiewerken.

4. Voorstel wetswijziging

143. Mijns inziens kan een wetswijziging de meest gepaste oplossing bieden om aan de noden van cohousing te beantwoorden. Meer bepaald, opteer ik voor een versoepeling van het appartementsrecht zodoende dat deze wet toepassing kan vinden op elke vorm van gemeenschappelijk wonen, voor zover deze nog niet geregeld is.

Hieronder wordt een voorstel van artikelsgewijze opsomming aangaande gemeenschappelijke woonvormen gedaan. Dit zou een voorbeeld kunnen bieden voor een aanpassing van de appartementswetgeving. De achterliggende gedachtegang voor deze wijziging, is dat er niet voor iedere vorm van gemeenschappelijk wonen een aparte regelgeving dient te worden voorzien. Daarom lijkt het gepast de onderafdeling de benaming 'gemeenschappelijk wonen' te geven. Wanneer zij de titel 'Cohousing' zou krijgen, zou dit louter van toepassing zijn op cohousing en worden de andere woonvormen buiten beschouwing gelaten. Om deze redenen zou ik de definitie van

³⁶⁴ Interview S. VANSLEMBROUCK, 12 april 2018.

gemeenschappelijk wonen, zoals omschreven door het decreet van 24 februari 2017, hanteren.

ARTIKELSGEWIJZE WEERGAVE - De nieuwe regels zijn naar mijn mening het best geplaatst na artikel 577-14, 'Onderafdeling VI – Dwingend karakter' in het Burgerlijk wetboek. De cohousers passen deze regelgeving toe in zoverre zij hier niet van afwijken door strengere bepalingen op te nemen in hun statuten. Zij kunnen bijvoorbeeld overeenkomen dat beslissingen dienen te worden genomen met consensus, tenzij anders bepaald in de statuten, wat met andere woorden een verstrenging betekent van de meerderheidsquorums in de appartementswet. Het is de cohousers niet toegestaan af te wijken van het minimum aantal stemmen die zijn vereist conform de appartementswet. Deze suggestieve bepalingen lijken enigszins ook verenigbaar in het kader van kopers enerzijds en huurders anderzijds. De bewoners kunnen namelijk in hun reglement van orde overeenkomen dat ook de huurders inspraak hebben op de algemene vergadering.

ONDERAFDELING VII. – GEMEENSCHAPPELIJKE WOONVORMEN

577-15. *De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing elke woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verscheidene woongelegenheden bestaat, waarbij ten minste twee eigenaars op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners samen voor het beheer instaan.*

577-16. *De artikelen 577-3 tot en met 577-5 zijn van toepassing op de gemeenschappelijke woonvormen, tenzij anders bepaald.*

577-17. *De artikelen 577-8 tot en met 577-14 zijn van toepassing.*

577-18. *In afwijking van artikel 577-6 zetelen ook de bewoners die geen eigenaar zijn van een kavel in de algemene vergadering en nemen deel aan de beraadslagingen, tenzij anders bepaald in de statuten.*

577-19. *De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen, tenzij anders bepaald in de statuten zonder afbreuk te doen aan de meerderheidsvereisten van de artikelen 577-6 en 577-7.*

577-20. *De bewoners kunnen in hun reglement van inwendige orde bepalen of zij al dan niet een voorkoop- of voorkeurrecht toestaan.*

577-21. *Het dwingend karakter kan steeds conventioneel worden uitgesloten overeenkomstig artikel 577-3.*

5. Juridische tegemoetkoming

5.1 Algemeen

144. Ofschoon er geen regelgeving omtrent cohousing tot stand werd gebracht, werden er wel diverse voorstellen en resoluties ingediend omtrent cohousing. De zoektocht naar een optimale juridische structuur blijft dus niet uit maar heeft tot op heden nog niets concreet voortgebracht.

5.2 Voorstellen en resoluties

145. Zo werd vooreerst een voorstel van decreet gedaan door mevrouw Dua en mevrouw Vogels: het voorstel van decreet van 27 april 2009 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft.³⁶⁵ Verder werd ook een voorstel van resolutie ingediend betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te stimuleren en te ondersteunen.³⁶⁶

146. Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat er geen wetgeving voor deze rechtsfiguur. Op 17 januari 2012 werd een voorstel van resolutie ingediend: Voorstel van resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren.³⁶⁷ In deze resolutie werd onder andere gevraagd een label te ontwikkelen voor cohousing.³⁶⁸

147. In de resolutie van 9 juni 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen werd bovendien gewezen op de noodzaak van een wettelijke definitie.³⁶⁹ Voorts nam het Vlaams Parlement op 15 oktober 2015 een resolutie aan omtrent het faciliteren van nieuwe woonvormen.³⁷⁰ Hierin werd aan de regering de vraag gesteld om in het woonbeleid elke mogelijkheid te bieden aan vernieuwende en alternatieve woonconcepten zoals onder andere cohousing.³⁷¹

5.3 Decreet experimentele wetgeving

148. Een eerste stap in de richting naar een juridisch kader voor het organiseren van samenhuizen, werd genomen door het decreet van 24 februari 2017 houdende de instelling van een proefomgeving om experimentele woonvormen en het daar bijhorende uitvoeringsbesluit.³⁷² Dit decreet bepaalt dat de Vlaamse Regering een oproep tot

³⁶⁵ *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 806.

³⁶⁶ *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2219/1.

³⁶⁷ *Parl.St.* BR.Parl. 2011-12, nr. A-194/2.

³⁶⁸ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 49, nr. 47.

³⁶⁹ Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.391/1, 5; P. THION, "Vlaamse regelgever ontdekt cohousing", *De Juristenkrant* 2015, afl. 317, 4.

³⁷⁰ *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4.

³⁷¹ T. VANDROMME, "De hype van cohousing", *RW* 2016-17, 482.

³⁷² Besluit 21 april 2017 van de Vlaamse Regering houdende organisatie van een eenmalige deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen, *BS* 29 mei 2017, 59.862; Decreet 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van

deelname aan een proefomgeving voor experimentele woonvormen organiseert. Er werden achtentwintig proefprojecten geselecteerd die gedurende zes jaar worden vrijgesteld van enige regels.³⁷³ Het is aan de initiatiefnemers om te bediscussiëren welke rechtsvorm zij gaan toepassen op hun project.³⁷⁴ Dit experiment heeft als doel om tot een passende regelgeving te komen aan de hand van resulterende ervaringen.³⁷⁵ De initiatiefnemer van het project zal na de proefperiode het cohousingproject maar kunnen continueren overeenkomstig de vigerende regels.³⁷⁶

149. In de nabije toekomst kan dit mijns inziens geen houvast bieden daar het nog minstens zes jaar duurt vooraleer de eerste resultaten binnenstromen. Ook Vlaams parlements lid Christiaens is het niet eens over deze aanpak: *“Als er pas conclusies worden getrokken binnen zes jaar, na afloop van het proefproject, missen we de boot”*.³⁷⁷ Bovendien biedt deze reglementering geen oplossing voor de hiaten inzake het bevolkingsregister, ruimtelijke ordening of sociale uitkeringen.³⁷⁸

5.4 De lege ferenda van de Appartementswet

150. In maart 2017 werd door een werkgroep, opgericht binnen de FOD Justitie, een nota met beleidsaanbevelingen overhandigd aan de minister van Justitie met het oog op de hervorming van de Appartementswet.³⁷⁹

VIER KRACHTLIJNEN - Deze nota heeft betrekking op een reeks technische elementen en gaat uit van vier krachtlijnen. De wetswijziging heeft tot doel het appartementsrecht op structurele wijze te optimaliseren.³⁸⁰ Vooreerst wordt er gestreefd naar een *“flexibilisering in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen”*. Er wordt voorzien in een versoepeling van de gekwalificeerde meerderheid alsook de invoering van *“de voorlopige bewindvoerder”*. De volgende krachtlijn is deze van *“de optimalisering van de efficiëntie binnen verenigingen mede-eigenaars”*. Ten derde wordt

de regelgeving betreffende de woonhuurwetgeving, BS 20 maart 2017, 37.856; R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 97, nr. 105.

³⁷³ N. CARDONE, “28 “experimentele woonprojecten” krijgen groen licht”, www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/11/24/28--experimentele-woonprojecten--krijgen-groen-licht/.

³⁷⁴ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 101, nr. 109.

³⁷⁵ *Ibid.*, 39, nr. 36.

³⁷⁶ *Ibid.*, 42, nr. 38.

³⁷⁷ BELGA, *Iedereen kan binnenkort proefproject cohousing starten*, <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/politiek/1.2881860#>.

³⁷⁸ R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 47-48, nr. 44.

³⁷⁹ S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht” in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (3) 7.

³⁸⁰ FEDERALE OVERHEID JUSTITIE, “Hervorming van de regels inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen”, http://cib.files.mi.addemar.com/files/a_cib/data/File/CIB_Nieuws/beleidsaanbeveling_NL.pdf, 4.

"de herbalancering binnen de mede-eigendom" beoogt. De vierde krachtlijn tot slot betreft "een verduidelijking aan de mede-eigenaars".³⁸¹

151. Met het oog op de hervorming is er naar mijn mening, voor appartementsgebouwen, enige vooruitgang geboekt.³⁸² Zo wordt onder andere de transparantie bewerkstelligd door de stemgerechtigden de verplichting op te leggen steeds de notulen ontvangen en mee te delen aan de bewoners die niet over stemrecht beschikken. Verder bleek de meerderheid van drie vierden *de facto* moeilijk haalbaar waardoor een versoepeling van de meerderheidsvereiste wordt ingevoerd. De meerderheid zal terug worden gebracht op twee derden voor beslissingen omtrent werken aan gemene delen en houdt aldus een versoepeling in.³⁸³

152. WEERSLAG OP COHOUSING - Deze wetswijziging zal volgens mij niet heel veel invloed hebben voor cohousingprojecten daar de drie cumulatieve voorwaarden onaangetast blijven. Voordelig kan zijn dat er minder in de statuten zal worden bepaald en meer regelingen worden opgenomen in het huishoudelijke reglement. Zo hebben de bewoners meer vrijheid in de regels omtrent de wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering, de bevoegdheden *et cetera*.³⁸⁴ De verlaging van de meerderheidsvereiste brengt dan weer een tegenstrijdigheid met zich mee voor de eenparigheid die cohousers trachten na te streven.

³⁸¹ *Ibid.*, 3; LEXALERT, *Wijzigingen mede-eigendom 2017*, www.lexalert.be/nl/article/wijzigingen-mede-eigendom-2017; BIV, *Hervorming wet op de mede-eigendom komt steeds dichterbij*, www.biv.be/publicaties/alle-publicaties/hervorming-wet-op-de-mede-eigendom-komt-steeds-dichterbij.

³⁸² Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2018, 2919/001.

³⁸³ Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2018, 2919/001, 212.

³⁸⁴ DE SYNDIC, *Hervorming wet op de gedwongen mede-eigendom (appartementsrecht)*, www.desyndic.be/blog/hervorming-wet-op-gedwongen-mede-eigendom-appartementsrecht.

BESLUIT

153. Cohousing is een relatief nieuw begrip dat resulteerde uit verschillende maatschappelijke evoluties. Niettegenstaande dat er reeds een aanzet werd gegeven door de notie 'gemeenschappelijk wonen' te definiëren, ontbreekt voor cohousing enige decretale omschrijving en bevindt zij zich daardoor nog steeds in een grijze zone. De weg die cohousingleden dienen af te leggen, ligt bezaaid met struikelblokken als gevolg van de (on)bestaande regelgeving. Hoewel het vraagstuk makkelijk van een antwoord leek te kunnen worden gediend, bleek dit echter geen evidentie. Het is een constante zoektocht naar de juiste juridische structuur. Een eerste doelstelling is dan ook te voorzien in een coherente definitie. Ten tweede werd er gestreefd de hiaten in de appartementswetgeving aan het licht te brengen.

154. Tot op heden wordt een cohousingproject, tijdens de bewoningsfase, veelal gefundeerd op de klassieke regels betreffende de vereniging van mede-eigenaars. Na een analyse nopens deze regelgeving in het kader van de toepasselijkheid op cohousing, lijkt deze wet op het eerste zicht het ideale kader. Toch resulteerde de studie van deze wet in het blootleggen van een aantal tekortkomingen waardoor de huidige regelgeving niet optimaal blijkt voor cohousing. Vooreerst zijn er enkele dwingende regels die vloekend zijn met de eigenheid van cohousing. Bijgevolg wordt niet altijd aan de vereiste issues beantwoord. Conform de regels van de mede-eigendom, beschikken de bewoners over een stemrecht overeenkomstig de hoeveelheid aandelen die zij in eigendom bezitten. Deze werkwijze strookt niet met de methode die door de cohousers wordt voorgestaan. Hun voorkeur gaat uit naar een stemrecht voor elke bewoner en het nemen van beslissingen op basis van de consentmethode.

155. Een volgend heikel punt betreft de situatie aangaande een cohousingproject bestaande uit enerzijds kopers en anderzijds huurders. Ten gevolge van de dwingende bepalingen van het appartementsrecht, hebben de huurders geen stemrecht en staan zij bijgevolg niet in een gelijkaardige positie. Ook de lastenverdeling en de onmogelijkheid van coöptatie van de bewonersgroep strookt niet geheel met de geest van cohousing.

156. Ondanks de voormelde knelpunten, lijkt een adaptatie van de regels van de appartementsmede-eigendom passend. Niet alleen omwille van het reeds gekende stelsel, doch ook vanwege de vergelijkbare structuur. Dit voor velen vertrouwd kader, voorziet in een specifieke regelgeving omtrent woningen in mede-eigendom en zal de toegang tot cohousen volgens mij bevorderen. Uit de combinatie van enerzijds de private eigendom en anderzijds de mede-eigendom volgt dat ook cohousingprojecten onder het toepassingsgebied van de appartementswet kunnen vallen.

157. Deze wetgeving kan, zoals blijkt uit dit onderzoek, aldus voor de bewonersfase in een cohousingproject een afdoende oplossing bieden voor de heersende problematiek mits er een aantal wijzigingen worden doorgevoerd. Cohousing behoeft mijns inziens geen geheel nieuw wetgevend kader. Een actualisering van de regels van de appartementsmede-eigendom, blijkt voldoende.

158. In deze masterproef werden suggesties gedaan voor het invoegen van een nieuwe onderafdeling in het Burgerlijk Wetboek. Deze aanpassingen zullen naar mijn mening aan de knelpunten kunnen verhelpen zodoende het juridische landschap van cohousing te bevorderen.

159. Hoewel de reeds genomen wettelijke initiatieven een goede start naar de juridisering van een cohousingproject zijn, biedt dit geen soelaas voor de nabije toekomst. Een juridische omkadering van de besproken rechtsfiguur is klaarblijkelijk nodig en zal het aantal cohousingprojecten mijns inziens (nog) meer doen pieken.

BIBLIOGRAFIE

1. Wetgeving

1.1 Wetgeving

- Bijz.Wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980, 9434.
- Burgerlijk Wetboek 21 maart 1804, *BS* 3 september 1807.
- Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, *BS* 26 juni 1994, 19.217.
- Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010, 39.717 (Afgekort: De Appartementswet).
- Decr. 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woonhuurwetgeving, *BS* 20 maart 2017, 37.856 (Afgekort: Decreet Proefomgeving Experimentele Woonvormen).
- B. 21 april 2017 van de Vlaamse Regering houdende organisatie van een eenmalige deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen, *BS* 29 mei 2017, 59.862 (Afgekort: Uitvoeringsbesluit Proefomgeving Experimentele Woonvormen).

1.2 Voorbereidende documenten

- Wetsontwerp (NYSSSENS, C. en HAMAL, O.) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2010, 52-1334/001.
- Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2018, 2919/001.
- Voorstel van decreet (M. VOGELS en V. DUA) houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft, *Parl.St.* VI. Parl. 2009-10, nr. 806.
- Voorstel van resolutie (V. DUA en D. GUNS) betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te stimuleren en te ondersteunen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2219/1.
- Voorstel van resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren, *Parl.St.* Br.Parl. 2011-12, nr. A-194/2.

- Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1.
- Memorie van toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1756/1.
- Regeringsverklaring van de Vlaamse Regering 2014-19, *Parl.St.* VI.Parl. 2014, nr.31/1.

2. Rechtspraak

- Cass. 5 oktober 2000, AR. C.99.0078.F, *Arr.Cass.* 2000, 1515-1518.
- Cass. 24 januari 2003, AR. C.00.0305.N, *Arr.Cass.* 2013, 215-223.
- Cass. 9 oktober 2017, *RW* 2018, 115, noot A. VANDERHAEGHEN.
- Cass. 3 april 2009, *RW* 2009-10, 801-804, noot V. SAGAERT.
- Antwerpen 2 maart 2016, *NJW* 2017, 150, noot E. DEWITTE.
- Antwerpen 28 juni 2017, *NJW* 2018, 312, noot. G. DEGEEST.
- Rb. Gent (1^e k.) oktober 2014, *T.App.* 2015, afl. 3, 43.
- Vred. Antwerpen (I) 1 april 2015, *Not.Fisc.M.* 2016, 277.
- Vred. Charleroi (II) 24 januari 2000, *T.Vred.* 2002, afl. 3-4, 154-155.
- Vred. Leuven (II) 19 juli 2005, *RW* 2005-2006, 1673.
- Vred. Leuven (III) 10 juni 2014, *T.App.* 2015, 58.

3. Rechtsleer

3.1 Boeken

- ARTESCHENE I. en PORTUGAELS, N. (eds.), *De syndicus: uw 111 antwoorden*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 272 p.
- BAUDONCQ, F., *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Gent, Larcier, 2006, 167 p.
- BOULY, S., *onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 598 p.
- CAMP, P., *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 584 p.
- CLABOTS, A., *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2015, 135 p.
- DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek burgerlijk recht, II, Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.
- DEKKERS, R., *Handboek burgerlijk recht, I*, Brussel, Bruylant, 1972, 953 p.
- DE LOOSE, H., *Contentieux inzake appartementsmede-eigendom*, Gent, Story publishers, 2011, 126 p.
- GOOVAERTS, L., PEERENS, PH. en THIELEMANS, S., *Appartementsmede-eigendom: praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, Brussel, Auxis, 2005, 305 p.
- GOOVAERTS, L., PEERENS, PH., THIELEMANS, S., *Copropriété d'appartements: guide pratique destiné aux copropriétaires, syndics, conseils de gérance, régisseurs, agents immobiliers et juristes*, Brussel, Auxis, 2006, 275 p.
- LEYSEELE, P., *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, die Keure, 2014, 96 p.
- LIEVENS, E., VAN ASSCHE, P., VERECKEN, S. en VOLCKAERT, E., *Vastgoed. Duiding 2018*, Gent, Larcier, 2018, 1494 p.
- MOSTIN, C., *Le syndic de copropriété*, Waterloo, Kluwer, 2012, 266 p.
- ROBBE, C. en EYLENBOSCH, J., *Mede-eigendom, algemene vergadering, raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 296 p.
- SAGAERT, V., *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785 p.
- SAGAERT, V., TILLEMAN, B. en VERBEKE, A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 499 p.
- STORME, M., *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, RUG, 1983, 494 p.

- STORME, M.E., *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht), syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, 2013, 87 p.
- TIMMERMANS, R., *Praktische handleiding voor bestuurders en bewoners van appartementsgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 1986, 199 p.
- TIMMERMANS, R., *Aandelen in appartementseigendom*, Mechelen, Kluwer, 2002, 427 p.
- TIMMERMANS, R., *Syndicus van flatgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 300 p.
- TIMMERMANS, R., *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 657 p.
- TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 1408 p.
- TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 1449 p.
- TIMMERMANS, R., *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1449 p.
- TIMMERMANS, R., *De Community Land Trust*, Mechelen, Kluwer, 2016, 182 p.
- TIMMERMANS, R., *Handboek voor uitgifte van zakelijke rechten voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 1358 p.
- TIMMERMANS, R., *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 266 p.
- VAN COILLIE, W., *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 483 p.
- VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht, III, Mede-eigendom in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 427 p.
- VAN HERCK, K. en DE MEULDER, B., *Wonen in Meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010*, Amsterdam, Sun, 2009, 207 p.
- WAHL, W., *La réforme de la copropriété. La loi du 2 juin 2010*, Waterloo, Kluwer, 2011, 240 p.

3.2 Tijdschriften

- BOONE, R., "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *De Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.
- BOULY, S. en DE HAESE, J., "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht", *Not.Fisc.M.* 2015, 278-289.
- CARETTE, N., "Kroniek 3 jaar nieuwe Appartementswet", *Themis* 2013-14, 25-70.
- CARETTE, N., "Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom", *Not.Fisc.M.* 2017, 29-56.
- DE RYNCK, F., DEPAUW, E. en PAULY, R., "De commons: zelfregulerend of afhankelijk? Een analyse van argumenten", *Oikos* 2017, 20-34.
- DOORNAERT, L., "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2017, 86-101.

- HEUTS, E., en WYMEERSCH, E., "Cohousing: samenleven met respect voor privéleven", *Oikos* 2012, 13-16.
- MAES, A., "Allen onder een dak: het (ver)huren van een woning voor samenhuizen en het onderscheid met het (ver)huren van (studenten)kamers", *TBO* 2016, 295-302.
- PEETERS, R., "[Mede-eigendom] Algemene vergadering is enkel bevoegd voor gemeenschappelijke delen", *Vastgoed info* 2007, afl. 4, 1-4.
- PEETERS, R., "De oplevering van de gemeenschappelijke delen in mede-eigendom", *T.App.* 2014, 3-15.
- RUIU, M. L., "The Social Capital of Cohousing Communities", *Sociology* 2016, 400-415.
- THION, P., "Vlaamse regelgever ontdekt cohousing", *De Juristenkrant* 2015, afl. 317, 4.
- THION, P., "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, 374-394.
- TIMMERMANS, R., "Het spanningsveld tussen de medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, 65-84.
- TIMMERMANS, R., "De wijziging van de verdeling van de lasten", *T.App.* 1996, afl. 2, 13-16.
- TIMMERMANS, R., "Weekendverblijfparken onder het toepassingsgebied van de appartementswet", *T.App.* 2000, afl. 4, 15-19.
- TIMMERMANS, R., "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T.App.* 2002, afl. 2, 1-7.
- TIMMERMANS, R., "Grenzen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering van mede-eigenaars", *T. App.* 2004, 3-4.
- TIMMERMANS, R., "De uitgifte in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak van omsluitende grond en voorzieningen als alternatief beheersinstrument voor appartemenseigendom", *Not.Fisc.M.* 2009, 163-182.
- TIMMERMANS, R., "Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning", *NJW* 2010, 430-454.
- TIMMERMANS, R., "De uitoefening door de handelshuurder van een conventioneel voorkooprecht op een gedeelte van een appartementsgebouw", *Huur* 2013, 71-75.
- TIMMERMANS, R., "Kroniek appartementsmede-eigendom", *RW* 2013-14, 1003-1025.
- VAN DEN EYNDE, P. en GERLO, I., "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren

en het beheer ervan transparanter te maken – Een overzicht”, *Not.Fisc.M.* 2010, 237-266.

- VANDROMME, T., “De hype van cohousing”, *RW* 2016-17, 482.
- VERBEKE, A.-L., “Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht”, *TBO* 2008, 172-176.
- VERBEKE, A.-L., “Scheiding van goederen en onverdeeldheden. Over de rechtsgeldigheid van een TIGV”, *T.Not.* 2011, 179-192.
- VERHENNEMAN, G., “Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 261-295.
- VILEYN, M., “Het appartementenrecht en de mede-eigendom”, *TPR* 1983, 13-52.
- WILLIAMS, J., “Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing”, *Journal of Urban Design* 2005, 195-227.

3.3 Verzamelwerken en reeksen

- BLOCKX, G., “De algemene vergadering van medeëigenaars. Werking en bevoegdheden” in VANDENBERGHE, H., *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 2005, 71-92.
- BOULY, S. en DE HAESE, J., “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht” in BAEL, J. en BERNARD, N. en BLONDIA, M. (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 3-24.
- BRAKELEER, I., “Koop-verkoop van een appartement in Vlaanderen” in BAEL, J. en BERNARD, N. en BLONDIA, M. (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2007, 237-272.
- CARETTE, N. en SWINNEN, K., “(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet. Een rechtspraakoverzicht en de wet van 15 mei 2012” in CARETTE, N. (ed.), *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 1-27.
- CARETTE, N. en LERNOUT, M., “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 35-90.
- CASMAN, H., “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in H. CASMAN, H., ENGELS, C., MEULEMANS, D., VAN HEUVERSWYN, C., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 39-83.

- CASMAN, H., "Les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur" in BURTON, M., CASMAN, H., DE PAGE, PH. (eds.), *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Chartre, 49-67.
- COUNE, J. en JONCKHEERE, L., "Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?" in BAEL, J., BERNARD, N., BLONDIA, M. (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 495-423.
- DE PAGE, PH., "L'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles – l'assemblée générale" in BURTON, M., CASMAN, H., DE PAGE, PH., *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Chartre, 71-93.
- ENGELS, C., "Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom" in CASMAN, H., ENGELS, C., MEULEMANS, D., VAN HEUVERSWYN, C., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 1-37.
- LECOCQ, P., "Une réforme pour un meilleur fonctionnement et une plus grande transparence" in DURANT, I., LECOCQ, P., MOSTIN, C. (eds.), *La copropriété par par appartements: la réforme de 2010*, Bruxelles, La Chartre, 2010, 1-20.
- MAUS, M., "De fiscus als roommate. Alternatieve woonvormen fiscaal bekeken" in BAEL, J., BERNARD, N., BLONDIA, M. (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, (45) 45-90.
- MEULEMANS, D. en VAN VLASSELAER, M.-J., "De vereniging van medeëigenaars" in MEULEMANS, D., *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 87-111.
- MEULEMANS, D., en VITS, P., "Wijzigingen aan het gemeenrecht inzake medeëigendom" in MEULEMANS, D., *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 5-21.
- ROUSSEAU, L., "Quelles modifications dans la nouvelle loi?" in VAN DEN EYNDE, P. (eds.), *La pratique notariale de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 2012, 4-24.
- SAGAERT, V., "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet" in SAGAERT, V., VERBEKE, A.-L. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 5-26.
- SAGAERT, V., "Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming" in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 1-33.

- SALVE, A., "Loi du 2 juin 2010: Champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire" in DURANT, I., LECOQ, P., MOSTIN, C. (eds.), *La copropriété par par appartements: la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, 21-55.
- SNAET, S., "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet" in SAGAERT, V., VERBEKE, A.-L. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 69-91.
- SNAET, S., "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom" in H. Vandenberghe, H. (ed.), *Themis Zakenrecht 2002-03*, Brugge, die Keure, 2003, 27-49.
- SOETE, T., "Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet" in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 107-138.
- TIMMERMANS, R., "Krachtlijnen en knelpunten van appartements-eigendom in de Belgische rechtspraak" in X, *CBR jaarboek 2001-2002*, Antwerpen, Maklu, 2002, 115-204.
- TIMMERMANS, R., "Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars" in SAGAERT, V., ROMMEL, G. (ed.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 1-33.
- VANDENBERGHE, H., "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom" in VANDENBERGHE, H., *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 2005, 11-33.
- VAN DEN BOSSCHE, A. "Van grot tot serviceflat. Evolutie in het wonen en de huisvestigingsorganisatie" in BAEL, J., BERNARD, N., BLONDIA, M. (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 25-44.
- VAN HOOYMISSEN, M., "Zakenrechtelijke aspecten in verband met het sluiten van de aannemingsovereenkomst" in MEULEMANS, D. (ed.) *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 230-253.
- VAN OEVELEN, A., *De algemene vergadering van medeëigenaars*" in MEULEMANS, D., *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 113-152.
- VERBEKE, A.-L., "De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst" in SAGAERT, V., VERBEKE, A.-L. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 127-144.

- VITS, P., "De vereniging van medeëigenaars. Een nieuwe rechtspersoon" in VANDENBERGHE, H., *De nieuwe wet op de appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 53-69.
- WYLLEMAN, A., "De syndicus: bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid" in CARETTE, N., en SAGAERT, V., *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 - Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 91-106.
- WYLLEMAN, A., "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" in BAEL, J., BERNARD, N., BLONDIA, M. (eds.), *Opening Doors: verslagboek naar aanleiding van het nationaal congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 207-235.

3.4 Niet-juridische bronnen

3.4.1 Online bijdragen

- AZARE, B., "Notarissen doen oproep naar aanleiding van hun congres over het nieuwe wonen."Nieuwe woonvormen vragen om aangepaste regelgeving", 2017, www.notaris.be/download/%252Fnews%252F59c4c71d4a728.pdf, 2 p.
- BERNARD, N., "De solidaire gemeenschappelijke woning: mogelijke obstakels en oplossingen", 2014, <http://stedelijke-ontwikkeling.irisnet.be/evenementen/middagen-van-stedelijke-ontwikkeling/middagen-bso-samenvattingen/de-solidaire-gemeenschappelijke-woning.pdf>, 75-78.
- COHOUSING KORTRIJK, 'Visienota', 2016, www.cohousingkortrijk.be/sites/default/files/bijlage/Visienota%20-%2020160112%20-%20finaal.pdf, 48 p.
- DEVLOO, J., *Cohousing in Vlaanderen. Een onderzoek naar de inpassing van een alternatieve woontypologie in de Vlaamse wooncultuur*, onuitg. masterproef Ingenieurswetenschappen en Architectuur UGent, 2012-13, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/033/261/RUG01-002033261_2013_0001_AC.pdf, 231 p.
- D'HULSTER, M., *De juridische implicaties van samenhuizen op het huurcontract*, onuitg. masterproef Rechten UGent, 2016-17, http://samenhuizen.net/onderzoek/juridische_implicaties_van_samenhuizen_op_het_huurcontract.pdf, 120 p.
- FEDERALE OVERHEID JUSTITIE, "Hervorming van de regels inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen", http://cib.files.mi.addemar.com/files/a_cib/data/File/CIB_Nieuws/beleidsaanbeveling_NL.pdf, 11 p.
- HUMBLET, C., *Samenhuizen: Van verkavelingsvergunning tot (basis)akte. Een praktische leidraad voor de notaris*, onuitg. masterproef Notariaat UGent, 2015-16, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/304/308/RUG01-002304308_2016_0001_AC.pdf, 63 p.
- JANSSENS, T., "De comeback van het collectief wonen", 2017, www.vibe.be/wp-content/uploads/2017/09/IGB403-048_VIBE-Collectief-wonen.pdf, 48-54.
- JONCKHEERE, L., KUMPS, R., MAELSTAF, H. en MAES, T., "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", 2010, www.rivendellvillage.org/Rapport_Samenhuizen.pdf, 319 p.
- MICHIELS, D., "Actuele ontwikkelingen inzake mede-eigendom", [http://notarissen-msp.be/docs/Actuele%20ontwikkelingen%20inzake%20mede-eigendom%20\(2014\).pdf](http://notarissen-msp.be/docs/Actuele%20ontwikkelingen%20inzake%20mede-eigendom%20(2014).pdf), 25 p.

- POPPE, A., *Het nutsprincipe bij mede-eigendom*, onuitg. masterproef Master of laws in het notariaat Ugent, 2016-17, https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/349/705/RUG01-002349705_2017_0001_AC.pdf, 62 p.
- PROVINCIE ANTWERPEN en SAMENHUIZEN VZW, "Woningdelen, een aantrekkelijke en toegankelijke manier van wonen, ook binnen het huidige juridische kader. Goede praktijkvoorbeelden van en voor lokale besturen", 2015, www.samenhuizen.be/sites/default/files/samenhuizen%20onderzoek%2015%2009%202015%20provincie%20DEF.pdf, 42 p.
- SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf, 78 p.
- SAMENHUIZEN VZW en BOND BETER LEEFMILIEU, "Gemeenschappelijk eco-wonen. Draaibroek projectoproepen", 2015, [www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/Draaibroek%20projectoproepen%20gemeenschappelijk%20eco-wonen%202015%20\(1\).pdf](http://www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/Draaibroek%20projectoproepen%20gemeenschappelijk%20eco-wonen%202015%20(1).pdf), 46 p.
- SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: ABC van gemeenschappelijk wonen", 2015, www.samenhuizen.net/docs/startgids_ABC.pdf, 64 p.
- SAMENHUIZEN VZW, "Beleidsaanbevelingen voor de Vlaamse overheid – Oktober 2015", 2015, www.vlaamsbrabant.be/binaries/Beleidsaanbevelingen-Vlaams-niveau-BBL_tcm5-109560.pdf, 17 p.
- SAMENHUIZEN VZW, "Wonen met meer-waarde: knelpuntennota", 2013, www.samenhuizen.net/docs/Knelpunten_Samenhuizen_2013.pdf, 16 p.
- SAMENHUIZEN VZW, "Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn", 2015, <https://www.samenhuizen.be/sites/default/files/SH%20Nota%20GW%20SHV%20W%20Rondetafels2015%20022016.pdf>, 15 p.
- SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen – startgids: werkboek voor woongroepen en gemeenschapshuizen", 2016, http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_woongroepen.pdf, 55 p.
- VANDENBUSSCHE, N., THION T. en REMERIE, A., "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten", 2017, [https://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](https://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 1-10.
- VANDENBUSSCHE, N. en VERHAEGHE, K., "Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten. – Hoofdstuk 2: Samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017,

[www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20\(integraal\).pdf](http://www.hogent.be/www/assets/File/Juridische%20gids%20cohousing%20(integraal).pdf), 1-39.

- VAN DEN HOUTE, K., RYCKEWAERT, M., DELBEKE, B. en OOSTERLYNCK, S., "Gemeenschappelijk wonen", 2015, https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_13_Gemeenschappelijk_wonen.pdf, 95 p.
- VANDERSTADT, H., *Het autonome huis voor meer zelfvoorziening*, 2013, www.hetautonomehuis.be/nieuwsbrief_HAH_2013_nr12_HET_NIEUWE_WONEN-HOE_REALISEREN.pdf, 39 p.
- VANDERSTADT, H., "Het nieuwe wonen. Een hefboom voor een warme samenleving", 2015, https://drive.google.com/file/d/0Bxphb9P5_KKSd2NjajlpNDJvRIU/view, 13-40.
- VANDEVOORT L. en DE POTTER, V., "Praktische gids voor mede-eigenaars", 2014, <http://notarissen-msp.be/PDFS-2014/Praktische%20gids%20voor%20mede-eigenaars.pdf>, 32 p.
- VERVOORT, P. en LORIS, I., "De gedeelde baksteen in de maag? Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen", 2017, www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/Vervoort_Lorisfullpaper_final.pdf, 83-93.
- VLUCHTELINGENWERK VLAANDEREN, "De mogelijke gevolgen van samenhuizen op uitkeringen – een overzicht", *s.d.*, www.vluchtelingenwerk.be/sites/default/files/gevolgen_van_samenhuizen_op_uitkeringen_-_een_overzicht_-_vluchtelingenwerk_vlaanderen.pdf, 5 p.

3.4.2 Persartikelen

- BOUFKER, Z., "Twaalf gezinnen bouwen samen", *Het Belang Van Limburg* 28 maart 2018, 25.
- CHRISTIAENS, A., "We moeten nieuwe woonvormen snel in regelgeving verankeren", *Het Belang van Limburg* 14 en 15 januari 2017, 14.
- DE SMET, D., "Huizen worden niet meer kleiner", *De Standaard* 22 april 2017, 10.
- NOTARIS.BE, Cohousing is hip en trendy, *De Weekkrant*, 3 januari 2018 – 9 januari 2018, 21.
- RACQUET, E., "Cohousing klaar om uit haar niche te breken", *De Tijd, Netto Vastgoedgids* april 2017, 20-25.

3.4.3 Websites

- BELGA, *Iedereen kan binnenkort proefproject cohousing starten*, <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/politiek/1.2881860#> (consultatie 26 maart 2018).

- BIV, *Hervorming wet op de mede-eigendom komt steeds dichterbij*, www.biv.be/publicaties/alle-publicaties/hervorming-wet-op-de-mede-eigendom-komt-steeds-dichterbij (consultatie 2 mei 2018).
- BOHYN, C., "Cohousing: meer waard voor je geld?", *interview 'Notarispraat' - 2015*, www.notarisbenediktdeberdt.be/nieuws-pers/detail/cohousing-meer-waarvoor-je-geld (consultatie 26 oktober 2017).
- CARDONE, N., "28 "experimentele woonprojecten" krijgen goed licht", www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/11/24/28--experimentele-woonprojecten--krijgen-groen-licht-/ (consultatie 26 maart 2018).
- COHOUSING ASSOCIATION OF THE US, *What is Cohousing?*, www.cohousing.org/what_is_cohousing (consultatie 5 mei 2018).
- COHOUSING PROJECTS, *Cohousing - Een juridische omschrijving*, www.cohousingprojects.be/index.php/cohousing/wat-is-cohousing/154-cohousing-een-juridische-omschrijving (consultatie 12 oktober 2017).
- DEJAN, C., *Vraag naar kleine woningen blijft toenemen*, www.livios.be/nl/bouwinformatie/bouwen-verbouwen-of-kopen/kopen/vraag-naar-kleine-woningen-blijft-toenemen/ (consultatie 15 oktober 2017).
- DE SYNDIC, *Hervorming wet op de gedwongen mede-eigendom (appartementenrecht)*, www.desyndic.be/blog/hervorming-wet-op-gedwongen-mede-eigendom-appartementenrecht (consultatie 18 april 2018).
- DUYTSCHAEVER, M., "Cohousing", *interview 'Z-Notaristips' - 2018*, <http://kanaalz.knack.be/expert/z-notaristips-13-cohousing-11-05-18/video-normal-1142987.html> (consultatie 18 mei 2018).
- LEXALERT, *Wijzigingen mede-eigendom 2017*, www.lexalert.be/nl/article/wijzigingen-mede-eigendom-2017 (consultatie 8 maart 2018).
- REMMERIE, D., *Ook als ik niet zou zijn, koos ik voor cohousing*, <https://notabene-magazine.be/2017/11/29/ook-als-ik-niet-ziek-zou-zijn-koos-ik-voor-cohousing/> (consultatie 3 maart 2018).
- SAMENHUIZEN VZW, *Wat is het?*, <http://samenhuizen.be/wat-het> (consultatie 8 oktober 2017).
- SAMENHUIZEN VZW, *Wat is het? Wat bedoelen we met samenhuizen of gemeenschappelijk wonen?* <https://www.samenhuizen.be/definities> (consultatie 1 december 2017).
- SOKOL, K., *Huren wordt de komende jaren gevoelig duurder*, <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/economie/1.2822085> (consultatie 15 oktober 2017).

- VLAANDEREN.BE, *Gemeenschappelijk wonen en woningdelen*, <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/wonen/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen> (consultatie 23 februari 2018).
- X, *Wat is cohousing?*, <https://burenvankink.wordpress.com/wat-is-cohousing/> (consultatie 10 oktober 2017).
- X, *Wat is cohousing en wat zijn de voordelen?*, www.een.be/wonen-tv/wat-is-cohousing-en-wat-zijn-de-voordelen (consultatie 25 oktober 2017).
- X, *Wonen in 2018: het einde van de 'woning voor het leven'*, 2018, <http://m.ikgabouwen.knack.be/bouwen-renovatie/nieuws/wonen-in-2018-het-einde-van-de-woning-voor-het-leven/article-normal-953217.html> (consultatie 2 april 2018).

3.4.4 Interviews

- BARREMAECKER WOUTER, Syndicus Stoer Huus vzw, 23 april 2018.
- DEKORT KRIS, Gummarushof Mechelen, 8 februari 2018.
- DE WITTE EVA, Advocate bij LDR, 7 november 2011.
- HOOGENBOOM JEANNE, Kasteel Nieuwenhoven, 23 april 2017.
- JONCKHEERE LUK, voorzitter Samenhuizen vzw, 12 april 2018.
- MAESEN EVA en KATHLEEN VAN DER VEKEN, dienst wonen provincie Vlaams Brabant, 23 januari 2018.
- MOENS THOMAS, cohousingproject 'De Sijs', 7 december 2017.
- RABAU JACKY, cohousingproject 'Wijg en Co', 11 december 2017.
- VANSLEMBROUCK SABRINE, Samenhuizen vzw, 12 april 2018.
- VRANKEN MIA, initiatiefneemster cohousingproject 'De Okelaar', 29 november 2017.

BIJLAGE: SCHEMATISCHE WEERGAVE ONDERSCHIED COHOUSING EN DE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM³⁸⁵

	Cohousing	Appartementsmede-eigendom
Gelijkenissen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gebouw of een groep van gebouwen. 2. Eigendomsrecht is opgesplitst tussen verschillende personen. 3. Privéruimtes. 4. Gemeenschappelijke ruimtes. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gebouw of groep van gebouwen. 2. Eigendomsrecht is opgesplitst tussen verschillende personen. 3. Privéruimtes. 4. Gemeenschappelijke ruimtes.
Verschillen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opbouw <ul style="list-style-type: none"> - Initiatief gaat uit van de cohousers zelf. - Gecentreerde opbouw. 2. De inrichting <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting gebeurt met het oog op het gemeenschapsleven van de cohousers. - Wooneenheden zijn kleiner maar wordt gecompenseerd door grotere gemeenschappelijke ruimten. 3. Bewoners <ul style="list-style-type: none"> - Participatie van de bewoners staat centraal vanaf het ontwikkelingsproces. 4. Aard van de gemeenschappelijke ruimten <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschappelijke ruimtes worden georganiseerd met het 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opbouw <ul style="list-style-type: none"> - Initiatief gaat uit van de bouwpromotor. -Appartementsblokken zonder gecentreerde opbouw. 2. De inrichting <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting gebeurt niet met het oog op het gemeenschapsleven. - Wooneenheden zijn groter maar er zijn minder gemeenschappelijke ruimten. 3. Bewoners <ul style="list-style-type: none"> - Geen participatie door de bewoners. 4. Aard van de gemeenschappelijke ruimten <ul style="list-style-type: none"> - Puur functioneel - Standaard ruimtes: hal, lift,

³⁸⁵ P. CAMP, *Wonen in de 21^{ste} eeuw. Naar een hedendaagse utopia*, Den Haag, Acco, 2017, 296; SAMENHUIZEN VZW; N. BERNARD, "De solidaire gemeenschappelijke woning: mogelijke obstakels en oplossingen", 2014, <http://stedelijke-ontwikkeling.irisnet.be/evenementen/middagen-van-stedelijke-ontwikkeling/middagen-bso-samenvattingen/de-solidaire-gemeenschappelijke-woning.pdf>, 75.

	<p>oog op gemeenschapsgevoel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eetplaats, keuken, tuin,... <p>5. Beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Cohousers</u> staan zelf in voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimten: gezamenlijk zelfbestuur. <p>6. Sociaal concept</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cohousing wordt gekenmerkt door haar sociaal karakter. <p>7. Stemrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke bewoner heeft een gelijke stem. 	<p>trappen, gang,...</p> <p>5. Beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Syndicus</u> staat in voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimten. <p>6. Geen sociaal concept</p> <ul style="list-style-type: none"> - In een appartementsgebouw is er geen vereiste van sociaal karakter. <p>7. Stemrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen overeenkomstig zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------