

# **COHOUSING: EEN ZOEKTOCHT** **NAAR DE MEEST GESCHIKTE** **GOEDERENRECHTELIJKE EN** **ORGANISATORISCHE VORM** EEN ANALYSE AAN DE HAND VAN DRIE CASESTUDY'S

Aantal woorden: 35.367

**Aurélie Coene**

Studentennummer: 01600046

Promotor: Prof. dr. Joke Baeck

Commissaris: Maja Reynebeau

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in de rechten

Academiejaar: 2020-2021



# Samenvatting

*Cohousing* is een alternatieve manier van samenwonen waarbij afzonderlijke gezinnen of alleenstaanden samenleven. Ze hebben wel elk een privégedeelte en afhankelijk van de soort *cohousing* delen ze een badkamer, toilet, eetruimte, keuken, tuin of nog andere ruimtes. Het is een vorm van wonen die meer en meer opkomt in België.

In de wetgeving is er momenteel geen specifiek kader ontwikkeld voor *cohousing*. Na **deel I**, waar de voor- en nadelen van *cohousing* opgesomd worden, schetst deze masterproef een overzicht van de verschillende mogelijke toepasselijke regels in **deel II**. Er wordt hierbij een opdeling gemaakt tussen de vier fases van een project, volgens de indeling van R. TIMMERMANS.<sup>1</sup> Het gaat om de kennismakingsfase, de opstartfase, de bouwfase en de woonfase. In elke fase wordt nog eens een opdeling gemaakt tussen het goederenrecht en de organisatievormen.

Tot het goederenrecht behoort de manier waarop eigendom wordt gesplitst. Enerzijds kan men namelijk met verschillende personen individueel eigenaar zijn van een woning: dit wordt mede-eigendom genoemd. Hier heeft iedereen een duidelijk afgebakend stuk in het onroerend goed en heeft iedereen een deel in de gemeenschappelijke delen. Anderzijds is er ook de collectieve eigendom waar niemand recht heeft op een specifiek gedeelte van het onroerend goed, maar iedereen samen eigenaar is. Het goederenrecht wordt geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Op *cohousing* projecten is ook meestal de Appartementswet in het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Deze wet houdt echter een aantal nadelen in bij *cohousing* en worden uitvoerig besproken in deze masterproef. Door deze nadelen wordt de Appartementswet soms uitgesloten door de bewonersgroep. Niettemin brengt ook dit onzekerheden met zich mee. Daarom volgt aan het einde van deze masterproef in deel IV een voorstel om te verhelpen aan deze nadelen.

Tot organisatievormen behoort alles dat niet in het Burgerlijk Wetboek is geregeld. Bewoners van een *cohousing* project kunnen zich op allerlei manieren organiseren. Dit kan bijvoorbeeld met een maatschap, een coöperatieve vennootschap, een feitelijke vereniging, een vzw, een VOF of op een nog andere wijze.

In **deel III** worden de regels uit deel II toegepast op drie *cohousing* casestudy's. De onderzoeker selecteerde drie projecten met verschillende invalshoeken om dit onderzoek op een praktische manier verder te zetten. In dit deel worden de problemen geschetst die een *cohousing* project op vlak van goederenrecht en organisatievormen ondervindt in de praktijk. Er worden kritische bedenkingen gemaakt en oplossingen geboden.

De masterproef wordt afgesloten in **deel IV**. Hier worden voorstellen geformuleerd met het doel *cohousing* projecten in de toekomst te helpen. Deze voorstellen zijn voornamelijk gericht aan de federale wetgever met de hoop dat zij in actie komt. In het laatste hoofdstuk wordt een conclusie geformuleerd.

---

<sup>1</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 266 p.

# Dankwoord

Bij de keuze van het onderwerp van de masterproef was ik onmiddellijk aangetrokken tot *cohousing*. De combinatie van mijn interesses in vastgoed en duurzaamheid kwam hier duidelijk naar boven. Ook was het boeiend om nog twee andere interesses te combineren: het goederenrecht én het vennootschaps- en verenigingsrecht. Ik ben dan ook heel dankbaar dat ik me in dit thema mocht verdiepen. Ik ben ervan overtuigd dat we in de toekomst nog meer zullen horen van *cohousing* en het is mijn hoop dat deze alternatieve vorm van wonen zich ten volle zal ontwikkelen, zowel op juridisch als op andere vlakken.

Allereerst wil ik mijn promotor, professor Joke Baeck, bedanken voor de uitgebreide feedback en steun bij het schrijven van deze masterproef. Ik kon altijd bij haar terecht met vragen en ik wil haar nog eens bedanken voor alle tijd en energie.

Ik wil ook alle geïnterviewden, Chiara, Charlotte, Stefaan en An bedanken voor hun tijd en het ter beschikking stellen van de documenten en feedback. Het was me een genoegen om met deze mensen kennis uit te wisselen en praktijkervaring op te doen. Dankzij hun bereidwilligheid en een stuk ook inkijk in een deel van hun leven, heb ik ook de praktijk kunnen betrekken bij dit onderwerp.

Ik wil ook mijn ouders, zus, broer en mijn vriend bedanken voor de onvoorwaardelijke steun tijdens mijn studies en deze masterproef. Zowel tijdens de goede als de moeilijker momenten waren ze altijd bereid te luisteren en me te ondersteunen. Ik bedank uitdrukkelijk papa voor het willen nalezen van deze masterproef tot in de late uurtjes in zijn vrije tijd. Mama leerde me om door te zetten en altijd voort te doen. Broer en zus waren er altijd om samen te ontspannen in de pauzes. Ik wil mijn vriend Thibau eveneens bedanken om er voor mij te zijn en me lief te hebben.

Daarnaast wil ik ook mijn allerbeste vrienden Margot en Florian bedanken om samen deze 5 jaar rechten door te maken, plezier te hebben en een steun voor elkaar te zijn.

*NIL VOLENTIBUS ARDUUM*

Wakken - mei 2021

Aurélie Coene

## INHOUDSTAFEL

<b>DEEL I: INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING EN EVOLUTIE .....</b>	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK 2: ONDERZOEKSOPZET EN RELEVANTIE .....</b>	<b>5</b>
<b>HOOFDSTUK 3: ONDERZOEKSMETHODE .....</b>	<b>6</b>
<b>HOOFDSTUK 4: ONDERZOEKSVRAGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>DEEL II: THEORETISCH KADER.....</b>	<b>8</b>
<b>HOOFDSTUK 1: WAT IS COHOUSING.....</b>	<b>8</b>
<b>HOOFDSTUK 2: GESCHIEDENIS VAN DE TOEPASSELIJKE REGELS .....</b>	<b>10</b>
Afdeling 1: Bevoegdheidsverdeling .....	10
Afdeling 2: Resoluties en experimentele wetgeving .....	11
<b>HOOFDSTUK 3: HUIDIGE TOEPASSELIJKE REGELS .....</b>	<b>12</b>
Afdeling 1: Kennismakingsfase: hoe ontstaat een project? .....	12
Afdeling 2: Opstartfase .....	13
§1: Goederenrecht: verdeling van de eigendom .....	14
1: Appartementsmede-eigendom .....	14
A. Toepassingsgebied .....	14
1. Voorwaarde 1: Gebouw of groep van gebouwen .....	15
2. Voorwaarde 2: Verdeling eigendomsrecht .....	15
3. Voorwaarde 3: Privatief en aandeel in de gemeenschappelijke delen .....	16
B. Uitsluiting van het toepassingsgebied .....	16
1. Voorwaarde 1: Rechtvaardiging uitsluiting door aard gemeenschappelijke delen ..	16
2. Voorwaarde 2: Eenparigheid .....	17
3. Vereenvoudigde basisakte .....	17
4. Besluit.....	17
C. Voordelen van appartementsmede-eigendom voor <i>cohousing</i> .....	17
D. Nadelen van appartementsmede-eigendom voor <i>cohousing</i> .....	18
1. Geen stemrecht voor huurders .....	18
2. Vereiste meerderheden .....	19
3. Dwingende verdeelsleutel bij stemrechten .....	19
4. Verkoop unit - Voorkooprecht .....	19
5. Vergaderingen .....	21
2: Vrijwillige mede-eigendom .....	22
3: Gedwongen mede-eigendom.....	22
A. Quid .....	22
B. Voordelen.....	24

C. Nadelen .....	25
4: collectieve mede-eigendom zonder individuele eigendom .....	25
A. Wat? .....	25
B. Voordelen.....	26
C. Nadelen .....	26
D. Community land trust .....	26
§2: Organisatievormen.....	27
1: Feitelijke vereniging .....	27
A. Quid? .....	27
B. Voordelen.....	27
C. Nadelen .....	28
D. Vergelijking met de maatschap.....	29
2: Vereniging zonder winstoogmerk .....	29
3: Coöperatieve vennootschap .....	30
A. Voordelen.....	31
1. Leningen .....	31
2. Flexibel in- en uittreden .....	31
3. Beperkte aansprakelijkheid .....	31
4. Ieder lid heeft één stem .....	32
5. Zekerheid om er te wonen .....	32
6. Inspraak .....	32
7. Financieel voordelig.....	32
B. Nadelen .....	32
1. Leningen .....	32
2. Financiële nadelen.....	33
3. Sociaalrechtelijke nadelen.....	34
4. Verzekeringen.....	34
5. Faillissement.....	34
6. Psychologisch aspect .....	34
Afdeling 3: Bouwfase.....	34
§1: Goederenrecht .....	35
§2: Organisatievormen.....	35
1: Maatschap.....	35
A. Voordelen.....	36
B. Nadelen .....	37
C. Vennootschap onder firma (VOF) .....	38

2: Coöperatieve vennootschap .....	38
3: Feitelijke vereniging .....	38
4: Vereniging zonder winstoogmerk (vzw).....	38
Afdeling 4: Woonfase .....	39
§1: Goederenrecht .....	39
§2: Organisatievormen.....	39
1: Vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid .....	39
2: Vereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid.....	40
4: Vereniging zonder winstoogmerk .....	40
5: Coöperatieve vennootschap .....	41
<b>DEEL III: EMPIRISCH ONDERZOEK .....</b>	<b>42</b>
<b>HOOFDSTUK 1: OPZET.....</b>	<b>42</b>
<b>HOOFDSTUK 2: CASESTUDY DE SCHILDERS .....</b>	<b>42</b>
Afdeling 1: Beschrijving project.....	42
Afdeling 2: Kennismakingsfase .....	43
Afdeling 3: Opstartfase.....	43
§1: Goederenrecht .....	43
§2 Organisatievorm: vzw.....	44
Afdeling 4: Bouwfase: maatschap .....	45
Afdeling 5: woonfase: vastgestelde problemen.....	45
§1: Goederenrecht .....	45
1: Anti-speculatieve clausule.....	45
2: Derden.....	46
A. Stemrechten.....	46
B. Verkoop van een unit: voorkooprecht .....	47
C. Verhuur.....	48
D. Tegenwerpelijkheid aan derden .....	48
3: Maandelijkse vergadering .....	49
A. Stemrechten en meerderheden.....	49
4: Conflictenbeslechting.....	49
5: Verdeling gebruikskosten .....	49
§2: Organisatievorm .....	50
§3: Theorie versus werkelijkheid.....	50
<b>HOOFDSTUK 3: CASESTUDY HET ALBERTHUIS .....</b>	<b>51</b>
Afdeling 1: Beschrijving project.....	51
Afdeling 2: Kennismakingsfase .....	51

Afdeling 3: Opstartfase.....	52
§ 1: Goederenrecht .....	52
§ 2: Organisatievorm .....	53
Afdeling 4: Bouwfase.....	53
Afdeling 5: Woonfase .....	53
§1: Huurcontract en wooncoöpbijlage.....	53
1: Beschrijving .....	53
2: Anti-speculatieve clausule.....	53
3: Derden .....	54
A. Stemrechten.....	54
B. Verkoop aan een derde.....	54
C. Verhuur aan vaste bewoners en onderverhuur aan een derde.....	55
§2: Medehuurpact.....	55
1: Beschrijving .....	55
2: Vertrek van een medehuurder.....	55
3: Conflictenbeslechting.....	56
4: Maandelijks vergadering .....	57
5: Verdeling gebruikskosten .....	57
<b>HOOFDSTUK 4: CASESTUDY DE WIJGAARD .....</b>	<b>57</b>
Afdeling 1: Beschrijving project.....	57
Afdeling 2: Kennismakingsfase.....	58
Afdeling 3: Opstartfase.....	59
§1: Goederenrecht .....	59
1: Anti-speculatieve clausule.....	59
2: Derden .....	60
A. Stemrechten.....	60
B. Verkoop .....	60
C. Verhuur.....	61
3: Maandelijks vergadering .....	61
A. Hoe? .....	61
B. Stemrechten .....	61
4: Conflictenbeslechting.....	61
5: Verdeling gebruikskosten .....	61
6: Uitsluiting syndicus.....	62
§2: Organisatievorm .....	62
Afdeling 4: Bouwfase.....	62



§1: Maatschap .....	62
§2: Samenwerkingsovereenkomst .....	63
Afdeling 5: Woonfase .....	63
<b>HOOFDSTUK 5: VERGELIJKING VAN DE CASESTUDY'S .....</b>	<b>64</b>
Afdeling 1: Gelijkenissen .....	64
Afdeling 2: Verschillen.....	65
1. Aantal geschillen.....	65
2. Individuele versus collectieve eigendom .....	66
3. Omvang van het project .....	66
<b>DEEL IV: VOORSTEL EN CONCLUSIE .....</b>	<b>67</b>
<b>HOOFDSTUK 1: GOEDERENRECHT.....</b>	<b>67</b>
<b>HOOFDSTUK 2: ORGANISATIEVORMEN .....</b>	<b>68</b>
<b>HOOFDSTUK 3: VERBAND TUSSEN GOEDERENRECHT EN ORGANISATIEVORMEN .....</b>	<b>69</b>
<b>HOOFDSTUK 4: CONCLUSIE .....</b>	<b>71</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>72</b>

Ondergetekende verklaart dat de inhoud van deze masterproef mag worden geraadpleegd en/of gereproduceerd voor persoonlijk gebruik. Het gebruik van deze masterproef valt onder de bepalingen van het auteursrecht en bronvermelding is steeds noodzakelijk.

# DEEL I: INLEIDING

## HOOFDSTUK 1: INLEIDING EN EVOLUTIE

1. *Cohousing of living together privately*<sup>2</sup> genoemd, is een vorm van samenwonen die meer en meer opkomt.<sup>3</sup> In een Belgische enquête van ILIV<sup>4</sup> gaf 22% van de deelnemers aan dat ze open staan voor *cohousing* en dit wordt zelfs 32% indien de term *cohousing* niet expliciet wordt gebruikt, maar gewoon wordt omschreven.<sup>5</sup> Dit toont aan dat minstens 10% van de deelnemers eigenlijk niet goed weet wat *cohousing* inhoudt of een negatievere connotatie hecht aan de term. Onbekend, onbemind?
2. Het idee voor *cohousing* is ontstaan in Denemarken in de jaren '60. Kotstudenten ontdekten dat zij nog steeds hielden van het gemeenschapsgevoel van het samenhuizen na hun opleiding.<sup>6</sup> Als gevolg ontstonden er naast studenthuizen 'volwassen versies' van het samenwonen, namelijk *cohousing*. Het allereerste echte *cohousing* project vond plaats nabij Kopenhagen in het jaar 1972, waar uiteindelijk 27 gezinnen samen woonden.<sup>7</sup>
3. De term *cohousing* zelf is voor het eerst uitgevonden door K. MCCAMANT en C. DURRETT in 1988. Deze twee architecten zochten een naam voor een Deens project en kozen uiteindelijk voor *Cohousing*.<sup>8</sup> In 1988 schreven zij het hierover het invloedrijke boek *Creating Cohousing: building sustainable communities*.<sup>9</sup> Wat betreft de terminologie moet ook nog een onderscheid gemaakt worden. In deze masterproef wordt *cohousing sensu lato* onderzocht. Dit omvat zowel *cohousing* projecten *sensu stricto* als woongroep en co-wonen projecten. Het verschil tussen deze vormen wordt in de randnummers 22, 24 en 25 uitgelegd. Verder in deze masterproef zal voor het gebruiksgemak enkel de term *cohousing* gebruikt worden wanneer *cohousing sensu lato* bedoeld wordt.
4. In België vonden de eerste *cohousing* projecten plaats op het einde van de jaren '90, waar CôtéKanal te Brussel als eerste grote voorbeeld gold.<sup>10</sup> De zeventien bewoners namen het proces helemaal zelf in handen, zonder bouwpromotor en betaalden daarvoor uiteindelijk elk ongeveer 77.000 euro.<sup>11</sup>

---

<sup>2</sup> F. CHIODELLI en V. BAGLIONE, "Living together privately : for a cautious reading of cohousing", *Urban Research & Practice* 2014, 20-34 en DOI: 10.1080/17535069.2013.827905.

<sup>3</sup> FEDERATIE VAN HET NOTARIAAT "Notarissen doen oproep naar aanleiding van hun congres over het nieuwe wonen: nieuwe woonvormen vragen om aangepaste regelgeving", 22 september 2017, [www.notaris.be/download/%252Fnews%252F59c4c71d4a728.pdf](http://www.notaris.be/download/%252Fnews%252F59c4c71d4a728.pdf), 1; SAMENHUIZEN VZW, *Inventaris woongemeenschappen in Vlaanderen en Brussel*, [www.samenhuizen.be/samenhuizen-cijfers](http://www.samenhuizen.be/samenhuizen-cijfers), 2.

<sup>4</sup> ILIV is het kenniscentrum over het belang van thuis.

<sup>5</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL, N. BERNARD, M. BLONDIA, F. BOUDON, S. BOULY, J. COUNE, J. DE HAESE, I. DE BRAKELEER, P-Y. ERNEUX, L. JONCKHEERE, S. JOYE, H. KONINGS, S. MAQUET, M. MAUS, P-P. RENSON, V. SAGAERT, J. SINDIHEBURA, R. STEENNOT, W. THYSSEN, S. ULRICI, A. VAN DEN BOSSCHE en A. WYLLEMAN (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 503.

<sup>6</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 10.

<sup>7</sup> K. MCCAMANT en C. DURRETT, *Creating Cohousing: building sustainable communities*, Gabriola Island, New Society Publishers, 2011, 5.

<sup>8</sup> X, "Cohousing is...", [www.cohousingco.com/cohousing](http://www.cohousingco.com/cohousing) (laatste consultatie 15 mei 2021).

<sup>9</sup> In 2011 is de nieuwste editie gepubliceerd: K. MCCAMANT en C. DURRETT, *Creating Cohousing: building sustainable communities*, Gabriola Island, New Society Publishers, 2011, 336 p.

<sup>10</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 32.

<sup>11</sup> *Ibid.*, 33.

5. Waarom beslissen koppels, gezinnen en alleenstaanden nu om aan *cohousing* te doen? Elk project heeft verschillende intenties om deze alternatieve vorm van wonen op te starten.<sup>12</sup> *Cohousing* kan voordelig zijn op de volgende vlakken:

#### A. Financiën:

België heeft 374 inwoners/km<sup>2</sup> en in Vlaanderen is dit zelfs 487 inwoners/km<sup>2</sup>.<sup>13</sup> We staan hiermee op plaats zes op de lijst van de landen binnen de EU met de hoogste bevolkingsdichtheid.<sup>14</sup> Door de verdere stijging van de grondprijzen, als gevolg van schaarste, wordt het moeilijker om betaalbare huisvesting te vinden.<sup>15</sup> Hierdoor zijn mensen op zoek naar alternatieven voor de klassieke huizenmarkt, zoals *cohousing*.

De kosten bij *cohousing* dalen omdat de *cohousers* vaak zelf instaan voor het beheer en de bouw. In een bewonersgroep zijn er soms verschillende profielen aanwezig waardoor kennis gebruikt en uitgewisseld kan worden tussen de bewoners onderling.<sup>16</sup> Er zijn evenwel al ondernemingen zoals *Cohousing Projects* en Gemeengoed die gespecialiseerd zijn in het begeleiden van *cohousing* projecten en die helpen met de bouw en het beheer.<sup>17</sup> De kosten verminderen ook omdat de *cohousers* allerlei gemeenschappelijke ruimtes en andere zaken<sup>18</sup> delen.<sup>19</sup>

#### B. Ecologie en ruimtelijk rendement:

Vele zaken in *cohousing* worden gedeeld, waardoor een efficiënter ruimtegebruik tot stand komt. *Cohousers* hebben bovendien meer kansen om te carpoolen en hoeven bijvoorbeeld maar één warmtesysteem aan te leggen in plaats van vier of vijf. Ecologie is een vaak aangehaalde reden om aan *cohousing* te doen.<sup>20</sup>

De focus van Vlaams minister voor omgeving ZUHAL DEMIR ligt op het verdichten van de stadskernen en het open laten van de open ruimte.<sup>21</sup> Ook de Vlaamse Bouwmeester ERIK WIEËRS wil graag meewerken aan een ‘*verhoging van de stedelijke dichtheid*’.<sup>22</sup> Vlaams minister voor wonen MATTHIAS DIEPENDAELE steunt<sup>23</sup> althans alternatieve woonvormen aangezien

---

<sup>12</sup> J. WILLIAMS, “Sun, Surf and Sustainable Housing – Cohousing the Californian Experience”, *International Planning Studies* 2005, afl. 10 nr. 2, (1) 2.

<sup>13</sup> Gebaseerd op cijfers van 1 januari 2020, <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsdichtheid#news> (consultatie 24 september 2020).

<sup>14</sup> Gebaseerd op cijfers van 1 januari 2019, [www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl](http://www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl) (consultatie 24 september 2020).

<sup>15</sup> S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht” in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (1) 3.

<sup>16</sup> Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>17</sup> [www.cohousingprojects.com/](http://www.cohousingprojects.com/) (laatste consultatie 15 oktober 2020); Interview S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021. Ook Samenhuizen vzw biedt een beperkte begeleiding aan: <https://www.samenhuizen.be/vorming> (laatste consultatie 12 mei 2021).

<sup>18</sup> Bijvoorbeeld een grasmaaier, speeltuin, werkmateriaal, keukengerei of wasmachines.

<sup>19</sup> Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl. St.* VI.Parl 2014-15, nr. 391/1.

<sup>20</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020 en interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>21</sup> Z. DEMIR, *Beleidsnota 2019-2024 Omgeving*, 8 november 2019, nr. 135, 26.

<sup>22</sup> E. WIEËRS, *Kansen scheppen voor ontmoeting: ambitienota Vlaams Bouwmeester 2020-2025*, Brugge, Die Keure, 2014, 13 en 23.

<sup>23</sup> M. DIEPENDAELE, *Beleidsnota 2019-2024 Wonen*, 8 november 2019, nr. 138, 35.

gemeenschappelijk wonen kan bijdragen tot een beter ruimtelijk rendement in lijn met de nota van Minister ZUHAL DEMIR.

#### C. Sociaal netwerk en welzijn:

Bewoners opteren ervoor om gemeenschappelijke ruimtes te maken zodat de kans op spontane sociale contacten vergroot.

Senioren of mensen met een beperking kiezen voor gemeenschappelijk wonen omwille van het sociaal netwerk en het vrijwillig zorgaspect, dat groter wordt naarmate mensen elkaar beter kennen.<sup>24</sup>

Jonge gezinnen maken hiervan ook handig gebruik. Zij kunnen een kinderopvang vinden binnen hun eigen nabije omgeving. Hun kinderen kunnen ook vaker spelen met leeftijdsgenoten.

Tijdens de covid-19 crisis werden veel werknemers verplicht om thuis te werken. Nadelen van thuiswerken zijn eenzaamheid<sup>25</sup>, afleiding en een tekort aan ruimte. Bij *cohousing* wordt hierop ingespeeld: sommige projecten voorzien een kantoorruimte waar de bewoners samen kunnen werken.<sup>26</sup>

#### D. Esthetiek:

Een *cohousing* project heeft vaak ook een toegevoegde esthetische waarde. In plaats van dezelfde, kleinere huizen te bouwen naast elkaar, kiest de groep bewoners voor een hoeve, fabriekspand of lege projectruimte die ze ombouwen tot een coherent geheel met meestal ook aandacht voor een grotere groene ruimte.

### 6. Er zijn echter ook nadelen verbonden aan *cohousing*:

#### A. Het proces is complex

Een *cohousing* project opstarten en afwerken kan wel tot acht jaar duren, indien het gaat om een nieuwbouw project, zonder hulp van een projectontwikkelaar.<sup>27</sup> Dit heeft onder andere te maken met het feit dat het vinden van een geschikte en ruime projectgrond moeilijk is. Bouwgronden worden schaars en vaak zijn projectontwikkelaars sneller om een grond aan te kopen dan een groep particuliere toekomstige bewoners.<sup>28</sup> Gemiddeld duurt de ontwikkeling van een project drie tot vier jaar met de hulp van een projectontwikkelaar zegt EEF TANGHE, oprichter van *Cohousing Projects*.<sup>29</sup>

---

<sup>24</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 507.

<sup>25</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 509.

<sup>26</sup> Dit is het geval in casestudy De Wijgaard.

<sup>27</sup> S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, "Samenhuizen startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, [www.samenhuizen.net/docs/startgids\\_samenhuizen2015.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf), 18.

<sup>28</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>29</sup> I. DE BISSCHOP, "Waarom cohousing kunst- en vliegwerk blijft", *De Tijd*, 13 juni 2018, [www.tijd.be/netto/vastgoed/waarom-cohousing-kunst-en-vliegwerk-blijft/10021539.html](http://www.tijd.be/netto/vastgoed/waarom-cohousing-kunst-en-vliegwerk-blijft/10021539.html).

Indien de bewoners zelf een project willen opstarten, vergt het energie om het hele proces door te maken.<sup>30</sup> Het vooropstellen van consensus maakt het soms niet gemakkelijk om snel een beslissing te maken.<sup>31</sup>

#### B. Prijs

Soms is het helemaal niet zo dat een *cohousing* unit goedkoper is dan een andere woning. Er zijn namelijk extra kosten die kunnen worden uitgegeven aan een grotere tuin, architectuur, zwembad of andere gemeenschappelijke ruimtes. Het spreekt voor zich dat *cohousing* niet voordelig is wanneer je niet vaak gebruik maakt van de gemeenschappelijke ruimtes.

De prijs is natuurlijk verschillend per project en het is aan de kandidaat-bewoner om voldoende te informeren naar alle kosten van het project. Volgens S. VANSLEMBROUCK van de vzw Samenhuizen is de prijs van een unit in een *cohousing* project gemiddeld ongeveer hetzelfde als die van een andere woning, maar bij *cohousing* zijn de gemeenschappelijke ruimtes een extra troef die een gewone woning niet te bieden heeft.<sup>32</sup>

Indien *cohousing* meer en meer zou opduiken, kan dit een effect hebben op de prijzen van woningen. Er is een kans dat de prijzen stijgen omdat een aantal gezinnen of alleenstaanden samen nu eenmaal kapitaalkrachtiger zijn dan wanneer ze alleen een woning zouden kopen.<sup>33</sup>

#### C. Balans tussen privacy en gemeenschap

Uit een enquête blijkt dat respect voor privacy de belangrijkste waarde is in een *cohousing* project. Bij woongroepen<sup>34</sup> blijkt privacy ook belangrijk, maar wordt er toch iets meer tolerantie verwacht dan in een *cohousing* project.<sup>35</sup> Sommige mensen worden afgeschrikt door *cohousing* omwille van het gebrek aan privacy.

#### D. Geschillen

Als je samen leeft met andere gezinnen is het onvermijdelijk dat het eens tot een geschil komt. Soms kan de verdeling van de kosten een punt van discussie vormen. Sommige gezinnen maken bijvoorbeeld minder gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes maar moeten evenveel betalen.<sup>36</sup> Indien je beslist om in een project te stappen, wordt dan ook verwacht dat je alle geschillen op een redelijke manier probeert op te lossen. Enige vorm van verdraagzaamheid is vereist en goede afspraken kunnen hierbij helpen.

---

<sup>30</sup> J. WANG en K. HADJRI, "The role of co-housing in building sustainable communities: Case studies from the UK", *Environment-Behaviour Proceedings Journal* 2017, vol. 2, afl. 6, (255) 264.

<sup>31</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>32</sup> E. RACQUET, "Cohousing breekt uit niche", *De Tijd*, 1 mei 2017, [www.tijd.be/netto/dossier/vastgoedgids2017/cohousing-breekt-uit-niche/9886171.html](http://www.tijd.be/netto/dossier/vastgoedgids2017/cohousing-breekt-uit-niche/9886171.html).

<sup>33</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 509.

<sup>34</sup> Voor het verschil tussen *cohousing* en een woongroep: *infra* nr. 24.

<sup>35</sup> L. JONCKHEERE, R. KUMS, H. MAELSTAF en T. MAES, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we", februari 2010, [www.samenhuizen.net/docs/sib/Samenhuizen\\_in\\_Belgie\\_RAPPORT\\_2010.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/sib/Samenhuizen_in_Belgie_RAPPORT_2010.pdf), figuur 21 en 22.

<sup>36</sup> X, "Cohousing: to do or not to do", [www.wonen.eu/cohousing-to-do-or-not-to-do/](http://www.wonen.eu/cohousing-to-do-or-not-to-do/) (laatste consultatie 2 mei 2021).

7. In deze masterproef wil ik in het volgende stuk van deel I het onderzoeksopzet, de methodes en de onderzoeksvragen bespreken. In deel II volgt een omschrijving van wat *cohousing* is in vergelijking met andere vormen van gemeenschappelijk wonen. Ten derde wil ik verder in deel II een theoretisch kader schetsen van de huidige toepasselijke regels, rechtsleer en rechtspraak bij *cohousing*. In deel III komen drie casestudy's aan bod waarbij de theorie op de praktijk wordt toegepast. Concreet wordt een analyse gemaakt van enkele opvallende clausules. Hiervoor werden interviews, aktes en onderhandse overeenkomsten gebruikt. In deel IV worden mogelijke voorstellen van wet geformuleerd en wordt een conclusie gemaakt.

## **HOOFDSTUK 2: ONDERZOEKSOPZET EN RELEVANTIE**

8. Het opzet van deze masterproef is om zowel theoretisch als praktisch inzicht te scheppen in de juridische regels rond *cohousing* op vlak van goederenrecht en organisatievormen.<sup>37</sup> Met deze masterproef wil ik ook mogelijke oplossingen bieden voor bepaalde bestaande, reële problemen en groepen op de hoogte brengen van de gevolgen van hun juridische keuzes. Het blijkt dat startende *cohousingers* het moeilijk vinden om een gepast kader te vinden voor hun project. Ze moeten soms zelf zoeken naar oplossingen.<sup>38</sup> Ik hoop hieraan bij te dragen door vaak voorkomende praktische problemen te schetsen en hiervoor een oplossing te bieden. Ik richt me hierbij ook tot de federale wetgever. Er zijn ook problemen op vlak van ruimtelijke ordening en sociaal recht, maar dit wordt niet verder behandeld in deze masterproef.

9. Bepaalde auteurs zijn op de problematiek van het goederenrecht en organisatievormen al uitvoerig ingegaan<sup>39</sup>, maar de link met wat in de praktijk gebeurt wordt vaak niet omschreven. Deze masterproef vertrekt vanuit het theoretische kader om daarna uitgebreide praktische casestudy's te bestuderen.

10. Daarnaast is het de bedoeling om een vrij volledig overzicht te schetsen van de vele mogelijkheden die *cohousing* groepen hebben bij het opstarten van het project op vlak van het goederenrecht en organisatievormen. Dit is uiteraard niet exhaustief, maar het geeft wel de meest gebruikte opties met voor- en nadelen weer. Bovendien wordt er ook een verband<sup>40</sup> vastgesteld tussen het goederenrecht en de organisatievormen.

11. Deze masterproef biedt ook een meerwaarde op vlak van actualisering ten gevolge van hervormingen binnen zowel het goederenrecht<sup>41</sup> als het vennootschaps- en verenigingsrecht<sup>42</sup>. Binnen het goederenrecht is echter niet veel veranderd met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom en het Appartementsrecht, waardoor de meeste oudere bronnen van Vóór deze hervorming nog

---

<sup>37</sup> Voor het onderscheid tussen goederenrecht en organisatievormen: *infra* nr. 38.

<sup>38</sup> Bijlage 1 :Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>39</sup> Zie R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 266 p. Zie ook de aandacht die er is besteed aan *cohousing* bij het notarieel congres van 2017 waarvan ook een verslagboek werd uitgebracht: J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, 543 p; P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, 374-394; L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, 86-101.

<sup>40</sup> *Infra* nr. 353-355.

<sup>41</sup> Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020, 15753. De inwerkingtreding hiervan is voorzien op 1 september 2021. Hierna: BW. Alle verwijzingen naar artikelen van het Burgerlijk wetboek zijn al aangepast aan de nieuwe wet. Er zal in de voetnoten wel telkens verwezen worden naar het oude recht, dat op het moment van afgifte van deze masterproef nog steeds geldig was.

<sup>42</sup> Wetboek van vennootschappen en verenigingen 23 maart 2019, *BS* 4 april 2019, 33239. Hierna: WVV.

bruikbaar zijn.<sup>43</sup> De hervorming binnen het vennootschaps- en verenigingsrecht is daarentegen iets ingrijpender voor *cohousing* projecten.

### **HOOFDSTUK 3: ONDERZOEKSMETHODE**

**12.** Ik koos als kern van mijn masterproef voor onderzoek aan de hand van drie casestudy's. FLYVBJERG<sup>44</sup> omschrijft het belang van casestudy's als volgt:

*'Voorspellende theorieën en universele regels bestaan niet in onderzoek naar menselijk handelen, concrete, context-gebonden kennis is daarom waardevoller dan de bij voorbaat gedoemde zoektocht naar voorspellende theorie en universele regels.'*<sup>45</sup>

**13.** De informatie voor de casestudy's bestaat zowel uit notariële documenten als overeenkomsten die door de bewoners werden opgesteld. Omwille van de vertrouwelijkheid van deze documenten werden deze niet mee opgenomen in deze masterproef maar werden deze overhandigd aan de promotor, professor JOKE BAECK. Daarnaast komt belangrijke informatie ook van individuele interviews. Deze zijn semi-gestructureerd afgenomen omdat het op deze manier toelaat om in te gaan op het antwoord van de geïnterviewden. Er werd een lijst met vragen opgesteld die aan iedere respondent werd voorgelegd. De interviews werden uitgeschreven en overhandigd aan de promotor, professor JOKE BAECK.

**14.** De respondenten bestaan uit drie bewoners van twee verschillende *cohousing* projecten en één woongroep project in de regio Gent. Daarnaast werd ook een medewerker van de coöperatieve vennootschap wooncoop geïnterviewd.

**15.** De masterproef werd voorgelegd aan de respondenten voor de officiële indiendatum en er werd rekening gehouden met de gegeven feedback. Zij gaven allen de toestemming om hun naam te laten vermelden in de voetnoten wanneer er werd verwezen naar een passage uit het desbetreffende interview.

**16.** Voor het theoretische deel II van deze masterproef werd een beroep gedaan op wetgeving, rechtsleer en rechtspraak in België. De relevante rechtspraak is niettemin beperkt aangezien *cohousing* een recent fenomeen is.

---

<sup>43</sup> R. JANSEN, "Mede-eigendom" in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE en A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, (287) 287 en 322; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 173/001, 168.

<sup>44</sup> B. FLYVBJERG is een Deense econoom en schrijver. Hij is tevens professor aan de Saïd Business School van Oxford.

<sup>45</sup> B. FLYVBJERG, "Five Misunderstandings About Case-Study Research", *Qualitative Inquiry*, afl. 12, nr. 2, April 2006, (219) 224. (vertaald uit het Engels)



## **HOOFDSTUK 4: ONDERZOEKSVRAGEN**

**17.** Met deze masterproef wil ik onderzoeken of de huidige wetgeving inzake goederenrecht en organisatievormen voldoet aan de praktische noden van *cohousing* projecten in Vlaanderen.

**18.** De onderzoeksvraag in randnummer 17 wordt opgedeeld in zes deelvragen die beantwoord zullen worden in deze masterproef:

1. Welke huidige wettelijke regels zijn van toepassing op *cohousing* projecten in België? (zie *infra* deel II, hoofdstuk 3)
2. Wat zijn de praktische juridische positieve punten en problemen bij de drie onderzochte *cohousing* projecten? (zie *infra* deel III, hoofdstuk 2 tot 4)
3. Wat zijn de gelijkenissen en verschillen tussen de drie onderzochte *cohousing* projecten? (zie *infra* deel III, hoofdstuk 5)
4. Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende organisatievormen? (zie *infra* doorheen deel II, hoofdstuk 3 en III, hoofdstuk 2 tot 4)
5. Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende keuzes in het goederenrecht? (zie *infra* doorheen deel II, hoofdstuk 3 en III, hoofdstuk 2 tot 4)
6. Indien de huidige wetgeving niet zou voldoen: welke aanbevelingen kunnen op basis van dit onderzoek gedaan worden? (zie *infra* deel IV)

## DEEL II: THEORETISCH KADER

### HOOFDSTUK 1: WAT IS COHOUSING

19. Het is niet eenvoudig om af te bakenen wat *cohousing* is. Dit komt omdat *cohousing* verwant is met vele andere vormen van samen wonen. Er is ook nog geen wettelijke definitie van *cohousing*. De Nederlandse vertaling ‘samenhuizen’ bakent het begrip dan ook niet voldoende af en moet dus genuanceerd worden.

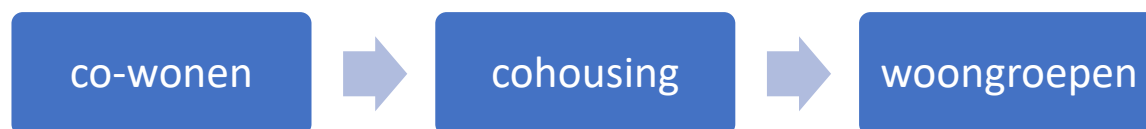
20. Alhoewel er nog geen wettelijke definitie is van *cohousing*, bestaat er wel een wettelijke definitie van gemeenschappelijk wonen in het decreet van 24 februari 2017<sup>46</sup>. Artikel 3, laatste lid van dit decreet luidt als volgt:

*‘wordt verstaan onder gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer.’*

21. P. THION omschrijft het begrip samenhuizen, dat een synoniem is van gemeenschappelijk wonen als:

*‘Een manier van wonen waarbij een beperkt aantal huishoudens, waartussen niet noodzakelijk familiale banden bestaan, over zowel private als collectieve leefruimten beschikken en grotendeels gezamenlijk instaan voor het beheer ervan’.*<sup>47</sup>

22. Onder de definitie van gemeenschappelijk wonen of samenhuizen vallen zowel *cohousing*, zorgwonen, co-wonen, kangoeroewonen, woongroepen en leefgemeenschappen.<sup>48</sup> Het valt dan ook te bepleiten dat er verschillende definities zouden moeten komen in plaats van een algemeen concept in de wet. In deze masterproef worden enkel *cohousing* en woongroepen besproken, met een grotere focus op *cohousing*. Indien naar deze beide termen wordt gerefereerd in deze masterproef, zal er gebruik gemaakt worden van de term *cohousing*. Ook co-wonen is inbegrepen in de term *cohousing* wanneer dit wordt vermeld in deze masterproef. *Cohousing*, co-wonen en woongroepen verschillen meestal enkel in de hoeveelheid gemeenschappelijke delen er zijn. Voor de bespreking van de wettelijke bepalingen zijn deze verschillen niet echt relevant dus worden deze drie termen onder *cohousing (sensu lato)* geplaatst in deze masterproef.



Figuur 1: Graad van gemeenschappelijkheid. Links: minste gemeenschappelijke delen. Rechts: meeste gemeenschappelijke delen.

<sup>46</sup> Decr. VI. 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, BS 20 maart 2017, 37856.

<sup>47</sup> P. THION, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 376.

<sup>48</sup> VLAAMSE OVERHEID, “Gemeenschappelijk wonen en woningdelen”, [www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen](http://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen).

**23.** *Cohousing* onderscheidt zich van zorgwonen of kangoeroewonen in die zin dat bij *cohousing* niet noodzakelijk zorg aan hulpbehoevenden is gekoppeld aan het samenwonen. Bij zorgwonen of kangoeroewonen wordt een bestaande woning in twee gedeeltes gesplitst zodat maximum twee personen, die hulp nodig hebben, kunnen wonen bij andere personen die geen hulp nodig hebben.<sup>49</sup>

**24.** *Cohousing* onderscheidt zich van co-wonen aangezien het bij *cohousing* ook de bedoeling is om ten minste een eetruimte te delen, wat bij co-wonen niet het geval is.<sup>50</sup> Bij *cohousing* zijn er dus meer gemeenschappelijke ruimtes dan bij co-wonen en co-wonen bevat geen eetruimte. Alhoewel er een verschil is, speelt dit verschil niet zo een grote rol en is dit louter een theoretisch verschil.

**25.** Ten slotte onderscheidt *cohousing* zich van woongroepen en leefgemeenschappen omdat in deze twee modellen alle leefruimtes worden gedeeld (met uitzondering van de slaapkamer bij woongroepen, deze is privé).<sup>51</sup> Een voorbeeld van een woongroep is studentenhuisvesting, waarbij elke student wel nog zijn of haar eigen slaapkamer heeft maar wel een leefruimte, keuken en eventueel badkamer deelt. In het kader van deze masterproef valt de casestudy van Het Alberthuis onder de noemer van een woongroep, waarbij de bewoners een eigen slaapkamer hebben maar de rest van de ruimtes delen. Onder een leefgemeenschap vallen kloosters en sommige internaten, waarbij zelfs slaapkamers gemeenschappelijk zijn. Het is vanzelfsprekend dat *cohousing* minder verregaand is op vlak van samenwonen dan deze laatste twee vormen.

**26.** Studentenhuisvesting is in ieder geval uitgesloten van het toepassingsgebied van dit onderzoek aangezien studentenverblijven slechts tijdelijk zijn.<sup>52</sup> Voor *cohousing* in dit onderzoek is namelijk vereist dat de bewoners er hun domicilie hebben en er ook vast verblijven. Dit is een belangrijk onderscheid aangezien permanent samenleven meer verregaande regels vergt dan tijdelijk verblijven en dit het samenleven dus iets moeilijker maakt in de meeste gevallen. Voor studentenhuisvesting gelden ook andere juridische regels.<sup>53</sup> Dit wordt niet behandeld in deze masterproef.

**27.** In het algemeen worden aan *cohousing sensu lato* de volgende niet-juridische kenmerken toegewezen:

- Participatie en zelfbeheer<sup>54</sup>: de bewoners hebben altijd een mate van inspraak in de dagdagelijkse beslissingen. Daarnaast kunnen zij het project helemaal zelf in handen nemen vanaf het samenstellen van de bewonersgroep tot aan de woonfase. De laatste jaren zijn er echter projectontwikkelaars<sup>55</sup> die zich specialiseren in *cohousing* waardoor de bewoners minder het beheer in eigen handen moeten nemen.
- Intentie om een gemeenschap te creëren.<sup>56</sup>

---

<sup>49</sup> J. MAERTENS, "Medehuur, cohousing en kangoeroewonen in het Brussels en Vlaams gewest", *Notariaat* 2020, afl. 6, (1) 3.

<sup>50</sup> VLAAMSE OVERHEID, "Gemeenschappelijk wonen en woningdelen", [www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen](http://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen).

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> SAMENHUIZEN VZW, "Wat is het: wat bedoelen we met samenhuizen en gemeenschappelijk wonen?", [www.samenhuizen.be/wat-het](http://www.samenhuizen.be/wat-het).

<sup>53</sup> Art. 53- 65 Decr. VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018. Hierna: Vlaams Woninghuurdecreet.

<sup>54</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 7.

<sup>55</sup> Zoals *Cohousing Projects*, wooncoop (gemeenschapshuizen en *cohousing*), Gemeengoed en Home Invest Belgium (vooral *cohousing* in huurvorm, zie P. LUYSTERMAN en E. RACQUET, *De Tijd*, 22 juli 2016, [www.tijd.be/netto/vastgoed/ook-huurders-kunnen-nu-aan-cohousing-doen/9790672.html](http://www.tijd.be/netto/vastgoed/ook-huurders-kunnen-nu-aan-cohousing-doen/9790672.html)).

<sup>56</sup> J. WANG en K. HADJRI, "The role of co-housing in building sustainable communities: Case studies from the UK", *Environment-Behaviour Proceedings Journal* 2017, vol. 2, afl. 6, (255) 256.

- Gebruik van zowel privé- als uitgebreide gemeenschappelijke delen.<sup>57</sup>
- Financiële onafhankelijkheid: het is de bedoeling dat iedere mede-eigenaar of bewoner het eigen gezin kan onderhouden.<sup>58</sup>

**28.** Op basis van de verschillen met de andere vormen van gemeenschappelijk wonen volgt hier een eigen definitie van *cohousing sensu stricto*: ‘*Cohousing is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex, waar de bewoners hun domicilie hebben, met de bedoeling er vast te wonen en uit verschillende woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens, zonder dwingend hulpbehoevend aspect, op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen waaronder minstens een eetruimte of keuken waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer en daarnaast ook beschikken over minstens twee private leefruimtes.*’

**29.** Casestudy één (De Schilders) en drie (De Wijgaard) zullen aan deze definitie voldoen. Casestudy twee Het Alberthuis zal daarentegen gaan over een woongroep waarbij er slechts één private leefruimte is per unit<sup>59</sup>, dit is het enige verschil met de twee andere *cohousing* casestudy’s. Ik heb voor de casestudy Het Alberthuis gekozen omwille van de speciale juridische structuur.<sup>60</sup> Daardoor kan er een interessante vergelijking plaats vinden tussen de drie projecten. De speciale juridische structuur bij deze woongroep zou evengoed kunnen plaats vinden bij *cohousing sensu stricto*, waar minimum twee private leefruimtes zijn.

## **HOOFDSTUK 2: GESCHIEDENIS VAN DE TOEPASSELIJKE REGELS**

### **Afdeling 1: Bevoegdheidsverdeling**

**30.** Voor het bepalen van de toepasselijke regels op *cohousing* is het nuttig te weten onder welke bevoegdheid dit valt. Zowel het Vlaamse Gewest als het federale niveau hebben de bevoegdheid voor regels die betrekking hebben op *cohousing*.

**31.** Het Vlaamse Gewest is onder andere bevoegd voor stadsvernieuwing<sup>61</sup> en ruimtelijke ordening<sup>62</sup>. Een uiting daarvan zijn de Vlaamse initiatieven op vlak van alternatieve woonvormen.<sup>63</sup> Ook is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de huur van woningen.<sup>64</sup> Dit wordt geregeld in het Vlaamse Woninghuurdecreet. Dit decreet kan toepassing vinden bij *cohousing* projecten wanneer er sprake is van medehuur, zoals in de casestudy van Het Alberthuis. In die zin is het decreet van belang bij deze masterproef en zal het dan ook uitgebreider worden besproken.

**32.** Anderzijds is het goederenrecht nog steeds geregeld in het Burgerlijk Wetboek wat een federale materie is. Ook het vennootschaps- en verenigingsrecht is in het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen nog steeds federaal geregeld. Het grootste deel van deze masterproef zal op deze

---

<sup>57</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 7.

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> Namelijk de slaapkamer.

<sup>60</sup> Het gaat hier immers over een coöperatieve vennootschap waarbij de bewoners aandelen kopen van deze vennootschap en een unit huren. De bewoners zijn dus geen individuele eigenaar van een unit, in tegenstelling tot wat wel het geval is bij casestudy één en drie.

<sup>61</sup> Art. 6§1, I. 4° Bijzondere wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, BS 15 augustus 1980, 9434. Hierna: BWHI.

<sup>62</sup> Art. 6§1, I, 1° BWHI.

<sup>63</sup> *Infra* nr. 33-34. Deze initiatieven hebben echter vooral betrekking op het aspect van ruimtelijke ordening, wat in deze masterproef niet besproken zal worden.

<sup>64</sup> Art. 6§1, IV. 2° BWHI.

twee wetboeken betrekking hebben aangezien het de appartementsmede-eigendom en vormen zoals de CV, maatschap en vzw zal bespreken.

## Afdeling 2: Resoluties en experimentele wetgeving

**33.** Er werd een voorstel tot resolutie ingediend in 2009 door enkele parlementsleden<sup>65</sup> in het Vlaams parlement met als doel *cohousing* projecten meer in de kijker te zetten. Daarmee hoopten ze ook om dergelijke projecten juridisch beter te regelen en te stimuleren. Ze haalden onder andere aan dat *cohousing* een oplossing kan zijn voor de schaarse en dure woonmarkt en voor het aantal groeiende alleenstaanden.<sup>66</sup>

**34.** In 2015 volgde een goedkeuring van een andere resolutie in het Vlaams Parlement.<sup>67</sup> Hierin werd gevraagd om onder andere het concept *cohousing* te definiëren en te onderscheiden van andere vormen van samenhuizen. Er werd ook gevraagd om de regelgeving af te stemmen op deze alternatieve woonvormen.<sup>68</sup> Ook wilde het Vlaams Parlement eventueel inzetten op specifieke samenhuiscontracten in het kader van huur.<sup>69</sup>

**35.** Deze resoluties zijn een aanzet geweest voor de Vlaamse Regering om in 2017 experimentele wetgeving uit te vaardigen.<sup>70</sup> Dit houdt in dat 28 *cohousing* proefprojecten die voldoen aan de voorwaarden<sup>71</sup> momenteel opgevolgd worden door de Regering en tijdelijk vrijgesteld zijn van enkele bepalingen van huidig recht, vooral op vlak van de Vlaamse Wooncode. Dit gaat vooral over de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en is dus een Vlaamse bevoegdheid. Het doel is dat men gedurende zes jaar in deze projecten kan experimenteren met de Vlaamse wetgeving. Daarna zal een evaluatie gebeuren en zal de wetgeving aangepast worden waar nodig.<sup>72</sup>

**36.** Met betrekking tot het coöperatieve model is de Vlaamse Regering bezig met het oproepen van vijf pilootprojecten om net zoals bij *cohousing* projecten in randnummer 35 een evaluatie te maken en wetgeving eventueel aan te passen. Deze evaluatie zou pas voor 2025 zijn.<sup>73</sup>

**37.** Op federaal niveau zijn er beloftes gemaakt in het regeerakkoord van 2020 om te onderzoeken of de bestaande sociale en fiscale regelgeving aangepast moet worden aan *cohousing*.<sup>74</sup> Echter zijn op federaal niveau nog geen initiatieven gevonden met betrekking tot het goederenrecht, vennootschaps- en verenigingsrecht of welke vorm van organisatie dan ook. De hoop is dat vanuit de proefomgeving die op Vlaams niveau werd ingesteld ook voorstellen zullen komen die betrekking hebben op het federale niveau. Vlaams minister voor Wonen M. DIEPENDAELE hoopt deze gesprekken in 2022 te kunnen opstarten.<sup>75</sup>

---

<sup>65</sup> Uit de partijen Open VLD, CD&V, Groen, N-VA en SP.A.

<sup>66</sup> Voorstel tot resolutie betreffende het nemen van maatregelen om *cohousing* te stimuleren en te ondersteunen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2219.

<sup>67</sup> Res. betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl. St.* VI.Parl 2014-15, nr. 391/4.

<sup>68</sup> *Ibid.*, 3, punt 2.

<sup>69</sup> *Ibid.*, 3, punt 6.

<sup>70</sup> Decr. VI. 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, *BS* 20 maart 2017, 37856.

<sup>71</sup> *Ibid.*, art. 3.

<sup>72</sup> M. DIEPENDAELE, *Beleidsnota 2019-2024 Wonen*, 8 november 2019, nr. 138, 35.

<sup>73</sup> *Vr. en Antw.* Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed, 11 februari 2021 (Vr. G DE VROE).

<sup>74</sup> Regeerakkoord, [www.belgium.be/sites/default/files/Regeerakkoord\\_2020.pdf](http://www.belgium.be/sites/default/files/Regeerakkoord_2020.pdf), 30 september 2020, 28.

<sup>75</sup> *Vr. en Antw.* Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed, 21 januari 2021 (Vr. M. VAN VOLCEM).

## **HOOFDSTUK 3: HUIDIGE TOEPASSELIJKE REGELS**

**38.** In dit hoofdstuk zal er dieper ingegaan worden op de huidige juridische regels, toegepast op de vier fases van een *cohousing* project. Met uitzondering van fase één bespreekt iedere fase het goederenrecht en de verschillende organisatievormen. Met het goederenrecht worden de verschillende manieren van eigendomsverdeling bedoeld die voornamelijk terug te vinden zijn in het Burgerlijk Wetboek. De verschillende organisatievormen die de projecten kunnen aannemen zijn vooral terug te vinden in het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen.

**39.** Het traject van een project kan opgedeeld worden in de volgende vier fases, volgens de indeling van R. TIMMERMANS:<sup>76</sup>

- De *kennismakingsfase* is de manier van het ontstaan van een *cohousing* idee. Bijkomend worden ook verschillende documenten die in dit stadium opgemaakt worden, besproken.
- De *opstartfase* omvat het maken van afspraken vastgelegd in bepaalde documenten zoals de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het intern reglement, het medehuurpact en huurcontracten.
- De *bouwfase* omvat de bouw of renovatie van de *cohousing* gebouwen.
- De *woonfase* vindt plaats van zodra de bewoners het gebouw effectief bewonen. In deze fase worden de regels, die opgesteld waren in de kennismakingsfase en opstartfase, toegepast in werkelijkheid.

**40.** De afbakening tussen deze fases is niet strikt. Ze vloeien in elkaar over dus sommige gebeurtenissen kunnen plaatsvinden tussen twee fases in.

### **Afdeling 1: Kennismakingsfase: hoe ontstaat een project?**

**41.** Bij het ontstaan van *cohousing* projecten kan een onderscheid gemaakt worden tussen commerciële en niet-commerciële projecten. *Cohousing* groepen kunnen ontstaan als een idee onder vrienden of kennissen<sup>77</sup>, maar kunnen net zo goed opgericht worden door een professionele projectontwikkelaar zoals *Cohousing Projects*<sup>78</sup> of Gemeengoed<sup>79</sup>. Daarnaast kan het initiatief ook komen van de overheid.<sup>80</sup>

**42.** De toekomstige bewoners zoeken in deze fase uit welk onroerend goed ze zullen aankopen, hoe de indeling van de ruimte moet geschieden en hoe ze verder afspraken zullen maken omtrent de structuur van het project.<sup>81</sup> In deze fase stoten *cohousing* projecten soms op problemen van ruimtelijke ordening. In deze masterproef wordt hier niet dieper op ingegaan.

**43.** Er wordt in deze fase ook een visietekst en/of een charter opgemaakt. Een visietekst is een geschreven tekst waarbij de groep bewoners omschrijft wat de hoofdkenmerken van hun *cohousing* project zullen inhouden.<sup>82</sup> Enkele van deze kenmerken kunnen bijvoorbeeld duurzaamheid en sociaal engagement zijn. Deze tekst dient om alle bewoners op een zelfde lijn te krijgen en eventueel nieuwe

---

<sup>76</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 266 p.

<sup>77</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 75.

<sup>78</sup> [www.cohousingprojects.com/](http://www.cohousingprojects.com/) (laatste consultatie 5 december 2020).

<sup>79</sup> <https://gemeengoed.weebly.com/> (laatste consultatie op 13 december 2020).

<sup>80</sup> Dit is het geval bij de casestudy De Wijgaard, waarbij Stadsontwikkelingsbedrijf Gent een oproep deed om een *cohousing* project te lanceren.

<sup>81</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 76.

<sup>82</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 55.

bewoners op de hoogte te brengen van de waarden van het project. In deze tekst worden geen resultaatsverbintenissen opgenomen, maar enkel middelenverbintenissen. Met andere woorden: een visietekst houdt meestal geen regels in die afgedwongen kunnen worden. Uiteraard verhindert het louter benoemen van een document als visietekst niet dat er wel degelijk resultaatsverbintenissen opgenomen kunnen worden.

**44.** Een chartertekst is een verdere uitwerking van de visietekst, waarin meer concrete beginselen in worden opgenomen waaraan de bewoners zich moeten houden. Enkele van deze regels kunnen onder andere democratische besluitvorming, actieve betrokkenheid bij de organisatie en evenwicht tussen privacy en gemeenschappelijke delen zijn.<sup>83</sup> Dit kan gekwalificeerd worden als een *heads of agreement*. Hierbij leggen de bewoners al een algemeen kader van regels vast, waarvan de concrete uitwerking nog moet volgen. Dit betekent dat dit juridisch bindend is indien er al een akkoord is over de essentiële elementen. Een probleem hierbij is dat dergelijk charter meestal zonder juridische hulp wordt opgesteld en dat de opstellers niet beseffen dat dit document al bindend is.<sup>84</sup> In het contractenrecht geldt namelijk het principe van wilsovereenstemming zonder enige vormvoorwaarde.<sup>85</sup>

**45.** Soms wordt in deze fase ook een aansluitingsakkoord opgesteld waarin de bewoners er zich toe verbinden om zich voor project te engageren en niet uit het project te stappen.<sup>86</sup> Men kan echter een bewoner er nooit toe dwingen om in het project te blijven. Er kan in dat geval wel een sanctie bepaald worden zoals een inhouding van het lidmaatschapsgeld die reeds was betaald en eventueel de verplichting om een nieuwe kandidaat te zoeken.<sup>87</sup> In dergelijk aansluitingsakkoord kan je bijvoorbeeld ook terug vinden dat alle beslissingen omtrent locatie van het project, het zoeken van adviseurs en architecten en het vormgeven van het juridische kader worden genomen met consensus of consent.<sup>88</sup> Deze overeenkomst kan uiteraard ook in de opstartfase opgemaakt worden. Door dit document is het heel aannemelijk dat een groep reeds als een feitelijke vereniging wordt gezien.<sup>89</sup>

## Afdeling 2: Opstartfase

**46.** In de opstartfase, Vóór de bouw of renovatie van het gebouw, zitten de geselecteerde bewoners een aantal keer samen om praktische zaken te bespreken zoals financiën, communicatie en juridische structuur.<sup>90</sup> Deze masterproef zal vooral focussen op het juridische gedeelte en in mindere mate op het financiële en communicatieve gedeelte.

**47.** In de opstartfase worden meestal al een aantal juridische documenten voorbereid zoals de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het intern reglement van orde, een huurcontract en een medehuurpact, afhankelijk van welke juridische structuur men preferereert. Bij de appartementsmede-eigendom moet er een reglement van mede-eigendom, intern reglement van

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, 56.

<sup>84</sup> G. SCHRANS, "De progressieve totstandkoming der contracten", *TPR* 1984, afl. 4, (1) 17.

<sup>85</sup> Wetsvoorstel houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 1806/001, 32.

<sup>86</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 79.

<sup>87</sup> S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, "Samenhuizen startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, [www.samenhuizen.net/docs/startgids\\_samenhuizen2015.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf), 17.

<sup>88</sup> S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, "Samenhuizen startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, [www.samenhuizen.net/docs/startgids\\_samenhuizen2015.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf), 16.

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

<sup>90</sup> *Ibid.*, 87.

orde en een basisakte gemaakt worden<sup>91</sup>, tenzij de bewoners ervoor opteren om de Appartementswet<sup>92</sup> uit te sluiten<sup>93</sup>. Bij collectieve eigendom moeten huurcontracten en facultatief een medehuurpact voorbereid worden.

**48.** Er kan ook een vorm van samenwerkingsovereenkomst<sup>94</sup> opgemaakt worden, maar dit is niet wettelijk verplicht. Deze overeenkomst is eerder een extra vorm van bescherming voor de *cohousers*.

**49.** Er moet ook worden opgemerkt dat veel van wat in deze fase wordt opgesteld, later gebruikt zal worden tijdens de woonfase. Tussen deze twee fases zit er soms veel tijd tussen en kan er nog veel veranderen. Toekomstige bewoners denken dus best goed na over wat ze opnemen in deze documenten.

**50.** In deze fase is het ook mogelijk om verschillende werkgroepen op te richten, bijvoorbeeld een werkgroep financiën, een werkgroep tuin, een werkgroep *legal* of een werkgroep mobiliteit.<sup>95</sup>

## ***§1: Goederenrecht: verdeling van de eigendom***

**51.** De manier waarop de eigendom van het *cohousing* gebouw verdeeld wordt in de opstartfase, kan op verschillende juridische wijzen gebeuren. Deze vormen hebben elk verschillende juridische gevolgen. Eerst zal de meest gebruikte vorm besproken worden, namelijk de appartementsmede-eigendom. Daarna zal kort worden ingegaan op de vrijwillige mede-eigendom, dat vooral een rol speelt bij de aankoop van grond. Als derde zal meer aandacht besteed worden aan de gedwongen mede-eigendom. Deze manier van verdelen wordt gebruikt wanneer een *cohousing* groep beslist om de regels van de appartementsmede-eigendom uit te sluiten. Ten laatste bespreekt deze masterproef de collectieve eigendom zonder individuele eigendom, waar een rechtspersoon de enige eigenaar is van het onroerend goed.

### ***1: Appartementsmede-eigendom***

#### **A. Toepassingsgebied**

**52.** Er bestaat geen wetgeving die zich enkel richt op *cohousing*, maar een project kan eventueel wel vallen onder het toepassingsgebied van de Appartementswet. Art. 3.84<sup>96</sup> van het Burgerlijk Wetboek bevat drie cumulatieve<sup>97</sup> voorwaarden vooraleer de dwingende<sup>98</sup> toepassing van de Appartementswet geldt. Indien een *cohousing* project onder deze dwingende regels valt, betekent dit dat zij de Appartementswet moet volgen.<sup>99</sup> Bij de bespreking van de voorwaarden zal telkens worden nagegaan of *cohousing* hieraan kan voldoen.

---

<sup>91</sup> Art. 3.84, 2e lid BW (= art. 577-3, 2<sup>e</sup> lid oud BW). De basisakte en het reglement van mede-eigendom worden samen 'de statuten' genoemd: art. 3.85 §1, 1<sup>e</sup> lid BW (= art. 577-4 §1, 1<sup>e</sup> lid oud BW).

<sup>92</sup> Met de verwijzing naar de Appartementswet wordt bedoeld de artikelen 3.84 tot en met 3.100 nieuw BW (= art. 577-3 tot en met 577-14 oud BW).

<sup>93</sup> In dat geval is een vereenvoudigde basisakte voldoende, *infra* nr. 65.

<sup>94</sup> Maatschapscontract bij appartementsmede-eigendom of collectieve eigendom, coöperatieve vennootschap bij de collectieve eigendom, vzw of een feitelijke vereniging.

<sup>95</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020; R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 79.

<sup>96</sup> = art. 577-3, eerste lid oud BW.

<sup>97</sup> C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 154.

<sup>98</sup> Art. 3.100 BW (= art. 577-14 oud BW).

<sup>99</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume I*, Mechelen, Kluwer, 2018, 73; C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 154.



## 1. Voorwaarde 1: Gebouw of groep van gebouwen

**53.** Voorwaarde één is dat het project een gebouw of groep van gebouwen moet inhouden. *Cohousing* kan zowel vallen onder gebouw als onder groep van gebouwen.

**54.** Een gebouw is door een vaste verbinding duurzaam aan de grond bevestigd.<sup>100</sup> Dit is dus een heel ruime beschrijving, waardoor *cohousing* projecten die bestaan uit een gebouw, hier zullen onder vallen. Bij een gebouw spreekt men van een horizontale splitsing: een deel van het gebouw bevindt zich boven of onder een ander gedeelte.<sup>101</sup> Bestemming en grootte van het gebouw spelen geen rol.<sup>102</sup> Hieronder valt het klassieke appartementsgebouw.

**55.** Bij een groep van gebouwen gaat het over een verticale splitsing of niet-gelaagde bouw.<sup>103</sup> Bij *cohousing* kan dit ook voorkomen: hierbij denken we aan het voorbeeld van een hoeve of fabriekspand die bestaan uit verschillende aparte gebouwen die elk door een gezin worden bewoond. De gebouwen moeten wel op één grondperceel staan<sup>104</sup> en een organisch geheel vormen.<sup>105</sup> Dit wil zeggen dat zij bijvoorbeeld in een apart gebouw een gezamenlijke keuken en/of leefruimte maken.

**56.** In het kader van *cohousing* geeft deze voorwaarde niet veel problemen.

## 2. Voorwaarde 2: Verdeling eigendomsrecht

**57.** Ten tweede moet het eigendomsrecht verdeeld zijn om de Appartementswet te moeten toepassen. Het moet gaan om de verdeling van het eigendomsrecht tussen verschillende personen. Het gaat hierbij niet over de verdeling van genot zoals bij vruchtgebruik of erfpacht het geval is.<sup>106</sup>

**58.** Meestal zal de eigendom verdeeld zijn tussen de verschillende gezinnen die het complex bewonen. Maar het komt soms voor dat de eigendom niet wordt verdeeld. Dit is het geval wanneer een vennootschap of vereniging als enige eigenaar is van het gebouw en de bewoners slechts aandelen hebben in die vennootschap.<sup>107</sup> Ook bij community land trust is de eigendom niet verdeeld aangezien ook één vennootschap of vereniging eigenaar is van de grond en er slechts een erfpachtrecht wordt gegeven aan de bewoners.<sup>108</sup> Uiteraard kan ook een natuurlijke persoon alleen eigenaar zijn van een gebouw waarbij gebruik gemaakt wordt van huur. In deze drie hypothesen vallen de projecten dus niet onder de verplichte toepassing van de Appartementswet.

---

<sup>100</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume I*, Mechelen, Kluwer, 2018, 75.

<sup>101</sup> *Ibid.*, 74.

<sup>102</sup> *Ibid.*, 76-77.

<sup>103</sup> *Ibid.*, 75.

<sup>104</sup> Kh. Antwerpen 24 februari 2017, *T.App* 2017, afl. 2, 48-50. Eén van de criteria die door de rechter is gebruikt is het feit of de volledige groep van gebouwen al dan niet opgetrokken is onder 1 kadastraal nummer. Er werden *in casu* ook gemeenschappelijke nutsvoorzieningen aangelegd waarvoor gemeenschappelijke kosten werden aangerekend. Hierdoor werd besloten dat het ging om een groep van gebouwen die onder het toepassingsgebied van de Appartementswet viel.

<sup>105</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht Volume I*, Mechelen, Kluwer, 2018, 78-79.

<sup>106</sup> *Ibid.*, 88.

<sup>107</sup> Dit is zogenaamde collectieve eigendom zonder individuele mede-eigendom. In de casestudy van Het Alberthuis wordt deze structuur meer in detail uitgewerkt.

<sup>108</sup> *Infra* nr. 113-114.

### 3. Voorwaarde 3: Privatief en aandeel in de gemeenschappelijke delen

**59.** Ten slotte houdt voorwaarde drie in dat de mede-eigenaars zowel een privatief gedeelte als een aandeel in de gemeenschappelijke delen moeten hebben.<sup>109</sup> De *cohousers* moeten dit in de basisakte verduidelijken.<sup>110</sup>

#### B. Uitsluiting van het toepassingsgebied

**60.** Sommige *cohousing* projecten sluiten het toepassingsgebied van de Appartementswet expliciet uit omdat er een aantal nadelen<sup>111</sup> zijn verbonden aan de Appartementswet. Er moet echter cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn om hiervan gebruik te kunnen maken.

#### 1. Voorwaarde 1: Rechtvaardiging uitsluiting door aard gemeenschappelijke delen

**61.** De eerste voorwaarde is dat de aard van de gemeenschappelijke delen de uitsluiting moet rechtvaardigen.<sup>112</sup> In de voorbereidende werken doelde de wetgever hier vooral op het feit dat de toepassing van de dwingende wetgeving niet efficiënt zou zijn waar privégedeeltes veel belangrijker zijn dan de gemeenschappelijke delen of waar het aantal mede-eigenaars beperkt is.<sup>113</sup> Echter heeft de wetgever in 2018 meegedeeld in haar wetsontwerp dat voortaan enkel het geringe aantal gemeenschappelijke delen een rol kan spelen bij de rechtvaardiging van de uitsluiting. Een gering aantal kavels of mede-eigenaars kan dus de uitsluiting niet meer rechtvaardigen.<sup>114</sup> Bij de hervormingen van 2018 is dus geen rekening gehouden met *cohousing*, integendeel, het maakt het nu net moeilijker om deze projecten uit te sluiten van de Appartementswet.

**62.** Bij *cohousing* zijn de gemeenschappelijke ruimtes namelijk belangrijker dan de privé-units. Je zou in principe kunnen argumenteren dat de zakelijke aanpak van de Appartementswet niet aansluit bij de persoonlijke aard van de gemeenschappelijke ruimtes en dat de uitsluiting gerechtvaardigd kan worden.<sup>115</sup> Deze visie is echter nog niet bevestigd in de gepubliceerde rechtspraak.

**63.** Het Hof van Cassatie heeft reeds wel beslist dat iedere uitsluiting in de feiten beoordeeld moet worden.<sup>116</sup> Dit komt echter niet ten goede van de rechtszekerheid.

---

<sup>109</sup> Art. 3.84 eerste lid (= art. 577-3 eerste lid oud BW).

<sup>110</sup> Art. 3.85 §1 tweede lid (= art. 577-4 §1, tweede lid oud BW).

<sup>111</sup> *Infra* nr. 71-86.

<sup>112</sup> Art. 3.84, eerste lid *in fine* BW (= art. 577-3, eerste lid *in fine* oud BW).

<sup>113</sup> Ontwerp van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl.St.* Senaat 1992-93, nr. 712/2, 68. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er slechts twee of drie appartementen zijn. Kleinere *cohousing* projecten vielen hier dus onder.

<sup>114</sup> 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; V. SAGAERT, "Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 5.

<sup>115</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

<sup>116</sup> Cass. 1 april 2010, *T.App.* 2010, afl. 4, 21.

## 2. Voorwaarde 2: Eenparigheid

**64.** Vervolgens is ook nog vereist dat alle mede-eigenaars met eenparigheid beslissen tot uitsluiting van de Appartementswet.<sup>117</sup> De beslissing tot uitsluiting kan men best noteren in de basisakte.<sup>118</sup> Indien de bewoners pas later van oordeel zijn dat ze de uitsluiting willen, kan dit op elk moment beslist worden in de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen.<sup>119</sup>

## 3. Vereenvoudigde basisakte

**65.** Wanneer de Appartementswet wordt uitgesloten moet er wel nog steeds een basisakte opgemaakt worden waarin enkel de privatieve delen moeten worden weergegeven.<sup>120</sup> Het is vreemd dat de gemeenschappelijke delen niet in de basisakte moeten opgenomen worden. Men spreekt hierdoor van een vereenvoudigde basisakte.<sup>121</sup>

## 4. Besluit

**66.** De conclusie is dat *cohousing* projecten meer rechtszekerheid moeten hebben omtrent het feit of het project kan worden uitgesloten van de Appartementswet of niet. De wetgever zou bijvoorbeeld aan de wet kunnen toevoegen dat uitsluiting van de Appartementswet bij *cohousing* gerechtvaardigd is.<sup>122</sup> Uiteraard zou een definitie van *cohousing* ook mee opgenomen moeten worden, wat nu nog niet het geval is.<sup>123</sup> Een andere oplossing is het invoeren van de VMEplus zodat schuldeisers hun bescherming niet verliezen.<sup>124</sup>

## C. Voordelen van appartementsmede-eigendom voor *cohousing*

**67.** Het belangrijkste voordeel omtrent de dwingende regels van appartementsmede-eigendom is dat bewoners een basis hebben om op te bouwen. Het bleek voor *cohousing* De Schilders moeilijk om regels te maken. Zij sloten namelijk de Appartementswet uit.<sup>125</sup> Afgezien van het feit dat er meer gemeenschappelijke delen zijn en dat er meer sociaal contact is, verschilt *cohousing* niet enorm veel van een klassiek appartement. Er zijn net zoals in een appartement privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

**68.** Het tweede voordeel is dat de appartementsmede-eigendom een juridische goederenrechtelijke figuur uitmaakt, die is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Dit kan in het voordeel spelen van de bewoners wanneer zij een lening vragen voor de financiering van hun project. Banken zijn namelijk meer geneigd een lening toe te staan wanneer een project kadert in een structuur die door de wet wordt erkend.<sup>126</sup>

---

<sup>117</sup> Art. 3.84, eerste lid *in fine* BW (= art. 577-3, eerste lid *in fine* oud BW).

<sup>118</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume II*, Mechelen, Kluwer, 2018, 1319. Ook moet iedere bewoner onderschrijven dat hij/zij de gevolgen erkent van de uitsluiting.

<sup>119</sup> R. TIMMERMANS, "De conventionele onttrekking van een flatgebouw aan de Appartementswet: opgepast voor de valkuil van de overgangsbepalingen", *T.App.* 2020, afl. 4, (19) 24.

<sup>120</sup> Art. 3.84, eerste lid *in fine* BW (= art. 577-3, eerste lid *in fine* oud BW).

<sup>121</sup> V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 81.

<sup>122</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 96.

<sup>123</sup> Men kan zowel co-wonen, woongroepen als *cohousing* projecten onder deze definitie laten vallen.

<sup>124</sup> *Infra* nr. 345; J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 518.

<sup>125</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 28 augustus 2020.

<sup>126</sup> P-Y. ERNEUX, "L'habitat groupé et le droit", *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, (229) 236.

**69.** Nog een ander voordeel betreft de verplichting om een werk- en reservekapitaal aan te leggen.<sup>127</sup> De functies van deze buffers zijn als volgt:

- Het werkkapitaal dient om periodieke uitgaven te dekken zoals verwarmings- en verlichtingskosten.<sup>128</sup>
- Het reservekapitaal dient om de niet periodieke uitgaven te dekken zoals vernieuwingen en herstellingen.<sup>129</sup>

**70.** Op die manier staan de bewoners niet voor een voldongen feit wanneer er kosten aan de gemeenschappelijke delen opduiken. De kans op het ontstaan van kosten is bij *cohousing* groter aangezien het de bedoeling is dat de bewoners veel gebruik maken van deze gemeenschappelijke delen. Goede afspraken op voorhand zijn dus noodzakelijk om discussies te vermijden. Het nadeel van deze verplichting is dat de financiële drempel natuurlijk hoger ligt dan wanneer de verplichting tot aanleg van een kapitaal niet geldt. Dit kan bepaalde potentiële bewoners misschien afschrikken.

#### D. Nadelen van appartementsmede-eigendom voor *cohousing*

**71.** Er zijn voor *cohousers* echter ook nadelen verbonden aan de gekende appartementsmede-eigendom. Ten eerste worden de nadelen omtrent stemrecht, vereiste meerderheden en de dwingende verdeelsleutel bij stemrechten besproken. Verder wordt dieper ingegaan op de problematiek van een verkoop van een unit, het voorkeepsrecht en vergaderingen.

**72.** De nadelen bij het gebruik van de klassieke appartementsmede-eigendom voor *cohousing* projecten zijn het gevolg van de dwingende regels. Projecten kunnen niet van deze regelgeving afwijken waardoor ze soms genoodzaakt zijn om in de praktijk andere regels te hanteren. Wanneer de statuten of het intern reglement toch zouden afwijken van deze dwingende regels, worden deze onmiddellijk en automatisch vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.<sup>130</sup>

##### 1. Geen stemrecht voor huurders

**73.** De Appartementswet kan bijvoorbeeld een probleem stellen bij de stemming in de algemene vergadering, waar in principe enkel de mede-eigenaars mogen meestemmen en niet de huurders. De huurders kunnen wel in rechte de vernietiging of wijziging vragen van een bepaling in het intern reglement of een beslissing van de algemene vergadering indien hen dat een nadeel berokkent.<sup>131</sup> Aangezien *cohousing* inhoudt dat er intensiever met elkaar wordt samengeleefd, is het opportuun om deze huurders toch te laten meestemmen.<sup>132</sup> Op deze manier hoeft een huurder achteraf geen procedure te starten en kan hij zijn stem laten horen op het moment dat een beslissing wordt genomen.

**74.** De mede-eigenaar kan volgens de huidige wetgeving wel een lasthebber aanduiden, bijvoorbeeld zijn of haar huurder, maar is daartoe niet verplicht.<sup>133</sup> Zo kan het dus zijn dat de mede-eigenaar beslissingen kan maken in de algemene vergadering over het dagelijkse samenleven waar hij eigenlijk weinig tot geen belang bij heeft, terwijl de huurder hierbij een groter belang heeft. Door bewoners wel te laten meestemmen, los van de lastgeving, over de dagdagelijkse zaken ontstaat er

---

<sup>127</sup> Art. 3.86 §3, eerste lid BW (= art. 577-3 §3 eerste lid oud BW).

<sup>128</sup> Art. 3.86 §3, 2<sup>e</sup> lid BW (= art. 577-5 §3, 2<sup>e</sup> lid oud BW).

<sup>129</sup> Art. 3.86 §3, 3<sup>e</sup> lid BW (= art. 577-5 §3, 3<sup>e</sup> lid oud BW).

<sup>130</sup> Art. 3.100, 2e lid BW (= art. 577-14, 2<sup>e</sup> lid oud BW).

<sup>131</sup> Art. 3.93 §5 voorlaatste lid BW (= art. 577-10 §4, voorlaatste lid oud BW)

<sup>132</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

<sup>133</sup> Art. 3.87 §7 BW (= art. 577/6 §7 oud BW).

naast de formele algemene vergadering een informele bewonersvergadering.<sup>134</sup> Deze vergadering is echter niet minder belangrijk dan de algemene vergadering.

## 2. Vereiste meerderheden

**75.** Ten tweede bepalen de regels van de appartementsmede-eigendom in artikel 3.88 BW<sup>135</sup> dat er bepaalde meerderheden behaald moeten worden voor beslissingen, afhankelijk van het type beslissing. Er moet een volstreekte meerderheid<sup>136</sup> gehaald worden voor beslissingen waarvoor niet expliciet een gekwalificeerde meerderheid wordt bepaald in art. 3.88 BW. Het gevolg hiervan kan zijn dat de bewoners worden verdeeld en dat de groepsdynamiek hierdoor niet wordt bevorderd.<sup>137</sup> A. ZABALDO, *cohousing* coach in de Verenigde Staten, formuleert het nadeel van stemmen als volgt:

*' (...) the real losses of a voting back-up are that the creativity of the group is stifled and that the power of the consensus process to weave and strengthen the bonds of community are restricted, the bonds are actually broken'.<sup>138</sup>*

**76.** Daarom spreken bepaalde *cohousing* groepen vrijwillig af om toch zoveel mogelijk met consensus of met consent te beslissen. Besluitvorming met consent staat *cohousing* groepen toe om nog gemakkelijker beslissingen te maken dan met consensus. Bij consent wordt een beslissing namelijk goedgekeurd wanneer niemand ernstige bezwaren heeft tegen de beslissing. Bij consensus daarentegen moet elke deelnemer expliciet instemmen met de beslissing.<sup>139</sup>

## 3. Dwingende verdeelsleutel bij stemrechten

**77.** Een derde nadeel van de klassieke appartementsmede-eigendom betreft de dwingende verdeelsleutel van de hoeveelheid aandelen en de daarmee samenhangende beslissingsmacht.<sup>140</sup> In artikel 3.87 §6<sup>141</sup> Burgerlijk Wetboek staat namelijk dat 'elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten'. Ook dit kan tot gevolg hebben dat er verdeeldheid ontstaat tussen de bewoners. Zij willen bijvoorbeeld een stem per persoon of gezin of willen zelfs helemaal niet stemmen zoals in het vorige randnummer werd besproken.<sup>142</sup>

## 4. Verkoop unit - Voorkooprecht

**78.** Een vierde nadeel speelt bij de verkoop van een unit met de bijbehorende aandelen in de gemeenschappelijke delen. In een klassiek appartementsgebouw spreekt het voor zich dat een mede-eigenaar zijn unit mag verkopen aan de persoon van zijn of haar voorkeur. In *cohousing* is dit echter niet zo vanzelfsprekend. Aangezien het samenleven veel intensiever is bij *cohousing*, willen de oorspronkelijke bewoners liefst iemand die dezelfde waarden deelt en waarmee ze graag een stuk van hun leven willen delen. De wetgeving van de appartementsmede-eigendom biedt hiervoor geen

---

<sup>134</sup> P-Y. ERNEUX, "L'habitat groupé et le droit", *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, (229) 241.

<sup>135</sup> = art. 577-7 oud BW.

<sup>136</sup> 50 procent plus één van de aanwezige mede-eigenaars op de algemene vergadering. Art. 3.87 §8 BW (= art. 577/6 §8 oud BW).

<sup>137</sup> P-Y. ERNEUX, "L'habitat groupé et le droit", *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, (229) 240.

<sup>138</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 517.

<sup>139</sup> [www.woongroepcoach.nl/gratis-kennis/beslismodellen/](http://www.woongroepcoach.nl/gratis-kennis/beslismodellen/) (laatste consultatie op 27 februari 2021); Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>140</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 518.

<sup>141</sup> = art. 577/6 §6 oud BW.

<sup>142</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

oplossing. *Cohousers* voegen dan ook vaak een voorkooprecht in ten behoeve van de resterende bewoners en/of althans een andere procedure, die ervoor zorgt dat de mede-eigenaars inspraak hebben bij de verkiezing van een nieuwe bewoner.<sup>143</sup> ‘Een voorkooprecht is het recht voor een derde om bij voorrang op de kandidaat-koper een bepaald goed aan te kopen tegen de voorwaarden door deze kandidaat-koper bedongen met de verkoper’.<sup>144</sup>

**79.** Het inlassen van een voorkooprecht of een procedure van instemming staat echter haaks op het principe van de wilsautonomie in het Belgische contractenrecht. Een onderdeel van de wilsautonomie is de contractvrijheid, waarbij de verkoper kan kiezen aan wie en tegen welke voorwaarden hij zijn goed verkoopt.<sup>145</sup> Bij een voorkooprecht is het namelijk zo dat de verkoper bij niet-instemming vanwege de medebewoners of bij het gebruik maken van het voorkooprecht niet zelf meer in de hand heeft aan wie hij zijn goed verkoopt.

**80.** De contractvrijheid is van openbare orde maar ook een principe waarvan afgeweken kan worden.<sup>146</sup> Aan deze afwijkingen zijn toch enkele grenzen gesteld.<sup>147</sup> Een illustratie van deze beperkingen is te vinden in een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent. De rechter besliste *in casu* dat het verbod tot verkopen van de garages aan anderen dan de mede-eigenaars, nietig was omdat er geen beperking in de tijd en geen wettig belang aangetoond kon worden. Het vonnis steunt op de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen dat vermeld staat in de artikelen 537 en 1598 oud Burgerlijk Wetboek. Verder wordt ook een schending aangehaald van het gelijkheidsbeginsel, non-discriminatiebeginsel en het eigendomsrecht.<sup>148</sup>

**81.** Nu moet wel opgemerkt worden dat het inlassen van een voorkooprecht verschilt van het verbod tot verkopen aan een derde. Er is bij het voorkooprecht slechts een beperking bij het verkopen aan een derde. De koop moet namelijk eerst voorgelegd worden aan de begunstigden van het voorkooprecht. Als dezelfde voorwaarden als in randnummer 80 toegepast moeten worden op het voorkooprecht kan dit m.i. beperkt in de tijd worden uitgeoefend en kan het een wettig belang dienen. Het wettig belang kan erin bestaan dat het voorkooprecht aansluit bij de waarden en het voortbestaan van een *cohousing* project. De beperking in tijd voor de uitoefening van het voorkooprecht moet daarenboven uitdrukkelijk in de clause vermeld staan. Het is dus belangrijk om het ingelaste voorkooprecht voldoende gedetailleerd te bespreken.

**82.** In de praktijk zal het voorkooprecht aan alle mede-eigenaars van *cohousing* groep worden aangeboden, maar er zal echter slechts één bewoner het voorkooprecht mogen uitoefenen, tenzij men

---

<sup>143</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, “Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?” in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 518.

<sup>144</sup> P. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET, I. VANTOMME, “Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev.”, *Not.Fisc.M* 2013, afl. 5, (126) 148.

<sup>145</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, “Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?” in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 518; M. MUYLLE, “Miskenning van het voorkooprecht bij onroerendgoedtransacties. Problemen, sancties en aansprakelijkheid.” in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, (25) 27; Het principe van de contractvrijheid wordt in het nieuwe boek 5 van het Burgerlijk Wetboek verankerd: Wetsvoorstel houdende Boek 5 “Verbintenissen” van het Burgerlijk, *Parl St.* Kamer 2020-21, 1806/001, 301.

<sup>146</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 51.

<sup>147</sup> Het is hierbij soms niet makkelijk af te bakenen tot waar de contractvrijheid ingeperkt mag worden: I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 48-49.

<sup>148</sup> Rb. Gent 4 juni 2013, *NJW* 2014, afl. 302, 414-416, noot J. DEL CORRAL.

tevreden is met onverdeelde eigendom.<sup>149</sup> Hierover zou een discussie kunnen ontstaan in het geval er meer dan één bewoner van het voorkeepsrecht gebruik wil maken. Het is dan ook nodig dat er gedetailleerde regels rond worden gemaakt. In het beding zou opgenomen kunnen worden dat de eerste die zich aanbiedt vanaf de bekendmaking in de vergadering het voorkeepsrecht mag uitoefenen.

**83.** Een voorkeepsrecht is een maat voor niets wanneer geen enkele van de bewoners de financiële middelen heeft om de vrijgekomen unit te kopen. Daarom wordt naast het voorkeepsrecht soms een andere procedure uitgewerkt zoals een instemmingsprocedure. Dit wordt verder besproken bij casestudy De Schilders.<sup>150</sup>

## 5. Vergaderingen

**84.** Ook is er in de regels van de appartementsmede-eigendom nog een leemte met betrekking tot de vergaderingen. In een *cohousing* project is het noodzakelijk dat de bewoners meer samen komen dan de verplichte jaarlijkse algemene vergadering.<sup>151</sup> In de praktijk is het zo dat *cohousers* minstens maandelijks vergaderen.<sup>152</sup> Momenteel spreken bewonersgroepen deze vergaderingen mondeling af of schrijven ze deze neer in een onderhands document of het reglement van mede-eigendom<sup>153</sup>. Dit probleem stelt zich uiteraard veel meer bij *cohousing* omdat de nood om samen te komen naast de algemene vergadering veel hoger is dan bij de klassieke appartementen.

**85.** Het is onduidelijk of de regels met betrekking tot het stemmen uit de Appartementswet ook gelden op deze informele vergaderingen. Er kan geargumenteed worden dat wanneer in de wet vermeld staat dat een beslissing genomen moet worden door alle mede-eigenaars, de regels van de Appartementswet ook gelden voor een vergadering buiten de algemene vergadering om. Dit zou niet het geval zijn wanneer er staat dat de beslissing genomen moet worden in de algemene vergadering.<sup>154</sup> Als deze zienswijze gevolgd wordt, betekent dit dat de bewoners bij beslissingen onder art. 3.88 BW<sup>155</sup>, de regels omtrent stemmen niet moeten volgen wanneer ze deze beslissingen maken in een informele vergadering buiten de algemene vergadering om. Dit lijkt me een al te makkelijke ontduiking van de wet en is volgens mij niet toegestaan. Wanneer in wet staat opgenomen dat bepaalde beslissingen in de algemene vergadering genomen moeten worden, kunnen ze niet op een andere informele wijze zoals in de maandelijks vergaderingen genomen worden. Dit kan m.i. wel van zodra de formaliteiten van bijeenroeping zoals vermeld in de Appartementswet zijn vervuld.<sup>156</sup> Bij *cohousing* worden de regels omtrent de bijeenroeping in de praktijk niet zo nauw genomen aangezien deze regels te complex zijn.<sup>157</sup> Wanneer de *cohousers* geen procedure volgen voor het bijeenroepen van vergaderingen zouden hieromtrent in de toekomst discussies uit kunnen ontstaan.

**86.** Een ingreep van de federale wetgever zou hier een oplossing kunnen bieden. Zij zou een suppletieve mogelijkheid kunnen inschrijven om maandelijks te vergaderen bij *cohousing* projecten. De formaliteiten voor de bijeenroeping van deze vergaderingen kunnen lichter gemaakt worden zodat

---

<sup>149</sup> M. MUYLLE, "Miskening van het voorkeepsrecht bij onroerendgoedtransacties. Problemen, sancties en aansprakelijkheid." in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, (25) 45.

<sup>150</sup> *Infra* nr. 230-236.

<sup>151</sup> Art. 3.85 §3, 3° BW (= art. 577-4, §2, 3° oud BW.)

<sup>152</sup> Bijlage 7, 8; Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>153</sup> Bijlage 7, 8.

<sup>154</sup> A. WYLLEMAN, "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (209) 230-231.

<sup>155</sup> = art. 577-7 oud BW.

<sup>156</sup> Art. 3.87 BW (= art. 577-6 oud BW).

<sup>157</sup> Bijlage 8.

*coholders* deze regels wel willen volgen en tegelijkertijd efficiënt blijven. De vereiste 1/5<sup>e</sup> voor het indienen van een verzoek tot algemene vergadering bij de syndicus zou bijvoorbeeld op deze manier geschrapt kunnen worden.

## 2: Vrijwillige mede-eigendom

**87.** De figuur van de vrijwillige mede-eigendom komt op de voorgrond bij het aankopen van de projectgrond door minimum twee mensen.<sup>158</sup> De vereniging van mede-eigenaars kan immers nog niet van toepassing zijn aangezien de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend instaat voor het behoud en beheer van het gebouw.<sup>159</sup> In de opstartfase kan er nog geen sprake zijn van behoud en beheer van het gebouw aangezien dit nog gebouwd moet worden en nog niet is bewoond.

**88.** Bij de vrijwillige eigendom is iedere koper onverdeeld eigenaar van de grond. Wanneer zij zouden beslissen om de grond te verkopen, krijgt iedere mede-eigenaar zijn of haar inbreng terug. Dit kan echter alleen met eenparigheid van stemmen.<sup>160</sup>

**89.** Indien één iemand beslist om te stoppen met het project, kan dit een probleem vormen. Art. 815 oud BW omtrent de vordering van de verdeling van de onverdeeldheid is niet van toepassing op de vrijwillige eigendom. Bijgevolg kan één iemand de verdeling van het goed niet vorderen.<sup>161</sup>

**90.** De oplossing ligt in het maken van een overeenkomst bij de aankoop van de grond waarbij er een mogelijkheid wordt gemaakt om het goed te verdelen.<sup>162</sup>

## 3: Gedwongen mede-eigendom

### A. Quid

**91.** Wanneer de *cohousing* groep beslist om de Appartementswet uit te sluiten, valt ze nog steeds automatisch onder de regels van de gedwongen mede-eigendom uit artikel 3.78 tot 3.83 BW.<sup>163</sup> Er moet in dit geval slechts een vereenvoudigde basisakte opgemaakt worden, waarbij de *coholders* veel vrijer zijn in de keuzemogelijkheden.<sup>164</sup> De regels van de gedwongen mede-eigendom zijn beperkt in vergelijking met de Appartementswet, maar bevatten nog steeds enkele regels:

- De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut van deze accessoria voor elk van de private delen. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria naar eigen inzicht ook combineren.<sup>165</sup>
- De mede-eigenaars kunnen geen daden van beheer of beschikking stellen met betrekking tot hun aandeel in de mede-eigendom, tenzij samen met dat privaat goed. Het aandeel kan ook

---

<sup>158</sup> N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, „Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom”, 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohausingsintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohausingsintegraal.pdf), 4.

<sup>159</sup> Art. 3.86 §3 eerste lid BW (= art. 577-3 §3 eerste lid oud BW).

<sup>160</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 84-85.

<sup>161</sup> *Ibid.*

<sup>162</sup> *Ibid.*

<sup>163</sup> = art. 577-2, §9 oud BW.

<sup>164</sup> V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 81.

<sup>165</sup> Art. 3.81 BW (= art. 577-2 §9, voorlaatste lid oud BW).



niet afzonderlijk van het privatieve goed in beslag worden genomen. Dit wordt in het nieuw BW de versterkte accessoriteit genoemd.<sup>166</sup>

**92.** Deze twee voorgaande bepalingen zijn van dwingend recht zodat geen enkele *cohousing* groep hier van kan afwijken.<sup>167</sup> In een vonnis van de vrederechter te Dendermonde evenwel zei de vrederechter<sup>168</sup> dat paragraaf 9 van art. 577-2 BW, toekomstig art. 3.81 BW, voorafgegaan werd door paragraaf 1, waarin staat: ‘*Bij ontstentenis van overeenkomsten en van bijzondere bepalingen, wordt de eigendom van een zaak die onverdeeld aan verscheidene personen toebehoort, geregeld als volgt*’. Volgens deze rechtspraak zou paragraaf 9 dus niet van dwingend recht zijn en kan er wel van afgeweken worden. Ook de vrederechter in Aarschot had in een ander vonnis dezelfde visie.<sup>169</sup> Deze zienswijze is volgens mij niet correct want het dwingend karakter staat wel duidelijk aangehaald in paragraaf 9. Het zou voor *cohousing* projecten nochtans nuttig zijn om deze rechtspraak te volgen aangezien het dwingend karakter van paragraaf 9 een aantal problemen met zich kan meebrengen. Deze rechtspraak verliest echter zijn geloofwaardigheid nu er in de nieuwe regels van het Burgerlijk Wetboek geen dergelijke zin zoals in paragraaf 1 meer staat. In art. 3.78 laatste lid BW staat dat er enkel sprake is van dwingend recht.

**93.** De bepaling van art. 3.79 BW met betrekking tot de accessoriteit is logisch en brengt geen problemen met zich mee voor *cohousing*. Het dwingend karakter kan vooral een hinderpaal vormen met betrekking tot de verdeling van de lasten in art. 3.81 BW. *Cohousing* groepen zullen sneller geneigd zijn om te kiezen voor het nuttigheids criterium dan voor het waarde criterium. *Cohousers* willen meestal een verdeling van de kosten per unit of per persoon omdat er zo minder discussies ontstaan. Men kan zich afvragen of het nut voor de bewoners van bepaalde gemeenschappelijke delen wel te bepalen is. Het automatisch gelijk verdelen van de kosten is verboden, omdat men dan geen rekening houdt met het waarde criterium noch met het nuttigheids criterium.<sup>170</sup> Een verdeling per unit of per bewoner zou dus in strijd zijn met de dwingende bepaling van art. 3.81 BW. Bijgevolg kunnen de bewoners opteren voor een gelijke verdeling van de lasten tussen alle bewoners, maar moet het wel aangetoond kunnen worden dat zij allen ongeveer gelijk gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimtes. Dit is in de praktijk heel moeilijk aan te tonen. In dergelijke projecten kijken de bewoners niet naar hoeveel uur iemand de gemeenschappelijke ruimtes heeft gebruikt. Dit vereisen zou bijna onmogelijk en vooral inefficiënt zijn. V. SAGAERT meent dat het wel degelijk mogelijk is om de lasten forfaitair en gelijk te verdelen.<sup>171</sup>

**94.** De volgende bepalingen gelden ook wanneer de Appartementswet is uitgesloten en waren vroeger suppletief recht. Sinds de hervorming van 2018 zijn deze echter ook dwingend recht geworden:<sup>172</sup>

---

<sup>166</sup> Art. 3.79 BW (= art. 577-2 §9, tweede lid oud BW).

<sup>167</sup> Art. 3.78 laatste lid (= art. 577-2 §9, laatste lid oud BW).

<sup>168</sup> Vred. Dendermonde 21 januari 2014, *T.App* 2014, afl. 3, 32 III.2.1.

<sup>169</sup> Vred. Aarschot 8 november 2007, *T. App* 2008, afl. 1, 27.

<sup>170</sup> T. SOETE, “Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet” in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (107) 132.

<sup>171</sup> V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 102.

<sup>172</sup> Art. 3.78, laatste lid BW; R. JANSEN, “Mede-eigendom” in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE en A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, (287) 322.

- De procedure voor veranderingswerken wordt uiteengezet in art. 3.82 BW. Elke mede-eigenaar mag iets veranderen aan de gemeenschappelijke delen. Er moet aan drie voorwaarden voldaan zijn. Ten eerste moet hij dit doen op zijn eigen kosten. Ten tweede mag hij de bestemming niet wijzigen en ten derde mag hij geen afbreuk doen aan rechten van de andere mede-eigenaars.<sup>173</sup> Over de al dan niet dwingende aard van deze bepaling was er discussie<sup>174</sup>, maar dit lijkt nu duidelijk van dwingende aard te zijn sinds de hervorming van 2018.
- Het aantal aandelen dat een mede-eigenaar heeft in de gemeenschappelijke delen, wordt bepaald door de waarde van zijn privaatief.<sup>175</sup>

**95.** Het opmaken van een reglement van mede-eigendom is niet meer vereist ingevolge de uitsluiting van de Appartementswet, maar wel nog steeds aan te raden. Het gaat hier dan louter om een vrij overeen te komen lijst van afspraken tussen de mede-eigenaars. Het is wel belangrijk dat deze overeenkomst verplicht wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst van een unit zodat de nieuwe mede-eigenaar zich ook aan het reglement moet houden.<sup>176</sup> Dit wordt dan gekwalificeerd als een kettingbeding.<sup>177</sup>

**96.** Bij een project waarbij de Appartementswet niet wordt uitgesloten, geldt daarentegen de verplichte opmaak van een reglement van mede-eigendom. Nieuwe mede-eigenaars moeten zich automatisch aan dit reglement houden, zelfs al is dit niet in hun verkoopovereenkomst opgenomen.

**97.** Het opmaken van de basisakte is wel nog steeds verplicht aangezien er nog steeds een splitsing bestaat tussen privaatieve gedeeltes en gemeenschappelijke gedeeltes.<sup>178</sup>

## B. Voordelen

**98.** De regels van de Appartementswet zijn van dwingend recht, dus de mede-eigenaars kunnen niet afwijken van deze regels. Een samenhangende groep bewoners wil dat er geen ruzies ontstaan naar aanleiding van het feit dat de ene meer of minder moet bijdragen. Het is belangrijk dat elke bewoner het gevoel kan hebben dat de kosten in de gemeenschappelijke delen eerlijk verdeeld zijn en dat iedereen een evenwaardige stem heeft.

**99.** Het voordeel van de uitsluiting van de Appartementswet is dus met andere woorden dat de bewonersgroep heel flexibel kan zijn in het al dan niet kiezen voor bepaalde regels. Ze kunnen bij wijze van spreken een reglement van mede-eigendom op maat maken.

---

<sup>173</sup> Art. 3.82 § 1 BW (= art. 577-2 §10, eerste lid oud BW).

<sup>174</sup> Voor meer informatie zie C. WILLEMOT, "Actuele hervormingen van de wetgeving: nieuw en beter? Mede-eigendom" in I. CLAEYS (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter?*, Mechelen, Kluwer, 2021, (392) 395.

<sup>175</sup> Art. 3.80 BW (= art. 577-2 §3 oud BW).

<sup>176</sup> V. SAGAERT, "Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 6.

<sup>177</sup> Een kettingbeding bestaat uit drie essentiële verbintenissen, zie: S. DEMEYERE, "Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingbedingen" in V. SAGAERT (ed.), *De betekenis van erfdienstbaarheden bij vastgoedtransacties*, Antwerpen, Intersentia, 2017, (1) 38.

<sup>178</sup> Art. 3.84 eerste lid BW (= art. 577-3, eerste lid oud BW).

## C. Nadelen

**100.** Het nadeel van de uitsluiting van de Appartementswet is de rechtsonzekerheid. Bewonersgroepen weten vaak niet wat mag in hun reglement op maat want de keuze is niet onbeperkt. De bewoners moeten ook nog steeds rekening houden met het gemeen recht.<sup>179</sup> Dit kan opgelost worden indien de wetgever aangepaste suppletieve regels zou maken voor *cohousing* projecten.

**101.** Op het vlak van rechtsonzekerheid kan ook opgemerkt worden dat van zodra één mede-eigenaar niet meer instemt met de afwijking van de Appartementswet, dit in rechte ter discussie kan worden gesteld.<sup>180</sup> De afwijking kan bij wijze van beslissing van de rechter aldus vrij eenvoudig worden opgeheven. De resterende bewoners kunnen echter als verweer het verbod van rechtsmisbruik proberen inroepen.<sup>181</sup>

**102.** Het nadeel voor schuldeisers is dat zij zich niet kunnen beroepen op de centrale rechtspersoon van de vereniging van mede-eigenaars aangezien dit een gevolg is van het toepassen van de Appartementswet.<sup>182</sup>

**103.** Ten slotte kan ook geargumenteed worden dat banken weigerachtiger staan ten opzichte van structuren die de wet uitsluiten.<sup>183</sup>

## 4: collectieve mede-eigendom zonder individuele eigendom

### A. Wat?

**104.** Bij collectieve mede-eigendom is het gehele *cohousing* project in eigendom van slechts één beheerrechtspersoon.<sup>184</sup> Dit impliceert dat de Appartementswet en zelfs de regels inzake gedwongen mede-eigendom niet van toepassing zijn op deze projecten, aangezien er zelfs geen sprake is van individuele mede-eigendom.<sup>185</sup>

**105.** Meestal neemt dergelijke eigenaar de vorm aan van een coöperatieve vennootschap. Een andere optie is dat een vzw eigenaar is van de grond.

**106.** De bewoners kunnen lidmaatschapsrechten zoals aandelen verkrijgen in de CV, die hen een recht geven op de huur van een unit.<sup>186</sup> De huur wordt beheerst door een huurcontract die de dwingende regels van het Woninghuurdecreet moet volgen.

---

<sup>179</sup> Bijlage 1: Interview A. GORDIER op 27 augustus 2020. Zie bijvoorbeeld het al dan niet toegestane anti-speculatieve beding, *infra* nr. 219-225. Zo moeten ze nog steeds rekening houden met de figuur van het rechtsmisbruik.

<sup>180</sup> 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.

<sup>181</sup> V. SAGAERT, "Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 6.

<sup>182</sup> C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 154-155.

<sup>183</sup> Bijlage 1: Interview A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>184</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 65.

<sup>185</sup> *Supra* nr. 58.

<sup>186</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 65.

**107.** Hieronder worden de voor- en nadelen van de collectieve eigendom besproken. Het huurcontract wordt besproken onder de casestudy van Het Alberthuis.

#### B. Voordelen

**108.** Het voordeel van de collectieve eigendom is dat de rechtspersoon een bewoner die de regels overtreedt onmiddellijk uit het lidmaatschap kan zetten.<sup>187</sup> Dit ligt heel wat moeilijker wanneer de groep bewoners zelf moet beslissen om iemand uit de *cohousing* te zetten. De rechtspersoon bij collectieve mede-eigendom zorgt ervoor dat de uitzetting toch met enige neutraliteit kan gebeuren en dit dus gemakkelijker te bewerkstelligen is.

**109.** Ook is dit voor financiële instellingen veel gebruiksvriendelijker. Deze moet enkel contracteren met één partij, de rechtspersoon, in plaats van alle individuele eigenaars bij appartementsmede-eigendom.<sup>188</sup>

**110.** Vennootschappen krijgen over het algemeen ook gemakkelijker leningen dan individuele personen om het project te financieren.<sup>189</sup> Niettemin ondervond de CV wooncoop toch dat het niet altijd even makkelijk was om financiering te verkrijgen. Vooral de onbekendheid van deze vorm van wonen speelde een rol.<sup>190</sup>

**111.** Een ander voordeel is dat de instapprijs voor huur logischerwijze lager ligt dan wanneer je het goed moet aankopen.

#### C. Nadelen

**112.** Een van de nadelen is dat de bewoners geen eigenaar zijn van de eigen unit en dus minder inspraak hebben dan echte eigenaars. De bewoners zijn als gevolg meer afhankelijk van wat de eigenaar beslist. Dit nadeel vermindert echter wanneer de bewoners lidmaatschapsrechten verwerven in de rechtspersoon zoals de CV of de vzw, die de eigenaar is.

#### D. Community land trust

**113.** In dit kader kan melding worden gemaakt van community land trust. Dit is een van oorsprong Angelsaksische structuur waarbij de eigendom van de grond toebehoort aan één organisatie en er een erfpachtrecht of opstalrecht wordt verleend aan de bewoners. De bewoners zijn dan enkel eigenaar van het huis zelf, maar niet van de grond.<sup>191</sup> Op deze manier hebben mensen met een lager inkomen meer kans om een woning te kopen.

**114.** De eigenaar van de grond is vaak een coöperatieve vennootschap die een erfpachtrecht toestaat aan de bewoners van de community land trust.<sup>192</sup> Je zou kunnen argumenteren dat de community land trust een vorm is van collectieve eigendom, maar dan enkel met betrekking tot de grond. De woningen zijn elk eigendom van een individu.

---

<sup>187</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 67.

<sup>188</sup> *Ibid.*, 68.

<sup>189</sup> *Ibid.*

<sup>190</sup> Bijlage 1: Interview met C. NICQUE op 27 augustus 2020.

<sup>191</sup> P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, (374) 384.

<sup>192</sup> *Ibid.*

115. In het kader van deze masterproef wordt er niet verder ingegaan op deze vorm.<sup>193</sup>

## §2: Organisatievormen

116. In het proces van het opstarten van een *cohousing* project is het belangrijk om een organisatiestructuur vast te leggen. De meest vereenvoudigde vorm is de feitelijke vereniging die besproken zal worden onder punt 1. Vervolgens worden in punt 2 en 3 respectievelijk de vzw en de coöperatieve vennootschap besproken.

### 1: Feitelijke vereniging

A. Quid?

117. Er is geen definitie van een feitelijke vereniging terug te vinden in de wet. Er is wel een definitie van een vereniging in het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen. Dit gaat als volgt:

*‘Een vereniging wordt opgericht bij een overeenkomst tussen twee of meer personen, leden genaamd. Zij streeft een belangeloos doel na in het kader van één of meer welbepaalde activiteiten die zij tot voorwerp heeft. Zij mag rechtstreeks noch onrechtstreeks enig vermogensvoordeel uitkeren of bezorgen aan de oprichters, de leden, de bestuurders of enig andere persoon behalve voor het in de statuten bepaald belangeloos doel. Elke verrichting in strijd met dit verbod is nietig.’<sup>194</sup>*

118. Onder deze definitie vallen in principe zowel de feitelijke vereniging als de vereniging zonder winstoogmerk.<sup>195</sup>

119. Van zodra een groep bewoners overeenkomt om een idee of activiteit tot stand te brengen, zijn deze bewoners verenigd in een feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid.<sup>196</sup> Veel groepen beseffen hierdoor niet dat ze een feitelijke vereniging zijn.

120. Wanneer de bewoners er niet expliciet voor kiezen om een vereniging zonder winstoogmerk of een vennootschap op te richten, kan de activiteit van de bewoners nog altijd kaderen in een feitelijke vereniging. De feitelijke vereniging wordt opgericht door het sluiten van een overeenkomst tussen de partijen en wordt gekenmerkt door het ontbreken van rechtspersoonlijkheid<sup>197</sup> en winstoogmerk.

B. Voordelen

121. Het voordeel van een feitelijke vereniging is dat er geen formaliteiten gelden. Er is bijvoorbeeld geen verplichte boekhouding te voeren. Bovendien is er geen verplichting tot inschrijving in de

---

<sup>193</sup> Voor meer informatie zie R. TIMMERMANS, *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Kluwer, 2016, 320 p.

<sup>194</sup> Art. 1:2 WVV.

<sup>195</sup> I. DEMEYERE, “Boek 1: Juridische omkadering” in I. DEMEYERE, M. GOVERS, P. VAN DAMME en J-P. VINCKE, *Vademecum voor de vzw*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (1) 10.

<sup>196</sup> Art. 1:2 WVV.

<sup>197</sup> Art. 1:6 §1 WVV.

Kruispuntbank der Ondernemingen<sup>198</sup>, aangezien een feitelijke vereniging niet wordt beschouwd als een onderneming.<sup>199</sup>

**122.** Een tweede voordeel situeert zich op het vlak van het nemen van beslissingen. Indien er niets is bepaald in de overeenkomst, moeten de leden beslissen met eenparigheid van stemmen.<sup>200</sup> Deze manier van beslissen sluit goed aan bij de waarden van *cohousing*.

**123.** In het algemeen kan worden opgemerkt dat er specifiek wettelijk kader is voor de feitelijke vereniging. De leden kunnen dus de overeenkomst opstellen zoals ze willen. Uiteraard moeten ze wel rekening houden met het gemeen recht.

### C. Nadelen

**124.** Het eerste nadeel is dat een vordering tegen of uitgaande van een feitelijke vereniging onontvankelijk is.<sup>201</sup> De bewoners zouden elk individueel moeten dagvaarden of individueel gedagvaard moeten worden vooraleer de rechter de procedure ontvankelijk kan verklaren. Enkel wanneer de bewoners ervoor opteren om zich toch in te schrijven in de KBO, kan de melding van de naam van de feitelijke vereniging volstaan.<sup>202</sup> Hierbij kunnen ze namelijk een lasthebber aanduiden die hen vertegenwoordigt, maar er moet wel opgemerkt worden dat ook hier enkel hindernissen zijn.<sup>203</sup>

**125.** Het ontbreken van rechtspersoonlijkheid heeft ook tot gevolg dat de leden allemaal persoonlijk aansprakelijk zijn. Ze staan dus allemaal met hun persoonlijk vermogen in voor de schulden van de feitelijke vereniging.<sup>204</sup> Dit kan voor de leden-*cohousing* bijzonder nadelig zijn indien de schulden zich opstapelen en ze niet voldoende financiering hebben voorzien. Een *cohousing* project kan complex zijn en er zijn sowieso een aantal risico's verbonden aan een dergelijk project.

**126.** Een feitelijke vereniging kan zolang ze geen uitkeringen doet niet failliet verklaard worden.<sup>205</sup> Het gevolg hiervan is dat er geen kwijtschelding van schulden mogelijk is en dat dit een enorme financiële aderlating kan zijn voor de leden. Het is in vele gevallen dus niet wenselijk om een feitelijke vereniging te vormen. Daarom kiezen de meeste samen huis projecten voor de maatschap vanaf de bouwfase, een CV of een vzw.<sup>206</sup> Het kan echter wel nuttig zijn om een feitelijke vereniging te gebruiken in het prille begin van een project om enkele afspraken vast te leggen en kleinere kosten te regelen. Eens er grote kosten gemaakt worden, is het veiliger om over te schakelen.

---

<sup>198</sup> Hierna: KBO.

<sup>199</sup> D. VAN GERVEN, "Wat wijzigt er voor stichting, VZW, IVZW, maatschap, feitelijke vereniging en voor hun leden en bestuurders" in D. VAN GERVEN en J. VANANROYE (eds.), *Leerstukken ondernemingsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (45) 48.

<sup>200</sup> I. DEMEYERE, "Boek 1: Juridische omkadering" in I. DEMEYERE, M. GOVERS, P. VAN DAMME en J-P. VINCKE, *Vademecum voor de vzw*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (1) 13.

<sup>201</sup> Cass. 3 april 2017, *RW* 2017-18, 1134.

<sup>202</sup> I. DEMEYERE, "Boek 1: Juridische omkadering" in I. DEMEYERE, M. GOVERS, P. VAN DAMME en J-P. VINCKE, *Vademecum voor de vzw*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (1) 15; Art. 703 §2 Gerechtelijk Wetboek.

<sup>203</sup> Zie voor een uitgebreide bespreking: C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 89-93.

<sup>204</sup> D. VAN GERVEN, *Handboek Verenigingen*, Kalmthout, Biblo, 2002, 41.

<sup>205</sup> D. VAN GERVEN, "Wat wijzigt er voor stichting, VZW, IVZW, maatschap, feitelijke vereniging en voor hun leden en bestuurders" in D. VAN GERVEN en J. VANANROYE (eds.), *Leerstukken ondernemingsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (45) 68.

<sup>206</sup> *Infra* deel III. Casestudy De Schilders en De Wijgaard hebben een maatschap opgericht tijdens de bouwfase. De Schilders vormde gedurende een korte periode een vzw en casestudy Het Alberthuis bestaat uit een CV.

## D. Vergelijking met de maatschap

**127.** De gelijkenis met een maatschap is het ontbreken van de rechtspersoonlijkheid.

**128.** Het grote verschil met een maatschap is dat een maatschap wel een winstoogmerk kan hebben en daarom gekwalificeerd wordt als een vennootschap.<sup>207</sup> Dit kan een van de redenen zijn waarom *cohousing* groepen voor een maatschap kiezen in de plaats van een feitelijke vereniging. Indien er winsten zouden zijn, kan dit bedrag niet uitgekeerd worden aan de leden van een feitelijke vereniging.

**129.** Een tweede verschil gaat over het sluiten van overeenkomsten. De feitelijke vereniging kan zelf geen overeenkomsten sluiten, wat een maatschap wel kan.<sup>208</sup> De bewoners zullen graag een overeenkomst willen sluiten met de aannemers in naam van de maatschap, in plaats van allen individueel.

**130.** Een derde verschil situeert zich op het vlak van het strafrecht. Een feitelijke vereniging kan in tegenstelling tot de maatschap geen strafrechtelijke aansprakelijkheid oplopen.<sup>209</sup> Logischerwijze kunnen de leden individueel wel een strafsancie oplopen.

## 2: Vereniging zonder winstoogmerk

**131.** Een vereniging zonder winstoogmerk is een vereniging met rechtspersoonlijkheid.<sup>210</sup> Het belangrijkste kenmerk van een vzw is dat er geen winstuitkeringen mogen plaats vinden, tenzij deze uitkeringen kaderen in het belangeloos doel van de vzw.<sup>211</sup> Indien de *cohousing* leden er dus voor zouden kiezen om winstuitkeringen te doen aan de leden, dan is de vzw geen geschikte organisatievorm. Sommige *cohousing* groepen zouden er immers voor kunnen kiezen om bijvoorbeeld een lid in dienst te nemen als financieel verantwoordelijke. Indien deze persoon daarvoor een vergoeding zou krijgen kan dit, maar de vergoeding mag niet hoger zijn dan wat marktconform voor dergelijke prestatie gegeven zou worden.<sup>212</sup> Niettemin worden in *cohousing* groepen door de waarden van solidariteit en samenwerking meestal geen grote vergoedingen uitgekeerd aan de leden. Zij doen dit meestal zelfs kosteloos.<sup>213</sup>

**132.** Het voordeel van een vzw is dat de leden slechts beperkt aansprakelijk zijn in tegenstelling tot de maatschap en de feitelijke vereniging.<sup>214</sup> Tegenover dit voordeel staat wel dat er rechtspersonenbelasting betaald moet worden.<sup>215</sup>

---

<sup>207</sup> Art. 1:1 WVV.

<sup>208</sup> I. DEMEYERE, "Boek 1: Juridische omkadering" in I. DEMEYERE, M. GOVERS, P. VAN DAMME en J-P. VINCKE, *Vademecum voor de vzw*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (1) 11.

<sup>209</sup> Art. 5 Strafwetboek 8 juni 1867, BS 9 juni 1867, 3133; D. VAN GERVEN, "Wat wijzigt er voor stichting, VZW, IVZW, maatschap, feitelijke vereniging en voor hun leden en bestuurders" in D. VAN GERVEN en J. VANANROYE (eds.), *Leerstukken ondernemingsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (45) 48.

<sup>210</sup> Art. 9:1 WVV.

<sup>211</sup> Art. 1:2 WVV.

<sup>212</sup> Art. 1:4, 1<sup>e</sup> lid WVV.

<sup>213</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020; Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>214</sup> M. WAUTERS, "Hoofdstuk 7: aansprakelijkheid" in M. DENEFF (ed.), *De VZW*, Brugge, Die Keure, 2015, (381) 382.

<sup>215</sup> Art. 220, 3<sup>o</sup> Wetboek Inkomstenbelasting 10 april 1992, BS 30 juli 1992, 17120; [https://financien.belgium.be/nl/vzws/belastingen\\_en\\_btw/belastingaangifte-vzw-rechtspersonenbelasting](https://financien.belgium.be/nl/vzws/belastingen_en_btw/belastingaangifte-vzw-rechtspersonenbelasting) (laatste consultatie 15 mei 2021).

**133.** Voorts sluit het *format* van de vzw nauw aan bij *cohousing*. Ieder lid krijgt een stem, beslissen bij consensus is mogelijk en het in- en uittreden is flexibel.<sup>216</sup> Deze kenmerken vinden we ook terug bij de maatschap en de coöperatieve vennootschap.

### 3: Coöperatieve vennootschap

**134.** Collectieve eigendom wordt soms vormgegeven door een coöperatieve vennootschap. Dit is een vennootschap die rechtspersoonlijkheid bezit en opgenomen is in het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen onder boek zes.<sup>217</sup>

**135.** De definitie van een coöperatieve vennootschap gaat als volgt: *‘De coöperatieve vennootschap heeft tot voornaamste doel aan de behoeften van haar aandeelhouders dan wel derde belanghebbende partijen te voldoen en/of hun economische en sociale activiteiten te ontwikkelen, onder meer door met hen overeenkomsten te sluiten over de levering van goederen, de verrichting van diensten of de uitvoering van werken in het kader van de activiteit die de coöperatieve vennootschap uitoefent of laat uitoefenen.’*<sup>218</sup>

**136.** Sinds de laatste hervorming van het vennootschapsrecht mogen enkel echte coöperaties een CV oprichten, die voldoen aan de behoeftes van de aandeelhouders of belanghebbende derden door het ontwikkelen van een economische of sociale activiteit voor hen.<sup>219</sup> Hiermee wou de wetgever vermijden dat vrije beroepers nog een CV zouden oprichten. Deze richtten vroeger vaak een CV op omdat de uittrede gemakkelijk kon verlopen en men niet moest voldoen aan de regels over de inkoop van eigen aandelen.<sup>220</sup> Woongroepen voldoen meestal wel aan de voorwaarde van een echte coöperatie, aangezien hun voornaamste doel is om aan de behoeften van de aandeelhouders, namelijk de bewoners, te voldoen. Bovendien maken veel woongroepen sociale activiteiten uit. Een wooncoöperatie kan sociaal zijn in die zin dat zij de prijs voor de huur van een unit laag kan houden.

**137.** De coöperatieve vennootschap kan twee verschillende rollen opnemen. In de opstartfase, bouwfase en woonfase kan de CV de rol opnemen als verhuurder van het hele gebouw waarbij de huurders een aandeel hebben in de CV. In deze situatie heeft de CV een centrale rol.<sup>221</sup>

**138.** De tweede optie is dat de CV optreedt als syndicus in de woonfase als beheerder van de gemeenschappelijke delen.<sup>222</sup> Dit wordt de CV in haar ondersteunende rol genoemd en dit vindt plaats in het kader van een appartementsmede-eigendom aangezien de bewoners eigenaars zijn van hun individuele unit en een aandeel hebben in de gemeenschappelijke delen.<sup>223</sup>

**139.** In de randnummers 140-157 wordt enkel de CV met haar centrale rol besproken.

---

<sup>216</sup> L. DOORNAERT, “Cohousing in de notariële praktijk”, *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 88.

<sup>217</sup> Art. 1:5 §2 WVV.

<sup>218</sup> Art. 6:1 §1, lid 1 WVV.

<sup>219</sup> Wetsontwerp tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 3119/001, 4 en 11.

<sup>220</sup> D. BRULOOT, H. DE WULF en K. MARESCEAU, “Hervorming vennootschapsrecht: overzicht en evaluatie”, *NJW* 2018, afl. 383, (414) 418.

<sup>221</sup> L. DOORNAERT, “Cohousing in de notariële praktijk”, *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 88.

<sup>222</sup> R. BOONE, “Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe”, *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11; *Infra* nr. 196.

<sup>223</sup> L. DOORNAERT, “Cohousing in de notariële praktijk”, *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 88.



## A. Voordelen

### 1. Leningen

**140.** Zoals eerder al vermeld krijgen vennootschappen meestal gemakkelijker leningen dan individuele personen om een project te financieren.<sup>224</sup> Vroeger ging dit op voor de CVBA omdat een minimumkapitaal vereist was want er was een zekerheid dat er al een bepaald kapitaal aanwezig was.<sup>225</sup> Nu is er echter geen minimumkapitaal meer vereist voor de nieuwe CV sinds de invoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.<sup>226</sup> De kapitaalkracht van een CV is dus een stuk minder zeker dan voor de hervorming en dit kan voor de CV betekenen dat ze minder snel een lening zouden krijgen.

**141.** De CV moet wel nog een financieel plan hebben waaruit blijkt dat het aanvangsvermogen genoeg is voor de activiteiten in de komende twee jaar.<sup>227</sup> Dit kan dan weer in het voordeel zijn indien dit goed is opgesteld maar dit vergt verregaande kennis die best wordt gezocht bij een financiële adviseur.

### 2. Flexibel in- en uittreden

**142.** Een tweede voordeel is dat de bewoners flexibel kunnen toetreden of uittreden. Er is namelijk geen statutenwijziging nodig, wat wel een vereiste is bij de BV.<sup>228</sup>

**143.** De bewoners kunnen in de statuten ook de overdracht van aandelen aan een derde weigeren wanneer dit wordt gemotiveerd, maar kunnen niet verbieden dat iemand uittreedt.<sup>229</sup> De mogelijkheid tot gemotiveerd weigeren sluit goed aan bij *cohousing* aangezien het belangrijk is dat de overnemer dezelfde waarden deelt. Als blijkt dat de kandidaat niet dezelfde normen deelt, kan de CV mits motivatie beslissen om deze persoon te weerhouden. Indien een van de bewoners niet meer wenst te wonen in het huis, kan hij de waarde van zijn aandelen terugkrijgen en eenvoudig uittreden zonder dat er toestemming vereist is van de medeaandeelhouders.<sup>230</sup>

**144.** Deze makkelijke uittrede kan een goede manier zijn om mensen aan te trekken om tijdelijk het concept van *cohousing* uit te proberen en later eventueel over te stappen naar het effectief kopen van een unit in een *cohousing* project.<sup>231</sup>

### 3. Beperkte aansprakelijkheid

**145.** Het derde voordeel betreft de beperkte aansprakelijkheid. De CV heeft rechtspersoonlijkheid en daardoor ontstaat er een afgescheiden vermogen. Volgens de algemene regels van rechtspersonen, kan het privévermogen van een bestuurder in principe niet aangesproken worden voor de schulden

---

<sup>224</sup> R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 68.

<sup>225</sup> P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, (374) 381.

<sup>226</sup> Art. 6:4 WVV. Met inwerkingtreding op 1 mei 2019. CV's die dus worden opgericht na 1 mei 2019 hoeven geen minimumkapitaal meer te hebben.

<sup>227</sup> Art. 6:5 WVV.

<sup>228</sup> Art. 6:1 §1, 1e lid WVV; Wetsontwerp tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 3119/001, 192.

<sup>229</sup> Art. 6:54 WVV; Wetsontwerp tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 3119/001, 194.

<sup>230</sup> Art. 6:1§1 laatste lid WVV.

<sup>231</sup> J. WILLIAMS, "Predicting an American future for cohousing", *Futures* 2008, afl. 40, (268) 278.

die gemaakt zijn door de vennootschap.<sup>232</sup> Hierop bestaan wel uitzonderingen zoals in het geval van een bestuurdersfout die zich kennelijk buiten de marge bevindt waarbinnen een normaal voorzichtig en zorgvuldig bestuurder zou handelen in dezelfde omstandigheden.<sup>233</sup>

4. Ieder lid heeft één stem

**146.** De CV sluit ook goed aan bij een *cohousing* project omdat het principe is dat ieder lid één stem heeft. Het aantal stemmen wordt niet verdeeld volgens het aantal aandelen.<sup>234</sup> De leden kunnen echter ook beslissen om van een meervoudig stemrecht gebruik te maken.

5. Zekerheid om er te wonen

**147.** Een coöperatieve vennootschap kan kiezen om de units de verhuren. De CV heeft als voordeel dat de huurders meer zekerheid hebben dat ze mogen blijven. Volgens het Vlaams Woninghuurdecreet mag een verhuurder namelijk de unit ten allen tijde innemen voor persoonlijk gebruik, wat bij een verhuurder als natuurlijk persoon meer voorkomt.<sup>235</sup> De CV maakt beslissingen in samenspraak met de aandeelhouders, waaronder ook bewoners, die dus nooit voor een inname van de verhuurder voor persoonlijk gebruik zullen stemmen.

6. Inspraak

**148.** Het voorlaatste voordeel hangt samen met de vorige alinea. De aandeelhouders mogen meestemmen bij het nemen van bepaalde belangrijke beslissingen. Ook kan in de statuten geschreven worden dat minstens een deel van de bestuurders een bewoner moet zijn.<sup>236</sup> Hierdoor hebben zij zonder eigenaar te zijn van hun unit, toch een bepaalde beslissingsbevoegdheid.<sup>237</sup>

7. Financieel voordelig

**149.** Het laatste voordeel is dat de financiële drempel om in het project te stappen niet zo hoog ligt. De bewoners betalen een beperkt bedrag in ruil voor aandelen in de CV en eens de woonfase aanbreekt betalen ze maandelijks een huurprijs.<sup>238</sup>

B. Nadelen

1. Leningen

**150.** C. NICQUE meent dat sommige banken nog niet vertrouwd zijn met het concept van een *cohousing* project in de vorm van een coöperatieve vennootschap. Men zou dus kunnen zeggen dat het in sommige gevallen net moeilijker is om een lening te verkrijgen voor een dergelijk project.<sup>239</sup> Om

---

<sup>232</sup> X, "Hoe zit het met de (toegenomen) aansprakelijkheid van bestuurders in mijn coöperatie", <https://febecoop.be/cases/hoe-zit-toegenomen-aansprakelijkheid-bestuurders-cooperatie/> (laatste consultatie 25 april 2021).

<sup>233</sup> Art. 2:56 WVV.

<sup>234</sup> E. CALLENS, L. DE MEULEMEESTER en H. DE WULF, "Het nieuwe wettelijke kader voor de coöperatieve vennootschap" in H. DE WULF en M. WYCKAERT (eds.), *Het WVV doorgelicht*, Antwerpen, Intersentia 2021, (493) 495.

<sup>235</sup> Art. 17 Woninghuurdecreet.

<sup>236</sup> Zo is C. PATTYN, bewoonster bij Het Alberthuis ook bestuurster bij CV wooncoop; Oprichtingsakte wooncoop 29 september 2017, bijlagen BS 3 oktober 2017, 17322056.

<sup>237</sup> Bijlage 1: Interview met C. NICQUE op 27 augustus 2020; Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>238</sup> Bijlage 1: Interview met C. NICQUE op 27 augustus 2020.

<sup>239</sup> *Ibid.*

dit probleem te verhelpen zou een erkenning van een wooncoöperatie opgenomen moeten worden in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Op deze manier creëert het meer vertrouwen, zowel voor verstrekkers van leningen als voor de bewoners die in het project stappen.<sup>240</sup>

**151.** De bedoeling van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen is echter net om het aantal vennootschapsvormen drastisch te verminderen, dus lijkt het eerder onwaarschijnlijk dat de wetgever een nieuwe erkenning in het leven zou roepen.<sup>241</sup> Het zou nochtans voldoende zijn om louter een melding te maken van ‘wooncoöperatie’ zodat dit concept op zijn minst kan worden aangemoedigd.<sup>242</sup>

**152.** Ook kan het bekomen van een individuele lening voor de aankoop van aandelen in de vennootschap een struikelblok zijn. Zij kunnen namelijk geen hypothecair krediet verlangen aangezien ze meestal geen onroerend goed bezitten. Aandelen kunnen wel in pand gegeven worden, maar dit heeft bijvoorbeeld een hogere wederbeleggingsvergoeding tot gevolg en is minder gereguleerd dan een klassieke hypothecaire lening.<sup>243</sup>

**153.** *Triodos* is dan weer eerder een bank die zich positief opstelt tegenover financiering voor innovatieve projecten die te maken hebben met gemeenschappelijk wonen.<sup>244</sup>

## 2. Financiële nadelen

**154.** Ten tweede was het vanuit financieel oogpunt niet altijd voordeliger. Aangezien enkel individuele eigenaars van een woning vroeger recht hadden op een woonbonus<sup>245</sup>, was collectieve eigendom in dat opzicht een financieel minder voordelige keuze. Evenwel is de woonbonus sinds 1 januari 2020 afgeschaft dus speelt dit geen rol meer bij het kiezen van individuele of collectieve eigendom.<sup>246</sup> Een ander nadeel op financieel vlak die wel nog relevant is, is de hoogte van de registratierechten. Bij de aankoop van een woning door een vennootschap zoals een coöperatieve vennootschap, moet er 10% registratierechten betaald worden. Dit is bij particuliere aankopen slechts 5% of 6%.<sup>247</sup>

**155.** Ook kan een vennootschap in tegenstelling tot een natuurlijk persoon niet genieten van de meeneembaarheid van de registratierechten. Dit wil zeggen dat een natuurlijk persoon een korting krijgt op de reeds betaalde registratierechten van de vorige woning terwijl een vennootschap hier geen gebruik kan van maken.<sup>248</sup>

---

<sup>240</sup> P. THION, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 394.

<sup>241</sup> Wetsontwerp tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 3119/001, 3.

<sup>242</sup> P. THION, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 394.

<sup>243</sup> *Ibid.*, 382.

<sup>244</sup> Interview met S. VANDENBERGHE op 16/02/2021; <https://www.triodos.be/nl/artikelen/2016/cohousing-voor-beginners>; R. BOONE, “Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe”, *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

<sup>245</sup> Art. 145/37, §1, eerste streep Wetboek Inkomstenbelastingen; L. DOORNAERT, “Cohousing in de notariële praktijk”, *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 90.

<sup>246</sup> [www.vlaanderen.be/geintegreerde-woonbonus](http://www.vlaanderen.be/geintegreerde-woonbonus) (laatste consultatie 08 maart 2021)

<sup>247</sup> Art. 2.9.4.1.1 Decr. VI. 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, *BS* 23 december 2013, 101516; Art. 2.9.4.2.12 Vlaamse Codex Fiscaliteit; Art. 2.9.4.2.11 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

<sup>248</sup> Art. 61/3 en 61/4 Wetboek 30 november 1939 der registratie-, hypotheek- en griffierechten (Vlaamse Gewest), *BS* 1 december 1939, 8002.

### 3. Sociaalrechtelijke nadelen

**156.** Ten derde zijn er vanuit sociaalrechtelijk oogpunt enkele hinderpalen. Het is bijvoorbeeld moeilijk voor de bewoners om aan te tonen dat ze financieel onafhankelijk zijn van elkaar met het oog op het verkrijgen van een uitkering.<sup>249</sup> Hier wordt niet verder op ingegaan in deze masterproef.

### 4. Verzekeringen

**157.** Ook op vlak van verzekeringen zijn er een aantal barrières. Zo blijkt het in het kader van een familiale verzekering moeilijk aan te tonen dat de medebewoners geen deel uitmaken van hun gezin. Op deze manier is een bewoner financieel minder goed beschermd wanneer hij schade toebrengt aan een medebewoner aangezien een familiale verzekering deze schade niet zou dekken.<sup>250</sup>

### 5. Faillissement

**158.** De bewoners moeten ook op hun hoede zijn voor het al dan niet behoorlijke bestuur van de CV. Bij een faillissement van de coöperatieve kunnen de *cohousingers* die aandeelhouder zijn namelijk hun inbreng verliezen. Ze kunnen echter niet meer verliezen dan wat ze ingebracht hebben.<sup>251</sup> Daarom is het van belang om vanaf de opstart van de CV over een degelijk financieel plan te beschikken.<sup>252</sup>

### 6. Psychologisch aspect

**159.** Ten slotte kan ook het psychologische aspect meespelen. Het bezitten van een eigen woning kan gezien worden als een zekerheid die bijdraagt tot het baksteengevoel dat Belgen de dag van vandaag nog hebben.<sup>253</sup> Dit aspect mag zeker niet onderschat worden en blijft een grote hinderpaal om naar het coöperatief model over te stappen.

## Afdeling 3: Bouwfase

**160.** Tijdens de bouwfase zijn de financiën van het project een belangrijke focus. Bij het bouwen van een nieuwbouwproject of bij grondige renovatie gaat het dikwijls over grote bedragen. Om dit in goede banen te leiden is een geschikte organisatievorm nodig. Dit zal besproken worden in paragraaf 2 van deze afdeling. Indien de bewoners de Appartementswet uitsluiten, wordt meestal een organisatievorm gezocht buiten het goederenrecht zoals de maatschap, feitelijke vereniging of de vzw. Indien de Appartementswet helemaal geen toepassing vindt omdat de voorwaarden niet zijn vervuld, kan de verhuurder de vorm aannemen van een CV. Ook deze laatste is een organisatievorm die buiten het goederenrecht valt.

**161.** In paragraaf 1 bespreek ik wat de Appartementswet te betekenen heeft in de bouwfase en of deze al dan niet tijdelijk uitgesloten kan worden.

---

<sup>249</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>250</sup> *Ibid.*

<sup>251</sup> Art. 2:104 §2 en §3 WVV.

<sup>252</sup> P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, (374) 392.

<sup>253</sup> S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, "Samenhuizen startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, [www.samenhuizen.net/docs/startgids\\_samenhuizen2015.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf), 29; N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingintegraal.pdf), 45.

## §1: Goederenrecht

**162.** Indien het project onder het toepassingsgebied valt van de Appartementswet en de documenten<sup>254</sup> hiervoor al zijn opgemaakt, kan men een clause van tijdelijke niet-toepassing van de Appartementswet inlassen. In deze clause schrijft men best dat de toepassing van de Appartementswet pas zal plaatsvinden na de voorlopige oplevering.<sup>255</sup>

**163.** Sommige bewonersgroepen kiezen ervoor om de voorlopige toepassing uit te sluiten omdat de vereniging van mede-eigenaars, dat een gevolg is van de toepassing van de Appartementswet, nog niet opgestart kan worden. Het doel van deze vereniging is immers het behoud en beheer van de gemeenschappelijke delen.<sup>256</sup> In de bouwfase kan men echter nog niet spreken van gemeenschappelijke delen omdat deze nog gebouwd moeten worden.<sup>257</sup>

**164.** Aangezien het goederenrecht hier geen juridische samenwerkingsvorm kan bieden, zijn er een aantal mogelijkheden uit het vennootschapsrecht die wel gebruikt kunnen worden in de bouwfase zoals de maatschap. Een andere reden voor de tijdelijke uitsluiting zou kunnen liggen in de grotere flexibiliteit die de maatschap biedt.<sup>258</sup> Bijgevolg wordt de maatschap bij *cohousing* projecten frequent gebruikt.<sup>259</sup>

**165.** De tijdelijke uitsluiting van de Appartementswet is echter betwist volgens C. WILLEMOT omdat er nergens een duidelijke wettelijke basis is waarop deze clause van niet-toepassing steunt.<sup>260</sup> In art. 3.84 eerste lid BW<sup>261</sup> staat dat de Appartementswet van toepassing is *'op een onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht'*.<sup>262</sup> Het gebouw moet volgens de wet en de zienswijze van C. WILLEMOT nog niet opgericht zijn om onder de toepassing van de Appartementswet te vallen.<sup>263</sup> De tijdelijke niet-toepassing wordt daarentegen voorlopig wel gedoogd en toegepast door notarissen in de praktijk.<sup>264</sup>

## §2: Organisatievormen

### 1: Maatschap

**166.** Het is vaak voorkomend dat een maatschap wordt opgericht door *cohousingers*. Een maatschap is een overeenkomst waarbij twee of meer personen zich verbinden om een inbreng te doen in een gemeenschap, met het oogmerk aan haar vennoten een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel uit te keren of te bezorgen.<sup>265</sup> Dat een maatschap vaak wordt gebruikt door *cohousing* groepen, werd onrechtstreeks erkend door de Kamer van Volksvertegenwoordigers in een

---

<sup>254</sup> Basisakte, reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde.

<sup>255</sup> N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf), 4.

<sup>256</sup> Art. 3.84 laatste lid en art. 3.86 §3, eerste lid BW (= oud art. 577-3 laatste lid en art. 577-5 §3, eerste lid oud BW).

<sup>257</sup> N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf), 4.

<sup>258</sup> *Infra* nr.170-173.

<sup>259</sup> Casestudy De Schilders en De Wijgaard gebruiken een maatschap.

<sup>260</sup> C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendommen*, Brugge, die Keure, 2021, 324-325.

<sup>261</sup> = art. 577-3, eerste lid oud BW.

<sup>262</sup> Eigen onderlijning.

<sup>263</sup> C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendommen*, Brugge, die Keure, 2021, 162.

<sup>264</sup> Zie casestudy De Schilders en casestudy De Wijgaard.

<sup>265</sup> Art. 4:1 eerste lid WVV.

vraag en antwoord met betrekking tot de vraag of het verlaagde 6% tarief bij afbraak en heropbouw van woningen ook van toepassing kon zijn bij *cohousers*.<sup>266</sup>

**167.** Aangezien de maatschap vaak een tijdelijk vehikel is om de bouwfase te overbruggen, opteren de bewoners best voor een overeenkomst van bepaalde duur, namelijk voor de duur van de bouwwerken.<sup>267</sup> Later in de woonfase valt de *cohousing* indien het voldoet aan de voorwaarden terug onder de Appartementswet.

**168.** De maatschap wordt vaak opgericht wanneer het gaat om een complexer project of wanneer er een nieuwbouw of grotere verbouwing nodig is. De maatschap, waarin alle *cohousers* maat zijn, heeft dan de rol van bouwheer.<sup>268</sup>

**169.** De inbreng bij *cohousing* groepen zal meestal in geld zijn, dat dan gebruikt zal worden om het gemeenschappelijk doel, namelijk het renoveren of bouwen van de woningen, te realiseren.<sup>269</sup>

#### A. Voordelen

**170.** De oprichting van de maatschap is ten eerste heel soepel aangezien niet aan veel formaliteiten moet worden voldaan.<sup>270</sup> De inbreng van roerende goederen zoals geld kan louter gebeuren met een onderhandse akte en zonder belastingen.<sup>271</sup> Er is dus geen tussenkomst van de notaris noodzakelijk zodat de maten gemakkelijk kunnen in- en uittreden. Dit is dan ook één van de hoofdredenen waarom *cohousing* groepen een maatschap oprichten.

**171.** Ten tweede past het formaat van een maatschap ook goed bij een *cohousing* project in die zin dat iedereen in principe moet instemmen met de beslissingen die door de maatschap genomen worden.<sup>272</sup> Ook heeft ieder lid in de maatschap één stem, wat natuurlijk ook goed aansluit bij de waarden van *cohousing*.<sup>273</sup>

**172.** Het derde voordeel van de maatschap is dat deze sinds de inwerkingtreding van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen failliet verklaard kan worden aangezien deze een onderneming is.<sup>274</sup> Door deze mogelijkheid kunnen de leden niet meer geld verliezen dan wat ze ingebracht hebben

---

<sup>266</sup> Vr. en Antw. Kamer, 30 juli 2019 (Vr. nr. 11 S. VERHERSTRAETEN).

<sup>267</sup> R. TIMMERMANS, *Uitgifteakte voor kleine en bijzondere appartementengemeenschappen van mede-eigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2015, 129.

<sup>268</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 519.

<sup>269</sup> R. TIMMERMANS, *Uitgifteakten voor kleine en bijzondere appartementengemeenschappen van mede-eigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2015, 125.

<sup>270</sup> Tenzij een onroerend goed wordt ingebracht: in deze situatie is een authentieke akte vereist;

L. VAN GUCHT, "Aansprakelijkheidsregime voor de maatschap in oprichting" in A. VAN OEVELEN, P. ERNST, A. FRANCOIS en M. VAN PASSEL (eds.), *Bestendig Handboek Vennootschap & Aansprakelijkheid*, Mechelen, Kluwer, losbl., (55) 55.

<sup>271</sup> F. DESMYTTERE en S. LANDUYT, "De maatschap *in fiscalibus*: (on)verdeelde meningen over het afgescheiden vermogen", *Not.FiscM* 2020, afl. 6, (179) 182.

<sup>272</sup> Art. 4:12 WVV.

<sup>273</sup> P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, (374) 378; N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohausingsintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohausingsintegraal.pdf), 56.

<sup>274</sup> Ook al heeft deze geen rechtspersoonlijkheid.

aangezien bij een faillissement vaak beroep wordt gedaan op de figuur van de kwijtschelding van schulden.<sup>275</sup>

**173.** Ten slotte is het principe bij een maatschap dat er geen vrije overdracht is van de aandelen.<sup>276</sup> Dit wil zeggen dat alle maten zouden moeten toestemmen vooraleer er een overdracht kan plaatsvinden. De principiële niet-overdraagbaarheid is voordelig in een *cohousing* project omdat de bewoners op deze manier nieuwe kandidaten eerst kunnen screenen en dan kunnen beslissen of de overdracht kan doorgaan.

#### B. Nadelen

**174.** Een maatschap is een vennootschap maar heeft geen rechtspersoonlijkheid. Alle maten zijn als gevolg hoofdelijk gehouden voor de schulden.<sup>277</sup> Vóór de hervorming van het vennootschapsrecht, werd nog een onderscheid gemaakt tussen een maatschap met burgerlijke aard of handelsaard. Een burgerlijke maatschap had toen in tegenstelling tot de maatschap met handelsaard, geen hoofdelijkheid.<sup>278</sup> Na de afschaffing van het onderscheid zijn alle maten automatisch hoofdelijk gehouden ingevolge art. 4:14 WVV.<sup>279</sup>

**175.** Stel dat de maatschap een contract sluit met een aannemer voor het bouwen van de woningen en de bewoners laten na te betalen, dan moeten de bewoners er zich bewust van zijn dat elk van de maten voor het volledige bedrag aansprakelijk kan worden gesteld. Dit geldt echter enkel voor de maatschapsschuldeisers zoals de aannemer of de projectontwikkelaar. Dit is dus een nadeel voor de *cohousingers* maar een voordeel voor de entiteiten die contracteren met hen. Stel in een ander geval dat een maat zijn persoonlijke schuld niet kan betalen, dan kunnen deze schuldeisers dit bedrag logischerwijze niet verhalen op het vermogen van de maatschap aangezien de maatschap een afgescheiden vermogen betreft.<sup>280</sup>

**176.** Alhoewel de formaliteiten gering zijn, moet er sinds kort toch een inschrijving gebeuren bij de Kruispuntbank der Ondernemingen aangezien de maatschap onder het toepassingsgebied valt van een onderneming.<sup>281</sup> Door dit nieuwe 'nadeel' is er wel een voordeel bijgekomen, namelijk dat er door de inschrijving op de KBO gemakkelijker procedure te voeren is tegen de maatschap maar ook dat de maatschap zelf een lasthebber kan aanduiden die een rechtsprocedure kan starten. Vroeger werd vereist dat alle vennoten een procedure moesten opstarten of dat een procedure opgestart moest worden tegen alle vennoten.<sup>282</sup>

**177.** Ook moet de maatschap een eigen, weliswaar eenvoudige, boekhouding voeren.<sup>283</sup>

---

<sup>275</sup> Art. XX.173 §1 Wetboek Economisch Recht.

<sup>276</sup> Art. 4:6 eerste lid WVV.

<sup>277</sup> Art. 4:14, eerste lid WVV.

<sup>278</sup> Antwerpen 9 mei 2019, *TRV- RPS* 2019, afl.5, 553, noot van M. ROELANTS.

<sup>279</sup> J. VAN RIEL, "De tijdelijke maatschap als THV. Same difference?", *TBO* 2020, afl. 1, (4) 5.

<sup>280</sup> Tenzij alle maten akkoord zouden gaan.

<sup>281</sup> Art. III.49 §1, 1° WER; J. VAN RIEL, "De tijdelijke maatschap als THV. Same difference?", *TBO* 2020, afl. 1, (4) 5.

<sup>282</sup> J. VAN RIEL, "De tijdelijke maatschap als THV. Same difference?", *TBO* 2020, afl. 1, (4) 9.

<sup>283</sup> Art. III 82 §1, 2° WER; J. VAN RIEL, "De tijdelijke maatschap als THV. Same difference?", *TBO* 2020, afl. 1, (4) 6.

### C. Vennootschap onder firma (VOF)

**178.** Een VOF is een variant op de maatschap en heeft wel rechtspersoonlijkheid.<sup>284</sup> Hierdoor moet er dus wel een rechtspersonenbelasting betaald worden. Het voordeel van de VOF kan zijn dat er vennootschapsbelasting betaald moet worden in plaats van personenbelasting want de vennootschapsbelasting is lager. Dit is enkel een voordeel wanneer er inkomsten zijn voor de vennoten. Omdat *cohousing* groepen meestal geen inkomsten hebben tijdens de bouwfase, integendeel, speelt dit voordeel dus niet en is de VOF vooral een nadeel omwille van de verplichte rechtspersonenbelasting. Voor het overige zijn de VOF en de maatschap gelijkend, inclusief de hoofdelijke aansprakelijkheid.

### 2: Coöperatieve vennootschap

**179.** De coöperatieve vennootschap in haar centrale rol kan uiteraard van blijvend belang zijn bij de bouw of renovatie van het project, wanneer deze eigenaar is van het gebouw of de grond. Zij neemt dan de rol op van bouwheer.

### 3: Feitelijke vereniging

**180.** De feitelijke vereniging ontstaat meestal al tijdens de kennismakingsfase aangezien dan al een idee ontwikkeld is. Deze kan echter ook blijven voortbestaan tijdens de opstartfase en de bouwfase, met alle gevolgen van dien zoals omschreven in de randnummers 127-128. Het is helemaal niet aan te raden om de vorm van feitelijke vereniging te behouden gedurende de bouwfase want er kan veel fout lopen en zijn er grote financiële risico's. Als er dan enkel een feitelijke vereniging is opgericht kan elk van de bewoners met privévermogen instaan voor de gemaakte schulden.

### 4: Vereniging zonder winstoogmerk (vzw)

**181.** Indien er in de plaats van een maatschap of CV een vzw opgericht wordt, zal de vzw de rol van bouwheer op zich nemen. Een voorbeeld hiervan is *cohousing* De Biotope. Het doel van deze vzw wordt als volgt beschreven:

*'De vereniging heeft tot doel het oprichten en bewonen van een ecologisch cohousingproject in Gent (...) de voorwaarden en de taken te vervullen die de realisatie en het functioneren van de woongemeenschap bevorderen.'*<sup>285</sup>

**182.** De bewoners moeten er zich wel van bewust zijn dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse winstuitkeringen mogen plaats vinden aan de leden.<sup>286</sup> In de bouwfase is dit meestal geen probleem.

---

<sup>284</sup> Art. 4: 22, eerste lid WVV.

<sup>285</sup> Art. 3 Oprichtingsakte vzw *Cohousing* Biotope, bijlagen BS 8 juni 2016, 16312116.

<sup>286</sup> Art. 1:2 WVV.



## Afdeling 4: Woonfase

### §1: Goederenrecht

**183.** Wanneer de bewoners eenmaal het gebouw of de gebouwen betrekken, zijn er natuurlijk nog een resem aan regels die gerespecteerd moeten worden. De afspraken kunnen opgenomen zijn in het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde bij de appartementsmede-eigendom. Wanneer de Appartementswet wordt uitgesloten kunnen de bewoners nog steeds een informeel reglement van mede-eigendom opstellen. Bij collectieve eigendom zijn de afspraken vastgelegd in de oprichtingsakte van de CV, het huurcontract en een eventueel medehuuderspact. De bepalingen in deze documenten worden verder besproken in deel III: Empirisch onderzoek.

### §2: Organisatievormen

#### 1: Vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid

**184.** Een vereniging van mede-eigenaars staat op de grens tussen het goederenrecht en de organisatievorm. Het is moeilijk om de VME in één van beide categorieën te plaatsen. Enerzijds behoort het tot het goederenrecht aangezien de VME een gevolg is van de appartementsmede-eigendom. Anderzijds kan dit ook beschouwd worden als een organisatievorm aangezien het gaat om een rechtspersoon die de groep bewoners samenbrengt en vertegenwoordigt. In deze masterproef werd er voor gekozen om de VME onder organisatievormen te bespreken. Het blijkt namelijk in sommige projecten<sup>287</sup> een vervangende rol te spelen voor de maatschap als organisatievorm wanneer de woonfase aanbreekt. Of beter gezegd: het is eerder de maatschap die tijdelijk de plaats inneemt van de VME tijdens de bouwfase door de tijdelijke niet-toepassing van de Appartementswet.

**185.** Een vereniging van mede-eigenaars verkrijgt automatisch rechtspersoonlijkheid door artikel 3.86 §1 BW<sup>288</sup>, indien aan twee cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- Er moet een onverdeeldheid zijn door de overdracht van minstens een kavel.
- Er moet een overschrijving zijn van de basisakte en het reglement van mede-eigendom bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Zij worden hierdoor automatisch geregistreerd in de KBO.<sup>289</sup>

**186.** Het grootste voordeel van de VME is dat zij rechtspersoonlijkheid verkrijgt. Daardoor kan ze als centraal aanspreekpunt dienen wanneer er zich geschillen met derden zouden voordoen of wanneer er contracten moeten worden gesloten. Zo kan de VME nu makkelijk optreden als procespartij.<sup>290</sup>

**187.** De VME wordt niet erkend als een vereniging in de zin van art. 1:2 WVV in tegenstelling tot de vzw. Dit wil zeggen dat de VME de regels in het WVV niet hoeft te volgen.<sup>291</sup> Zij heeft een eigen statuut waarvan de regels terug te vinden zijn onder de Appartementswet.<sup>292</sup> Voor een uitgebreide bespreking

---

<sup>287</sup> In casestudy De Schilders en De Wijgaard.

<sup>288</sup> = art. 577-5 §1 oud BW.

<sup>289</sup> C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 87.

<sup>290</sup> *Ibid.*, 89.

<sup>291</sup> Met uitzonderingen van de vereffening verdeling; C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 83.

<sup>292</sup> C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, 84.

van de voor-en nadelen wordt daarom verwezen naar de randnummers 67-88, waar de Appartementswet wordt behandeld.

## 2: Vereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid

**188.** Een vereniging van mede-eigenaars krijgt enkel rechtspersoonlijkheid door de wet. Als je de Appartementswet uitsluit, dan is de vereniging eigenlijk enkel een feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid indien de partijen met elkaar een feitelijke samenwerking beogen en er wilsovereenstemming is.<sup>293</sup>

**189.** Voor de regels omtrent een feitelijke vereniging wordt verwezen naar art. 1:6 §1 WVV en de randnummers 119-128. De overeenkomst waarvan sprake in art. 1:6 §1 WVV van deze feitelijke vereniging kan plaatsvinden in een geschreven huishoudelijk reglement, een charter<sup>294</sup> of zoals in casestudy De Schilders een informeel reglement van mede-eigendom<sup>295</sup>. In principe is zelfs geen geschreven stuk nodig. Een overeenkomst volgens het gemeen recht komt namelijk tot stand door middel van consensualisme, wat wil zeggen dat er niet moet zijn voldaan aan een bepaalde formele vereiste vooraleer een overeenkomst tot stand komt.<sup>296</sup> Een overeenkomst kan dus ook mondeling afgesloten worden.

**190.** Zij kunnen in tegenstelling tot een vereniging met rechtspersoonlijkheid geen ondernemingsnummer krijgen en worden dus niet geregistreerd in de Kruispuntbank der Ondernemingen.<sup>297</sup>

## 4: Vereniging zonder winstoogmerk

**191.** Tijdens de woonfase kan een vzw nuttig zijn wanneer men naast het *cohousing* ook nog een andere activiteit wil oprichten zoals een wijkgezondheidscentrum of het verkopen van lokaal geproduceerde producten ten voordele van een goed doel.

**192.** De tweede mogelijke rol van de vzw is dat de vzw wordt gebruikt om alle regels, die niet mogelijk zijn in het reglement van mede-eigendom, op te nemen in de oprichtingsakte van de vzw. De vzw vult als het ware de beperkingen van de appartementsmede-eigendom aan. Men schrijft bijvoorbeeld de consensus of verdeling van de stemmen per hoofd voor.<sup>298</sup> Een voorbeeld hiervan is *cohousing* De Biotope.<sup>299</sup>

**193.** Ten derde kan de vzw ook een actievare rol opnemen in het *cohousing* project zelf. Bij de projecten van de vzw Abbeyfield Vlaanderen ontstaat er bij elk huis een autonome vzw. Deze vzw huurt de woning van investeerders. De bewoners zijn lid van deze vzw en huren op hun beurt een unit

---

<sup>293</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume II*, Mechelen, Kluwer, 2018, 1320; N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf), 63.

<sup>294</sup> R. TIMMERMANS, "Levert, na de afschaffing van de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid, de feitelijke vereniging de nieuwe kleren van de keizer?", *T.App.* 2020, afl. 1, (18) 22.

<sup>295</sup> Bijlage 2: Statuten De Schilders.

<sup>296</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 51.

<sup>297</sup> R. TIMMERMANS, *Uitgifteakten voor kleine en bijzondere appartementengemeenschappen van mede-eigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2015, 53.

<sup>298</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 519.

<sup>299</sup> Oprichtingsakte vzw *Cohousing* Biotope, bijlagen BS 8 juni 2016, 16312116; *Infra* nr. 181.

van deze vereniging. Abbeyfield Vlaanderen focust zich op 55 plussers en heeft de bedoeling om eenzaamheid van ouderen tegen te gaan.<sup>300</sup>

**194.** De vierde variant is dat de vzw eigenaar is van een pand en dit verhuurt aan haar leden.

### *5: Coöperatieve vennootschap*

**195.** Zoals uiteengezet in randnummer 139 kan de coöperatieve vennootschap als eerste optie ook verdergaan in de woonfase met het opnemen van haar rol als verhuurder. Zij zou echter ook het gebouw kunnen verkopen aan de bewoners<sup>301</sup>, maar dan stopt het coöperatieve model en komt de groep terecht in een verhaal van de appartementsmede-eigendom.

**196.** Hogerop in randnummer 140 werd ook vermeld dat er een tweede optie is. Het is namelijk ook mogelijk dat een coöperatieve vennootschap het beheer van het project op zich neemt en aangesteld wordt als syndicus. De coöperatieve komt bij deze optie dus pas op de voorgrond in de woonfase en biedt een ondersteunende rol. Dit is het geval in *cohousing De Okelaar*.<sup>302</sup> In dit project zijn de bewoners wel eigenaar van hun eigen unit, maar zijn de gemeenschappelijke delen in beheer van de coöperatieve vennootschap.

---

<sup>300</sup> X, "Waarom we kiezen voor een huurmodel", [www.abbeyfieldvlaanderen.be/over-ons/waarom-we-kiezen-voor-een-huurmodel](http://www.abbeyfieldvlaanderen.be/over-ons/waarom-we-kiezen-voor-een-huurmodel) (laatste consultatie 4 april 2021).

<sup>301</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 89.

<sup>302</sup> J. CALLEBAUT, "Hoofdstuk 4: Een cohousingproject juridisch vormgeven: een praktijkverhaal – De Okelaar te Meise" in G. DEKNUDT, S. BERGHMAN, T. DELAMEILLIEURE, E. ALOFS, E. TIMBERMONT, J. CALLEBAUT (eds.), *Nieuw-samengestelde gezinnen & Cohousing: VLN-Congres 28 november 2020*, Mechelen, Kluwer, 2020, (121) 134.

# DEEL III: EMPIRISCH ONDERZOEK

## HOOFDSTUK 1: OPZET

**197.** Met het empirisch onderzoek wil deze masterproef inzicht scheppen in de praktische en juridische toepassingen omtrent *cohousing*. De projecten zijn geselecteerd op basis van geografische ligging en juridische vormgeving. De situering van de projecten is in de regio Gent omwille van de praktische haalbaarheid voor de onderzoeker. Omtrent juridische vormgeving probeert deze masterproef verschillende types van samenhuizen aan te spreken.<sup>303</sup>

**198.** Zo koos ik op goederenrechtelijk vlak voor casestudy De Schilders omdat dit project expliciet afwijkt van de Appartementswet terwijl casestudy De Wijgaard wel de Appartementswet volgt. De casestudy Het Alberthuis heeft dan weer de vorm aangenomen van collectieve eigendom. Op vlak van organisatievormen gebruikte De Schilders de vzw en de maatschap, momenteel is zij een feitelijke vereniging. De Wijgaard maakt ook gebruik van een maatschap, maar Het Alberthuis gebruikt daarentegen de coöperatieve vennootschap.

**199.** Op vlak van het aantal units is De Wijgaard een veel grotere *cohousing* dan de twee andere projecten. Dit kan verklaren waarom ze hebben gekozen voor de Appartementswet.

## HOOFDSTUK 2: CASESTUDY DE SCHILDERS

### Afdeling 1: Beschrijving project

**200.** Deze masterproef bespreekt *cohousing* De Schilders omdat de regels van de Appartementswet expliciet zijn uitgesloten. Het is ook interessant dat de bewoners vanaf de zoektocht naar een projectgrond tot en met de bewoningsfase op participatieve wijze zijn betrokken. Zij zijn zich dus zeer bewust van alles dat bij *cohousing* komt kijken. Ze waren dan ook zelf de drijfveer achter het project en maakten geen gebruik van een projectontwikkelaar.<sup>304</sup>

**201.** Ik heb mevrouw A. GORDIER, één van de bewoners en ook grondlegger van dit project, geïnterviewd omdat zij enkele documenten van de *cohousing* zelf heeft opgesteld en dus op de hoogte is van de juridische aspecten. Zij kon me ook vertellen wat de pijnpunten waren gedurende het proces.

**202.** *Cohousing* De Schilders bevindt zich in Gent en bevat acht private wooneenheden, bestaande uit negen mede-eigenaars.<sup>305</sup> De nieuwbouw ziet eruit als een appartement, tussen enkele rijhuizen in.

**203.** De gemeenschappelijke ruimtes zijn een tuin, keuken, eetruimte, leefruimte, was- en berghok, kelder, garage met twee autostaanplaatsen en fietsenberging. Daarnaast heeft elk gezin een eigen privé unit met slaapkamer, badkamer en keuken.<sup>306</sup>

---

<sup>303</sup> (Geen) collectieve eigendom, appartementsmede-eigendom uitgesloten of niet, vzw of maatschap, groter aantal bewoners/kleiner aantal bewoners, commercieel/niet-commercieel.

<sup>304</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>305</sup> *Ibid.*

<sup>306</sup> Bijlage 2: Statuten De Schilders.

**204.** De bewoners zijn een combinatie van verschillende generaties, gaande van dertigers tot zestigers.<sup>307</sup>

## Afdeling 2: Kennismakingsfase

**205.** De groep van De Schilders ontstond door een paar vrienden die vroeger samenwoonden in een gemeenschapshuis. In dat huis hadden ze elk een privé slaapkamer en vooral veel gemeenschappelijke ruimtes. Omwille van gezinsuitbreiding, wilden de bewoners meer privacy. Toch hadden ze de wil om samen te blijven wonen. *Cohousing* bleek de oplossing en de zoektocht naar een geschikt stuk grond kon beginnen. Vooraleer de aankoop van de grond plaatsvond, kwamen er nog een aantal kandidaten bij door middel van mond-tot-mond reclame in de kennissenkring van de kerngroep.<sup>308</sup>

**206.** Ze maakten een engagementsverklaring op met de bedoeling dat de participanten zich bleven verbinden aan het project en niet zomaar zouden uitstappen.<sup>309</sup> Dit document dient eerder om een morele druk uit te oefenen dan dat er harde sancties verbonden zijn aan het verlaten van het project. Deze verklaring is vooral nuttig wanneer er nog geen koopovereenkomst is gesloten. Het is namelijk moeilijk om een geschikt stuk grond te vinden wanneer de grootte van de groep vaak verandert. Op het moment dat de koopovereenkomst is gesloten, is er een grotere zekerheid dat alle partijen verder willen gaan met het project. Indien iemand na dit moment nog uit het project wil stappen, kan men de verplichting opleggen om een nieuwe kandidaat te zoeken. De groep kan mee helpen zoeken naar een geschikte kandidaat indien nodig.<sup>310</sup>

**207.** Er werd ook een document opgemaakt met basisbeginselen, waarin staat dat het project is gebaseerd op ecologie en het sociale aspect. Er stonden ook bepalingen in over mobiliteit en het feit dat er geen honden worden toegelaten in het gebouw. Deze basisbeginselen waren echter niet met stemming vastgelegd. Bovendien werd op dat moment niet veel belang gehecht aan deze basisbeginselen, wat ervoor zorgde dat er later een geschil ontstond met betrekking tot het al dan niet toelaten van een hond.<sup>311</sup> Het is dus belangrijk voor bewoners dat bij elk document expliciet en schriftelijk wordt besproken of ze het al dan niet juridisch bindend achten. Het is ook belangrijk dat elk punt het onderwerp van wijziging kan zijn bij consensus of bij gekwalificeerde meerderheid indien de noden van de bewonersgroep intussen zijn veranderd.

## Afdeling 3: Opstartfase

### §1: Goederenrecht

**208.** *Cohousing* De Schilders valt in principe onder de regelgeving van de Appartementswet<sup>312</sup> aangezien de drie voorwaarden uit art. 3.84, eerste lid Burgerlijk Wetboek vervuld zijn. Het gaat immers om een gebouw, waarvan de eigendom is verdeeld en iedere private eigenaar aandelen heeft in de gemeenschappelijke delen.<sup>313</sup>

---

<sup>307</sup> *Ibid.*

<sup>308</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>309</sup> *Ibid.*

<sup>310</sup> *Infra* nr. 45.

<sup>311</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>312</sup> Art. 3.84 tot en met 3. 100 BW (= art. 577-3 tot en met 577-14 oud BW).

<sup>313</sup> Bijlage 2: Statuten De Schilders; *Supra* nr. 52-59.

**209.** De bewoners kozen er echter voor om in de splitsingsakte<sup>314</sup> eenparig af te wijken van de dwingende regelgeving uit de Appartementswet. Dit is mogelijk ingevolge art. 3.84 *in fine* Burgerlijk Wetboek. De redenen voor deze afwijking zijn terug te vinden in de splitsingsakte, hieronder weergegeven in een uittreksel:

*‘Deze bepalingen van de klassieke “appartementsmede-eigendom” zijn immers niet aangepast aan de eigenheid van het project en van het gebouw, waar het accent ligt op het gemeenschappelijk wonen en de persoonlijke verhouding tussen de mede-eigenaars (en ook de bewoners), veeleer dan op het beheer en het behoud van het gebouw (dit is ook belangrijk, maar is steeds ondergeschikt aan en “gekleurd” door de sociale dimensie).*

*Dit veronderstelt, onder meer, een algemeen principe van besluitvorming bij consensus (waarbij tevens in veel gevallen stemrecht geldt per hoofd), in plaats van beslissingen genomen bij meerderheid (stemrecht volgens de waarde van de kavels), hoewel stemming niet uitgesloten is indien geen consensus kan bereikt worden, en een grotere participatie van de bewoners van het project via stemrecht of raadgevende stem.*

*De comparanten verklaren door ondergetekende notaris ingelicht te zijn over de gevolgen van de beslissing om af te wijken (...)<sup>315</sup>*

**210.** Uit dit uittreksel valt af te leiden dat de bewoners opteerden voor de uitsluiting van de Appartementswet omdat de zakelijke aanpak van de Appartementswet niet aansluit bij het persoonlijke aspect van *cohousing*. Vooral de bezorgdheden omtrent het stemrecht werden geuit.

**211.** Een andere reden voor de uitsluiting kan zijn dat er maar een beperkt aantal mede-eigenaars<sup>316</sup> is en dat ze dus kiezen voor een vereenvoudigd beheer.<sup>317</sup> Deze reden is niet geëxpliciteerd maar kan ook meegespeeld hebben bij de beslissing tot uitsluiting.

**212.** Aangezien De Schilders zich momenteel in de woonfase bevindt, worden de documenten die in de opstartfase werden gemaakt, besproken bij de woonfase vanaf randnummer 218.

## **§2 Organisatievorm: vzw**

**213.** De bewonersgroep koos ervoor om een vzw op te richten. Dit gebeurde met de intentie om een structuur te kunnen voorleggen aan Stad Gent om te kunnen onderhandelen over parkeerplaatsen op de projectgrond. Indien het niet nodig was geweest om deze onderhandelingen te voeren, zouden ze geen vzw hebben opgericht.<sup>318</sup>

**214.** In het interview werden de volgende nadelen van de vzw aangehaald:<sup>319</sup>

- Er moet rechtspersonenbelasting betaald worden.
- Er is te veel administratief werk.
- De vzw had geen nut meer nadat er een informeel reglement van mede-eigendom werd opgesteld waarin alles reeds werd geregeld.

---

<sup>314</sup> De splitsingsakte is een synoniem voor basisakte en wordt soms gebruikt in de literatuur: V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 73.

<sup>315</sup> Bijlage 2: Statuten De Schilders, 4-5.

<sup>316</sup> *In casu* zijn er maar 9 mede-eigenaars.

<sup>317</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume II*, Mechelen, Kluwer, 2018, 1313.

<sup>318</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>319</sup> *Ibid.*

**215.** De gedaante van de vzw was initieel bedoeld om te blijven gebruiken, ook tijdens de bouwfase en woonfase.<sup>320</sup> Door de aangehaalde nadelen echter besloot de bewonersgroep om deze te laten ontbinden.<sup>321</sup> De vzw was daarentegen wel het enige vehikel met een beperkte aansprakelijkheid, zodat de bewonersgroep nu niet meer kan genieten van deze beperkte aansprakelijkheid.

## Afdeling 4: Bouwfase: maatschap

**216.** De vzw was een tijdelijk vehikel in de opstartfase. De bewonersgroep van *cohousing* De Schilders koos er nadien voor een maatschap op te richten. Dit vonden de bewoners heel nuttig aangezien aannemers dan geen acht keer hoefden te factureren, maar slechts één factuur moesten opsturen naar de maatschap. Het is ook een zeer flexibele vorm waarin veel mogelijk is.<sup>322</sup>

**217.** Bovendien heeft de maatschap het voordeel, in tegenstelling tot de vzw, dat deze geen rechtspersoonlijkheid heeft en er dus geen rechtspersonenbelasting betaald moet worden.<sup>323</sup>

## Afdeling 5: woonfase: vastgestelde problemen

### §1: Goederenrecht

**218.** Aangezien de bewoners de Appartementswet hebben uitgesloten, moet er in principe geen verplicht reglement van mede-eigendom opgemaakt worden. Ze opteerden ervoor om dit wel te doen en het resultaat daarvan is een reglement van mede-eigendom die de dwingende regelgeving van de Appartementswet niet hoeft te volgen. Men zou kunnen spreken van een informeel reglement van mede-eigendom. In het reglement van mede-eigendom worden regels vastgelegd die de rechten en plichten van de mede-eigenaars weergeven alsmede de regels rond het bestuur en de verdeling van de lasten.<sup>324</sup> Hieronder worden een aantal clausules weergegeven die interessant kunnen zijn voor *cohousers* of die problemen kunnen geven in de praktijk en hoe die best worden opgelost.

#### 1: Anti-speculatieve clausule

**219.** In het reglement van mede-eigendom werd een anti-speculatieve clausule opgenomen.<sup>325</sup> Dit wordt ook wel meerprijsbeding genoemd. Bij dergelijk beding krijgt de VME een percentuele vergoeding op de meerwaarde die bij de verkoop van een unit wordt gerealiseerd.<sup>326</sup> De kern van het beding gaat als volgt:

*'Dit gedeelte van de gerealiseerde netto-meerwaarde wordt bij overdracht binnen de drie jaar na de voorlopige oplevering van het gebouw bepaald op 40%, tussen de drie en zes jaar na de voorlopige oplevering van het gebouw wordt dit gedeelte bepaald op 25%, bij latere overdrachten op 10%.'*<sup>327</sup>

---

<sup>320</sup> Art. 3 Oprichtingsakte vzw De Schilders 25 februari 2014, bijlagen BS 27 februari 2014, 14302056.

<sup>321</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>322</sup> *Ibid.*

<sup>323</sup> *Supra* nr. 134.

<sup>324</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 1.

<sup>325</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 45, 46 en 47.

<sup>326</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume I*, Mechelen, Kluwer, 2018, 294.

<sup>327</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 47.

**220.** In België vindt deze clausule vooral zijn werking in de context van sociale woningen of alternatieve woonvormen zoals *cohousing* en *community land trust*.<sup>328</sup> Een anti-speculatie beding wordt gebruikt om te vermijden dat een koper van een sociale woning zijn woning kan verkopen tegen een veel hogere prijs dan de aankoopprijs. Sociale woningen zijn immers goedkoper bij de aankoop dan de effectieve marktprijs ervan.<sup>329</sup>

**221.** In het project van De Schilders was de insteek van dit beding dat niemand het project snel zou verlaten omdat heel wat moeite en tijd kroop in het lange proces van de opbouw van het project. Een mede-eigenaar zou de woning tegen een hogere prijs kunnen verkopen dan tegen wat hij zelf heeft betaald omdat hij zelf veel tijd heeft gestoken in het proces.<sup>330</sup> Indien er toch een verkoop zou plaatsvinden en er een schadevergoeding betaald moet worden door de verkoper zou het geld gaan naar het project om het in stand te houden en te verbeteren.<sup>331</sup>

**222.** *In se* is een dergelijk beding toegelaten in België, maar dit kan wel aangetast worden door rechtsmisbruik indien het recht op schadevergoeding op onaanvaardbare wijze werd uitgeoefend. Het gevolg van rechtsmisbruik is dat het beding niet kan worden toegepast en dat de schadevergoeding vanwege de verkoper niet moet betaald worden.<sup>332</sup>

**223.** In een ander vonnis wordt aangenomen dat een schadevergoeding voor doorverkoop binnen de tien jaar niet onredelijk is.<sup>333</sup>

**224.** Er zou geargumenteed kunnen worden dat een ongelimiteerde periode met schadebeding, zoals in deze casestudy opgenomen, niet redelijk zou zijn aangezien het speculatieve karakter niet meer vermoed kan worden na een langere periode. Hierover zou echter nog rechtspraak moeten volgen.

**225.** Er lijken goede argumenten te zijn dat dit beding niet uiterst noodzakelijk is in een *cohousing* project omwille van de redenen uiteengezet later in deze masterproef.<sup>334</sup>

## 2: Derden

### A. Stemrechten

**226.** Bewoners bij *cohousing* de Schilders die geen mede-eigenaar zijn krijgen ook het recht om te stemmen bij beslissingen die geen financiële kosten of opbrengsten voor de mede-eigenaar met zich meebrengen of die geen betrekking hebben tot het voorkooprecht, verzekeringen, heropbouw en wijzigingen van het reglement van mede-eigendom of van de splitsingsakte.<sup>335</sup>

---

<sup>328</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht Volume I*, Mechelen, Kluwer, 2018, 294.

<sup>329</sup> L. WEYTS, *Notarieel Contractenrecht deel 1 in Notarieel recht*, Mechelen, Kluwer, 2018, 538.

<sup>330</sup> S. DEBERDT, L. JONCKHEERE, R. KUMS en S. VANSLEMBROUCK, "Samenhuizen startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014, [www.samenhuizen.net/docs/startgids\\_samenhuizen2015.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf), 54.

<sup>331</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 47.

<sup>332</sup> Cass. 8 februari 2001, *Arr.Cass* 2001, 245. *In casu* ging het over een beding in een overeenkomst voor een sociale woning. In dat beding was er een verbod van doorverkoop voor 20 jaar. De eigenares verkocht de woning uiteindelijk al na 17 jaar, wat een schadevergoeding van 300 000 BF met zich mee bracht. Er werd geoordeeld dat het ging om rechtsmisbruik omdat de eigenares niet verkocht met het oog op speculatie. De woning werd immers verkocht omwille van een scheiding.

<sup>333</sup> Brussel 13 oktober 2009, *T.Not.* 2010, afl. 11, 639.

<sup>334</sup> *Infra* nr. 303.

<sup>335</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 8.2.



**227.** De mede-eigenaar:

*' (...) wordt bij deze beslissingen van rechtswege geacht een vrije en algemene volmacht te geven aan de bewoner(s) van haar wooneenheid voor al deze beslissingen; de mede-eigenaar behoudt zelf ook stemrecht indien zij zelf ook bewoner is.'*

**228.** Dit is eigen aan *cohousing* projecten aangezien het samenleven met elkaar centraal staat. De filosofie in *cohousing* is dat wie in het gebouw woont ook mee kan beslissen hoe er wordt samengeleefd. Bijgevolg mogen ook bewoners die geen mede-eigenaars zijn meestemmen. In *cohousing* De Schilders was er initieel een mede-eigenaar die het stemrecht niet wou afstaan aan de huurder-bewoner. De bewoners hebben dit toen minnelijk opgelost.<sup>336</sup>

**229.** In principe is deze regeling mogelijk wanneer de Appartementswet is uitgesloten. Indien de Appartementswet zou toegepast worden, zou deze regeling in theorie niet mogelijk zijn omdat de dwingende regelgeving bepaalt dat enkel mede-eigenaars een stemrecht hebben in de vergaderingen.<sup>337</sup>

B. Verkoop van een unit: voorkeurecht

**230.** De mede-eigenaars krijgen een conventioneel voorkeurecht indien een andere mede-eigenaar zijn of haar unit verkoopt. Hiervoor werd een gedetailleerde procedure uitgeschreven. Van zodra iemand de intentie heeft om een unit te verkopen tegen een bepaalde prijs en bepaalde voorwaarden, beginnen de mede-eigenaars en de verkoper hun zoektocht naar een koper. Indien potentiële kopers worden gevonden, krijgen zij een kennismakingsperiode van 30 dagen.

**231.** Na deze periode wordt in de algemene vergadering gestemd. Indien 2/3<sup>e</sup> van de mede-eigenaars instemt met deze nieuwe koper, dan is er een koop en wordt er tegelijkertijd verzaakt aan het voorkeurecht dat deze mede-eigenaars hadden. Indien er geen 2/3<sup>e</sup> instemming is, krijgen de mede-eigenaars 120 dagen tijd om een nieuwe potentiële koper te vinden. Indien dit niet lukt, dan wordt geacht verzaakt te zijn aan het voorkeurecht. De verkoper mag in dat geval wel verkopen aan de eerste niet-aanvaarde koper.<sup>338</sup>

**232.** Deze instemmingsprocedure zou net zoals het voorkeurecht een schending kunnen inhouden van de contractvrijheid.<sup>339</sup> In het geval dat de verkoper een koper heeft gevonden en de groep tegen deze persoon stemt, is de verkoper niet meer vrij om te contracteren met wie hij wil. Er wordt hem in dat geval *de facto* een verbod opgelegd om aan deze persoon te verkopen. De verkoper zou wel kunnen proberen om de figuur van rechtsmisbruik in te roepen. Hierover is echter nog geen rechtspraak gepubliceerd. Daarom zou dergelijke instemmingsprocedure een plaats moeten krijgen in de wet zodat er geen rechtsonzekerheid meer bestaat. Het in stand houden van een *cohousing* project hangt af van de mate waarin de bewoners het met elkaar vinden. Indien een instemmingsprocedure verboden zou zijn, zou dit één van de hoofdkarakteristieken van *cohousing* wegnemen.

**233.** Er is ook een hypothese dat één van de mede-eigenaars een koper naar voor schuift en dat de verkoper daar niet mee akkoord is. Er is wel een 2/3<sup>e</sup> meerderheid die heeft ingestemd. De wetgever zou voor deze situatie een noodprocedure kunnen inschrijven waarbij de verkoper bij een instemming

---

<sup>336</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>337</sup> *Supra* nr. 73.

<sup>338</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 49.

<sup>339</sup> *Supra* nr. 79.

van meer dan 2/3<sup>e</sup> enkel de verkoop mag weigeren wanneer blijkt dat de persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt om de prijs te betalen.<sup>340</sup>

### C. Verhuur

**234.** Voor de verhuur van een unit werd een regeling gelijkaardig aan de verkoop gemaakt. De procedure moet enkel gevolgd worden voor verhuur van meer dan één jaar. De verhuurder en de andere mede-eigenaars gaan samen op zoek naar een potentiële huurder. Er wordt een kennismaking georganiseerd en er moet toestemming zijn van 3/4<sup>e</sup> van de mede-eigenaars. Indien de kandidaat niet wordt aanvaard, gaat er een termijn in van 60 dagen waarin de mede-eigenaars een andere kandidaat moeten vinden. Lukt dit niet, dan kan de afgewezen kandidaat toch de unit huren.<sup>341</sup>

**235.** Deze procedure is echter niet helemaal sluitend. Wanneer er een voorstel uit de groep komt voor een bepaalde kandidaat-huurder en de mede-eigenaars met 3/4<sup>e</sup> toestemmen, dan wordt deze kandidaat sowieso aanvaard. Dan kan echter nog het probleem opduiken dat de verhuurder niet akkoord is met deze huurder.<sup>342</sup> De vraag is dan of de bewonersgroep de verhuurder kan verplichten om de unit toch te verhuren aan deze huurder. Daarom zou het beter zijn om in de procedure te vermelden dat minstens ook de verhuurder akkoord moet zijn met de nieuwe huurder. Het is immers zijn of haar unit die wordt verhuurd.

**236.** Bij de verkoop speelt dit probleem niet aangezien de verkoper na de verkoop niets meer met het goed te maken heeft. Het is dus minder belangrijk voor de verkoper aan wie zijn of haar goed wordt verkocht.<sup>343</sup>

### D. Tegenwerpelijkheid aan derden

**237.** Aangezien de Appartementswet is uitgesloten, behoort het informele reglement van mede-eigendom principieel niet tot het zakelijk statuut.<sup>344</sup> Dit wil zeggen dat nieuwe kopers of huurders zich in principe niets moeten aantrekken van wat in het informele reglement van mede-eigendom wordt bepaald. De bewoners van De Schilders hebben hierop geanticipeerd door in het reglement te schrijven dat dit wel behoort tot het zakelijk statuut door de overschrijving op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.<sup>345</sup> Hierdoor wordt het reglement tegenwerpeijk aan derden. Het is dus belangrijk dat groepen hieraan denken wanneer ze de Appartementswet uitsluiten.

---

<sup>340</sup> Geïnspireerd op art. 52 §3, derde lid 1° Woninghuurwet.

<sup>341</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 56.

<sup>342</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>343</sup> Uitgezonderd de situatie waarin het onzeker is of de koper de aankoopprijs kan betalen; *Supra* nr. 234.

<sup>344</sup> R. TIMMERMANS, "Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartementseigendom?", *T.App.* 2018, afl. 3, (3) 5.

<sup>345</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 1 laatste lid.

### 3: Maandelijkse vergadering

#### A. Stemrechten en meerderheden

**238.** Het reglement van mede-eigendom vermeldt dat alles in principe met consensus beslist moet worden. Indien consensus niet lukt, moet gestemd worden en een bepaalde meerderheid worden behaald.<sup>346</sup>

**239.** Voor beslissingen omtrent financiële kosten of opbrengsten, beslissingen over het voorkoopprecht, verzekering, heropbouw en over wijzigingen aan de statuten heeft elke mede-eigenaar het aantal stemmen volgens zijn of haar aandeel in de gemeenschappelijke delen. Voor de overige beslissingen geldt één stem per bewoner.<sup>347</sup> Op die manier wijken zij af van het principe in de Appartementswet dat de stemmen verdeeld worden volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen.<sup>348</sup> Omdat de bewoners expliciet hebben gekozen om af te wijken van de Appartementswet, moet de bepaling in het reglement van mede-eigendom niet automatisch worden vervangen door de regel in de Appartementswet.

### 4: Conflictenbeslechting

**240.** De bewoners streven naar minnelijke conflictoplossing om de groeps sfeer te kunnen bevorderen. Indien er geen oplossing wordt gevonden, moet dit bij 3/4<sup>e</sup> meerderheid worden vastgesteld en moet de groep een erkend bemiddelaar aanstellen. Indien ook dit niet slaagt, moet men beroep doen op arbitrage, die bindend is en waartegen geen beroep open staat.<sup>349</sup>

**241.** De regeling die in de eerste alinea werd uiteengezet geldt niet voor conflicten tussen mede-eigenaars en derden, bijvoorbeeld over het voorkoopprecht.<sup>350</sup>

**242.** De bewonersgroep kwam bijvoorbeeld in conflict over het feit of een hond mocht toegelaten worden of niet. Het verbod op honden was vastgelegd in de basisbeginselen, opgesteld helemaal aan het begin van het project. Dit werd toen minnelijk opgelost.<sup>351</sup>

**243.** Indien de bewoners de uitsluiting van de Appartementswet niet hadden bedongen, dan was een beding tot aanstelling van arbiters nietig geweest. De Appartementswet verbiedt dit expliciet.<sup>352</sup>

### 5: Verdeling gebruikskosten

**244.** De gebruikskosten van de gemeenschappelijke delen worden niet verdeeld volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen, maar wel volgens het aantal feitelijke bewoners per unit<sup>353</sup>. Dit gaat dan bijvoorbeeld om elektriciteit, gas en water die gebruikt zijn in de gemeenschappelijke delen en de kosten van onderhoud en herstellingen in deze delen.<sup>354</sup>

---

<sup>346</sup> *Ibid.*, art. 3 laatste lid.

<sup>347</sup> *Ibid.*, art. 8)1 en )2.

<sup>348</sup> Art. 3.87 §6 BW (= art. 577-6, §6 oud BW).

<sup>349</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 6.

<sup>350</sup> *Ibid.*

<sup>351</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>352</sup> Art. 3.85 §5 BW (= art. 577-4, §4 oud BW).

<sup>353</sup> = per capita.

<sup>354</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 35.

**245.** De overige kosten aan de gemeenschappelijke delen, zoals grote herstellingen worden wel verdeeld op basis van de verhouding van het aandeel in de gemene delen.<sup>355</sup> Het is hier de vraag waarom een onderscheid wordt gemaakt tussen grote herstellingen en andere herstellingen.

**246.** In het algemeen kan de vraag gesteld worden of het bij *cohousing* projecten niet meer vanzelfsprekend is om alle gemeenschappelijke kosten te verdelen per capita. Voor klassieke appartementsgebouwen is dit uiteraard moeilijk te bewerkstelligen omdat de bewoners elkaar minder goed kennen en dus moeilijker kan bepaald worden wie precies inwoont. In een *cohousing* project daarentegen kennen de bewoners elkaar wel goed en is een verdeling op basis van het aantal bewoners per unit wel mogelijk en zelfs eerlijker.

**247.** Een argument *pro* behoud van het waarde criterium kan solidariteit zijn. De enige redenering die hierachter kan schuilen is dat wie een grotere unit kan betalen wordt geacht ook beter te kunnen bijdragen in de gemeenschappelijke delen, alhoewel deze persoon meestal niet meer gebruik maakt van deze delen.

**248.** Met betrekking tot deze sectie valt het op dat men zeer creatief is en dat de regels van de Appartementswet op deze manier in vraag gesteld kunnen worden. Door het proces van frequent overleg komen de bewoners tot een voor hen billijke oplossing.

## **§2: Organisatievorm**

**249.** *Cohousing* de Schilders bestaat nu uit een feitelijke of informele vereniging van mede-eigenaars<sup>356</sup>, zonder rechtspersoonlijkheid. Dit blijkt heel duidelijk uit het feit dat er geen geregistreerde VME terug te vinden is in de KBO databank. Het informele reglement van mede-eigendom vormt dan de overeenkomst waarvan sprake is in de definitie van een feitelijke vereniging.<sup>357</sup>

## **§3: Theorie versus werkelijkheid**

**250.** Uit het interview<sup>358</sup> bleek dat er een vaak discrepantie was tussen wat beschreven stond in het reglement van mede-eigendom of het maatschapscontract en wat de *cohousing* groep in werkelijkheid deed.

**251.** Hieruit kan afgeleid worden dat de wettelijke regeling die neergeschreven staat soms niet wenselijk is om de groeps sfeer te behouden of te bevorderen, waardoor men grijpt naar minder extreme en dus meer verzoenende oplossingen.

**252.** Een *cohousing* groep zou in het begin moeten nagaan wat ze in realiteit zouden doen. Anders loopt de groep het gevaar in een spanningsveld terecht te komen tussen theorie en werkelijkheid. Sommige bewoners willen de neergeschreven versie volgen, maar anderen vinden dit niet redelijk en willen een andere, vaak billijkere oplossing.<sup>359</sup> Het is hierbij de taak van de notarissen om de geest van *cohousing* in acht te nemen bij het opstellen van authentieke akten en andere documenten.

---

<sup>355</sup> Bijlage 2: Reglement van mede-eigendom De Schilders, art. 34.

<sup>356</sup> R. TIMMERMANS, "De conventionele onttrekking van een flatgebouw aan de Appartementswet: opgepast voor de valkuil van de overgangsbepalingen", *T.App.* 2020, afl. 4, (19) 20.

<sup>357</sup> Art. 1:6 WVV: 'De feitelijke vereniging is een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid beheerst door de overeenkomst tussen partijen'.

<sup>358</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>359</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

253. Notaris J. DEBYSER formuleert het als volgt: *‘In feite hangt bij cohousing veel af van de kwaliteit van het overleg vooraf. Dat bepaalt de kwaliteit van het samenleven achteraf.’*<sup>360</sup>

254. Dit spanningsveld is in *cohousing* projecten zo prominent aanwezig omdat het soms belangrijker wordt gevonden om de groepssfeer te bevorderen dan de strikte wettelijke regels te volgen. Dit komt omdat samenleven veel intenser is: er zijn meer mogelijkheden tot ontmoeting en er zijn meer en grotere gemeenschappelijke ruimtes.

## **HOOFDSTUK 3: CASESTUDY HET ALBERTHUIS**

### **Afdeling 1: Beschrijving project**

255. Deze masterproef bespreekt dit project omdat het werkt met een coöperatieve vennootschap waarin de bewoners aandelen kopen en een huurcontract in de plaats krijgen.<sup>361</sup> Aangezien deze vorm nog niet vaak in België wordt gebruikt<sup>362</sup> is het interessant om de verschillen en gelijkenissen te onderzoeken met de andere twee casestudy’s.

256. Dit project valt niet onder de term *cohousing sensu stricto* maar is het eerder een woongroep<sup>363</sup>. Dit wil zeggen dat enkel de slaapkamer privé ruimte is. De rest van de accommodatie bestaat uit gemeenschappelijke ruimtes. In een woongroep deelt men dus veel meer ruimtes dan bij een *cohousing* project *sensu stricto*.

257. Het Alberthuis, gelegen te Gent, is het pilootproject van de coöperatieve vennootschap wooncoop. Deze vennootschap werd opgericht in 2017 en heeft momenteel tweeëntwintig projecten.<sup>364</sup>

258. Ik heb mevrouw C. PATTYN geïnterviewd aangezien zij één van de eerste bewoners was van Het Alberthuis. Zij is momenteel ook lid van de Raad van Bestuur van wooncoop.<sup>365</sup> Ik heb ook een analyse gemaakt van de documenten die ik ter beschikking gesteld kreeg zoals het huurcontract, de wooncoopbijlage en het medehuurpact.

259. Het project bestaat uit zeven private wooneenheden met als gemeenschappelijke ruimtes: leefruimte, keuken, kelder, tuin en per verdieping<sup>366</sup> een badkamer en een toilet.<sup>367</sup> De private wooneenheden bevatten elk een slaapkamer.<sup>368</sup>

### **Afdeling 2: Kennismakingsfase**

260. Het huis werd door wooncoop gekocht en gerenoveerd vooraleer de bewoners er hun intrek in namen. Er werd door wooncoop een infosessie georganiseerd om zo een netwerk aan bewoners op

---

<sup>360</sup> R. BOONE, “Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe”, *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

<sup>361</sup> <https://www.wooncoop.be/projecten/alberthuis/> (laatste consultatie 17 februari 2021).

<sup>362</sup> In 2010 waren er slechts 4 coöperatieven van de 144 *cohousing* projecten die bij de vzw Samenhuizen geregistreerd stonden. Zie N. VANDENBUSSCHE, P.THION en A. REMERIE, “Algemene inleiding” in N. VANDENBUSSCHE, P.THION en A. REMERIE (eds.), *Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht: juridische gids voor startende samenhuisprojecten*, Hogeschool Gent en Febecoop VZW, 2017, 12.

<sup>363</sup> *Supra* nr. 25.

<sup>364</sup> X, *Wooncoop*, [www.wooncoop.be/](http://www.wooncoop.be/); Bijlage 1: Interview met C. NICQUE op 27 augustus 2020.

<sup>365</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>366</sup> Per verdieping zijn er twee kamers, met op de bovenste verdieping nog één unit.

<sup>367</sup> X, “Alberthuis”, [www.wooncoop.be/projecten/alberthuis/](http://www.wooncoop.be/projecten/alberthuis/) (laatste consultatie 17 februari 2021).

<sup>368</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

te bouwen. Daaruit kwam een kerngroep van drie personen die het huis mocht bewonen. Zij mochten op hun beurt de volgende vier bewoners mee kiezen.<sup>369</sup>

## Afdeling 3: Opstartfase

### § 1: Goederenrecht

**261.** De coöperatieve vennootschap wooncoop is de eigenaar van het pand Het Alberthuis. De bewoners hebben aandelen in deze coöperatieve en hebben hiervoor een inbreng gedaan in geld. In ruil voor deze inbreng mogen zij een unit huren, mits een betaling van een maandelijkse huur. Het bedrag van de huur wordt kleiner wanneer de inbreng van deze bewoner in de coöperatieve groter is.<sup>370</sup> Er moet wel worden opgemerkt dat wooncoop momenteel werkt aan een nieuw systeem. Het zal mogelijk zijn om als bewoner op maat te bepalen hoeveel je huurt, inbrengt en opbouwt. Wanneer je beslist om ook aan 'opbouw' te doen zal dit ertoe leiden dat je meer huur betaalt per maand, maar dat een stuk van de huur een inbreng wordt waarvoor je aandelen kan verwerven.<sup>371</sup>

**262.** De bewoners zijn allemaal huurders. Tegelijkertijd hebben ze onrechtstreeks een stuk in de collectieve eigendom van het pand aangezien ze elk een aandeel hebben in de eigenaar van het pand. Zij zijn dus geen eigenaar van hun eigen unit.

**263.** Collectieve eigendom in combinatie met huur brengt de volgende voordelen mee voor de bewoners<sup>372</sup>:

- Flexibiliteit: er hangt geen zware lening aan vast in tegenstelling tot het kopen van een woning. Daardoor kunnen de bewoners andere investeringen doen zoals bijvoorbeeld het maken van een wereldreis of het opstarten van een bedrijf.
- Minder zorgen omtrent herstellingen: als verhuurder staat wooncoop in voor de herstellingen in het huis waardoor deze last niet bij de bewoners zelf ligt.
- Inspraak: ondanks het feit dat de bewoners slechts huurders zijn hebben ze toch inspraak bij bijvoorbeeld de renovatie, herinrichting of het kiezen van nieuwe huurders. Dit komt omdat ze wel nog steeds aandelen hebben in wooncoop en dat er dus rekening moet gehouden worden met wat de aandeelhouders willen.
- Ondersteuning door wooncoop: de coöperatieve ondersteunt overkoepelend verschillende *cohousing* en woongroep projecten. Wooncoop is dus een toegang tot expertise geworden waar de bewoners terecht kunnen met hun vragen en bezorgdheden. Zo hebben ze niet het gevoel er alleen voor te staan en hoeven ze niet alles zelf uit te zoeken.

---

<sup>369</sup> *Ibid.*

<sup>370</sup> *Ibid.*

<sup>371</sup> Bijlage 8: Persoonlijke communicatie, e-mail 2.

<sup>372</sup> *Ibid.*

## § 2: Organisatievorm

**264.** De organisatievorm die in Het Alberthuis wordt gebruikt is dus de coöperatieve vennootschap. Alle bewoners moeten aandeelhouder zijn in de coöperatieve vennootschap wooncoop mits het doen van een inbreng.<sup>373</sup>

**265.** Het eerder aangehaalde voordeel van de CV om suppletief te kunnen afwijken van de regel dat er een stem per aandeel geldt in de algemene vergadering, wordt in deze case benut. Wooncoop geeft een stem per vennoot.<sup>374</sup> Op deze manier wil wooncoop elke vennoot het gevoel geven dat ze evenveel inspraak hebben. Zo wordt ook vermeden dat er fricties ontstaan tussen de bewoners. Ook zou het oneerlijk aanvoelen om een stem per aandeel te geven omdat degenen die een lagere inbreng doen meestal een hogere huurprijs moeten betalen.

**266.** Op zich regelt de coöperatieve vennootschap niet het dagdagelijkse samenleven tussen de medehuurders.<sup>375</sup> Daarom werd een medehuurpact opgesteld om hieraan te verhelpen.<sup>376</sup>

## Afdeling 4: Bouwfase

**267.** Het bouw van het project was al voltooid toen Wooncoop het huis aankocht. Daarom is het irrelevant om hier verder op in te gaan in deze masterproef. Er werd wel nog een renovatie doorgevoerd door Wooncoop vooraleer de aandeelhouders er hun intrek namen.<sup>377</sup>

## Afdeling 5: Woonfase

### §1: Huurcontract en wooncoopbijlage

#### 1: Beschrijving

**268.** Het huurcontract is een overeenkomst afgesloten tussen de CV wooncoop en alle medehuurders. Het gaat dus om één zelfde contract voor alle medehuurders samen, waarbij de medehuurders elk hoofdelijk aangesproken kunnen worden tot betaling van de gehele som.<sup>378</sup> Daarnaast bestaat er ook nog een wooncoopbijlage: dit is een geïndividualiseerde versie van het huurcontract met specifieke informatie omtrent de huur voor een bepaalde medehuurder.<sup>379</sup>

**269.** Volgens een specifiek bepaalde verdeelsleutel draagt iedereen bij tot het betalen van de maandelijkse huur.<sup>380</sup>

#### 2: Anti-speculatieve clausule

**270.** Er is ook hier een clausule opgenomen die moet verhinderen dat een huurder winst maakt door het goed op zijn beurt onder te verhuren.<sup>381</sup> De huurder mag namelijk het pand slechts voor een

---

<sup>373</sup> Oprichtingsakte wooncoop 29 september 2017, bijlagen BS 3 oktober 2017, 17322056.

<sup>374</sup> Art. 6:41 WVV; Oprichtingsakte wooncoop 29 september 2017, bijlagen BS 3 oktober 2017, 17322056.

<sup>375</sup> P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, (374) 375.

<sup>376</sup> Het medehuurpact wordt besproken in de randnummers 281-285.

<sup>377</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>378</sup> J. MAERTENS, "Medehuur, cohousing en kangoeroewonen in het Brussels en Vlaams gewest", *Notariaat* 2020, afl. 6, (1) 2.

<sup>379</sup> Bijlage 4: Wooncoopbijlage Alberthuis.

<sup>380</sup> Bijlage 1: Interview met C. NICQUE op 27 augustus 2020.

<sup>381</sup> Bijlage 3: Huurovereenkomst Alberthuis.

deel<sup>382</sup> onderverhuren voor maximum drie maanden<sup>383</sup> en niet tegen een hogere prijs dan de huurder reeds betaalt.

**271.** M.i. kan deze regeling wel standhouden in tegenstelling tot deze bij De Schilders.<sup>384</sup> De Woninghuurwet vermeldt dat er slechts onderverhuur van een deel van de woning kan plaatsvinden mits toestemming van de verhuurder. Indien de verhuurder dit toestaat, lijkt het me geoorloofd dat hij daar dan ook beperkingen aan kan stellen om misbruiken te voorkomen.<sup>385</sup>

### 3: Derden

#### A. Stemrechten

**272.** Iedere aandeelhouder heeft één stem op de jaarlijkse algemene vergadering van de coöperatieve vennootschap.<sup>386</sup>

**273.** Naast deze jaarlijkse vergadering, moet er op een meer frequente wijze bewonersvergaderingen georganiseerd worden. Hier wordt altijd geprobeerd om met consensus te beslissen.<sup>387</sup>

#### B. Verkoop aan een derde

**274.** Om de bewoners te garanderen dat ze in het pand mogen blijven wonen werd in het huurcontract geschreven dat wooncoop, de verhuurder, tijdens de loop van het contract geen opzegmogelijkheid heeft, tenzij dit absoluut noodzakelijk zou zijn voor de bewoonbaarheid ervan.<sup>388</sup> Dit betekent dus dat wooncoop het pand niet mag verkopen of zelf bewonen tijdens de duur van het huurcontract.

**275.** Eén van de voordelen van dergelijk project is dat de bewoners daardoor de zekerheid hebben die ook terug te vinden is bij de koop van een huis, namelijk dat ze daar mogen blijven wonen. Tegelijkertijd hebben ze ook de voordelen van het huren, namelijk dat het onderhoud uitbesteed wordt aan de coöperatieve vennootschap. Indien er zich een probleem zou voordoen dan hebben de bewoners zeggenschap om dit probleem op te lossen omdat zij aandeelhouders zijn van de eigenaar van het huis en tegelijk hoeven zij niet de last te dragen aangezien de vennootschap zorgt voor de oplossing ervan.<sup>389</sup>

**276.** Wanneer een natuurlijk persoon de verhuurder is, kan deze ten allen tijde met zes maanden opzegtermijn het huurcontract beëindigen om het zelf<sup>390</sup> te bewonen.<sup>391</sup> Dit probleem speelt dus niet bij een coöperatieve als verhuurder aangezien de bewoners-bestuurders hiermee nooit zouden instemmen.

---

<sup>382</sup> Art. 32 §1 Woninghuurdecreet.

<sup>383</sup> Er kan wel schriftelijke toestemming worden gegeven voor onderverhuur van langer dan drie maanden.

<sup>384</sup> *Supra* nr. 219-225.

<sup>385</sup> Art. 32 §2 Woninghuurdecreet.

<sup>386</sup> *Supra* nr. 265.

<sup>387</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>388</sup> Bijlage 3: Huurovereenkomst Alberthuis, art. 4.

<sup>389</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>390</sup> Of de echtgenoot/wettelijk samenwonende partner, (...): Art. 17 §1, tweede lid Woninghuurwet.

<sup>391</sup> Art. 17 §1, eerste lid Woninghuurdecreet.



C. Verhuur aan vaste bewoners en onderverhuur aan een derde

**277.** De vaste bewoners van het Alberthuis hebben een negenjarig huurcontract met de coöperatieve vennootschap Wooncoop.<sup>392</sup>

**278.** Sinds 1 januari 2019 is het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet in werking getreden. Bij deze vernieuwing werden nieuwe regels voor feitelijke samenwoning gemaakt. Feitelijk samenwonenden zijn

*‘personen die met elkaar samenwonen, maar niet gehuwd of wettelijk samenwonend zijn. Dat kunnen dus feitelijke partners zijn, maar ook vrienden of familieleden die onder hetzelfde dak wonen’.*<sup>393</sup>

**279.** Hieronder vallen ook *cohousing* groepen of woongroepen zoals Het Alberthuis. De bewoners van Het Alberthuis hebben een gezamenlijk huurcontract met wooncoop dat werd opgemaakt op 30 september 2019, dus vallen ze reeds onder de nieuwe bepalingen van het Woninghuurdecreet. Artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet behandelt enkele specifieke situaties in het kader van feitelijke samenwoning. Zo is er voortaan de mogelijkheid voor elke medehuurder om individueel zijn of haar contract op te zeggen.<sup>394</sup> De bewoners moeten dus niet meer samen de huur opzeggen, wat vroeger wel het geval was. Dit artikel is van dwingend recht zodat de partijen er niet, zelfs niet in onderling akkoord, kunnen van afwijken.<sup>395</sup>

**280.** Deze huurders mogen volgens het contract het pand in zijn geheel niet onderverhuren. Onderverhuur van één unit kan echter wel voor een periode onder de drie maanden. Het kan langer dan drie maanden mits een toestemming van de verhuurder.<sup>396</sup> Het is echter niet duidelijk gemaakt in het contract in welke gevallen de verhuurder zijn toestemming niet mag of niet kan geven.

## **§2: Medehuurpact**

### *1: Beschrijving*

**281.** Het medehuurpact is gesloten tussen alle medehuurders in Het Alberthuis. Het doel hiervan is om regels te maken omtrent het samenleven in het huis. Zowel rechten als verplichtingen worden hierin opgenomen.<sup>397</sup>

### *2: Vertrek van een medehuurder*

**282.** Vroeger stelde zich een probleem met betrekking tot de huur in dergelijke collectieve mede-eigendom. Wanneer een huurder zijn of haar huur wilde opzeggen, kon enkel de verhuurder tegen een nieuwe huurder stemmen. Sinds kort geldt er een verplichting tot aanvaarding van de nieuwe huurder door de verhuurder én de overblijvende medehuurders.<sup>398</sup> Hierdoor is de kans groter dat de nieuwe huurder echt wordt aanvaard in de *cohousing* groep. M.i. is de verplichting van aanvaarding door alle overblijvende huurders een te grote drempel. Er hoeft maar één huurder te zijn die tegen de nieuwe

---

<sup>392</sup> Bijlage 3: huurovereenkomst Alberthuis.

<sup>393</sup> AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, “Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019”, 2021, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41094>, 13.

<sup>394</sup> Art. 52 §3, eerste lid Woninghuurdecreet.

<sup>395</sup> Art. 6 Woninghuurdecreet.

<sup>396</sup> Bijlage 3: Huurovereenkomst Alberthuis.

<sup>397</sup> Bijlage 5 : Medehuurpact Alberthuis, art. 1.

<sup>398</sup> Art. 52 §3 Woninghuurdecreet.

huurder stemt. In die hypothese kan de huurder die wil opzeggen wel naar de rechter gaan, maar een procedure is vrij ingrijpend en brengt kosten met zich mee.

**283.** In de huurovereenkomst is een regeling uitgewerkt omtrent het vertrek van een medehuurder. De resterende huurders kiezen een nieuwe huurder, maar volgens het huurcontract moet de oude huurder wel nog drie maanden huur na het einde van de huurovereenkomst betalen indien geen nieuwe huurder werd gevonden.<sup>399</sup>

**284.** Omdat de nalatigheid van de resterende huurders ertoe kan leiden dat de oude huurder nog verder moet blijven betalen, hebben de bewoners een andere regeling uitgewerkt in het medehuurpact. Ze hebben namelijk neergeschreven in het medehuurpact dat de oude huurder de mogelijkheid heeft om tot drie maanden voor de wettelijk betekende opzeg al een formele aankondiging van vertrek te doen. Per maand dat die aankondiging van vertrek valt voor de officiële opzeg vervalt er een maand van de aansprakelijkheid na de officiële opzeg.<sup>400</sup> Dit heeft natuurlijk als nadeel dat het vertrek uit de *cohousing* iets minder flexibel is. Een vroege opzeg is niet in elke situatie mogelijk.

**285.** Uiteraard is het ook in het belang van de resterende huurders dat er zo snel mogelijk een nieuwe huurder wordt gevonden. Art. 52 §2 Woninghuurdecreet zegt namelijk dat alle huurders gezamenlijk en hoofdelijk instaan voor het betalen van de huurprijs. Dit betekent dat elke huurder in theorie aangesproken kan worden voor de betaling van de gehele huurprijs. De huidige regeling bepaalt ook dat de oude huurder nog zes maanden kan worden aangesproken voor het betalen van de huur. Daarna valt de huurprijs ten laste van de overige huurders.<sup>401</sup> De huurders zullen in deze laatste situatie dus meer moeten betalen per huurder indien ze niet snel een nieuwe huurder vinden.<sup>402</sup>

### 3: Conflictenbeslechting

**286.** In het medehuurpact gaat de voorkeur bij het ontstaan van conflicten tussen medehuurders naar bemiddeling. Er is ook een lijst opgenomen van aanbevolen bemiddelaars.<sup>403</sup> Bemiddeling is uiterst aangewezen aangezien het de bedoeling is dat de bewoners na het conflict terug kunnen samenleven.

**287.** Er werden tot nu toe geen grote conflicten vastgesteld in deze casestudy. Er waren wel constructieve discussies omtrent<sup>404</sup>:

- De verdeelsleutel van gas, elektriciteit en water
- Netheid in het huis
- Lawaaihinder

**288.** De huidige bewoners kozen voor een woongroep omwille van de idealen binnen wooncoop. De vrees is dat wanneer het concept toegankelijker wordt, er meer kans is op conflict omdat misschien niet iedereen achter de waarden staat van wooncoop en dit gewoon ontdekt hebben omdat het

---

<sup>399</sup> Bijlage 3: Huurovereenkomst Alberthuis, art. 5.

<sup>400</sup> Bijlage 5: Medehuurpact Alberthuis, art. 4.

<sup>401</sup> Art. 52 §3 laatste lid Woninghuurdecreet.

<sup>402</sup> Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl. St.* VI. 2017-18, nr. 1612/1, 63.

<sup>403</sup> Bijlage 5: Medehuurpact Alberthuis, art. 6.

<sup>404</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

financieel voordeliger is. Dit argument geldt eigenlijk in het algemeen voor gemeenschappelijk wonen.<sup>405</sup>

#### 4: Maandelijks vergadering

**289.** De maandelijks vergadering van de bewoners wordt op informele wijze bijeengeroepen. Er bestaan ook geen formele regels in verband met hoe deze vergadering verloopt.<sup>406</sup> Bij de CV wooncoop verlopen de jaarlijkse algemene vergaderingen veel formeler, waarschijnlijk omdat hier veel meer mensen aan deelnemen en enige structuur nodig is.

#### 5: Verdeling gebruikskosten

**290.** In deze overeenkomst staan ook bindende regels omtrent de verdeelsleutel van elektriciteit, gas en water. Het was voor de bewoners niet gemakkelijk om deze verdeelsleutel vast te stellen.<sup>407</sup> Het zou misschien opportuun zijn om hieromtrent een richtlijn met criteria op te maken voor toekomstige projecten.

**291.** Momenteel hebben de bewoners de kosten van de gemeenschappelijke delen verdeeld per persoon.<sup>408</sup> In het medehuurpact, dat een louter onderhands document is, kunnen de bewoners vrij bepalen hoe ze de lasten verdelen. Dit is een voordeel in vergelijking met de onzekerheid die hierover bestaat bij de Appartementswet.<sup>409</sup>

## **HOOFDSTUK 4: CASESTUDY DE WIJGAARD**

### **Afdeling 1: Beschrijving project**

**292.** Het *cohousing* project De Wijgaard is onderdeel van een groter project, namelijk het Bijgaardehof. Dit wordt aanschouwd als het grootste *cohousing* project in België.<sup>410</sup> De Wijgaard zelf bestaat uit 25 units.<sup>411</sup> De hoofdvereniging Bijgaardehof bestaat in zijn geheel uit 59 units en wordt opgesplitst in drie deelverenigingen<sup>412</sup>:

- *Cohousing* De Wijgaard, parking en Wijkgezondheidscentrum. Deze deelvereniging wordt nog eens opgesplitst in:
  - o Subdeelvereniging De Wijgaard
  - o Subdeelvereniging parking
- *Cohousing* Biotope
- *Cohousing* De Spore

**293.** De belangrijkste gemeenschappelijke delen bij De Wijgaard bestaan uit een eetzaal met keuken, kinderspeelhoek, wasplaats, berging, *coworking space*, logeerkamer, twee terrassen, twee

---

<sup>405</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021; P. THION, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 393.

<sup>406</sup> Bijlage 8: Persoonlijke communicatie: e-mail 2.

<sup>407</sup> Bijlage 1: Interview met C. PATTYN op 16 februari 2021.

<sup>408</sup> Bijlage 5: Medehuurpact Alberthuis, art. 2,2. Er werd wel een uitzondering gemaakt voor kinderen.

<sup>409</sup> *Supra* nr. 94-95.

<sup>410</sup> [www.cohousingprojects.com/project/wijgaard/](http://www.cohousingprojects.com/project/wijgaard/) (laatste consultatie 13 maart 2021).

<sup>411</sup> *Ibid.*

<sup>412</sup> Bijlage 7: Statuten De Wijgaard subdeelvereniging, 5-7.

sanitaire ruimtes en een tuin.<sup>413</sup> Daarenboven delen ze ook een parking, tuin en werkatelier met de andere twee *cohousing* projecten. Dit zijn de zogenaamde coco- gemeenschappelijke ruimtes.<sup>414</sup>

**294.** Ook in dit project zijn de bewoners een combinatie van verschillende generaties, gaande van twintigers tot zestigers.<sup>415</sup>

**295.** Ik koos voor casestudy De Wijgaard omdat het de Appartementswet volgt en tegelijkertijd een grote omvang heeft. Ook het feit dat het project werd geïnitieerd door de overheid en nadien door een projectontwikkelaar maakt dat deze casestudy anders is dan de twee andere casestudy's.

**296.** Ik heb bewoner en mede-eigenaar S. VANDENBERGHE geïnterviewd om meer zicht te krijgen op de gebruikelijke praktijken binnen deze *cohousing* groep. Hij is lid van het financieel en juridisch team op niveau van de drie deelverenigingen samen, waar hij De Wijgaard vertegenwoordigt.<sup>416</sup>

## Afdeling 2: Kennismakingsfase

**297.** Eind 2015 had Stadsontwikkelingsbedrijf Gent<sup>417</sup> een oproep gelanceerd om een project op te starten op de Malmar site te Gent. Projectontwikkelaar *Cohousing Projects* diende een applicatie in en werd door SO Gent gekozen om het project te bouwen.<sup>418</sup>

**298.** Eén van de drie *cohousing* groepen, De Spore, ontstond voornamelijk door mensen die elkaar reeds kenden. De andere twee *cohousing* groepen, Biotope en De Wijgaard, werden grotendeels samengesteld uit mensen die elkaar nog niet kenden. De oproep om mensen te verzamelen werd gedaan door SO Gent in samenwerking met *Cohousing Projects*.<sup>419</sup> Een van de grote voordelen van het inschakelen van dergelijke projectontwikkelaar is het netwerk dat zij kunnen creëren. Het proces kan ook sneller verlopen met een projectontwikkelaar. Een nadeel kan zijn dat de projectontwikkelaar zelf al een groot deel vast legt waardoor de bewoners minder inspraak hebben.<sup>420</sup>

**299.** De drie *cohousing* groepen verschillen in die zin van elkaar dat ze elk een eigen focus hebben. Bij De Biotope zijn de beweegredenen om *cohousing* aan te gaan vooral op het ecologische aspect gebaseerd. Bij De Spore ligt de focus eerder op gezinnen met kinderen en bij De Wijgaard is vertrouwen het centrale uitgangspunt. Elke bewoner koos de groep waar hij het meeste aansluiting bij vond.<sup>421</sup> Het verschil in beweegredenen heeft ook consequenties voor de juridische regeling ervan. Aangezien De Wijgaard vooral gebaseerd is op vertrouwen, zijn er niet veel juridische afspraken op voorhand gemaakt. Bij De Biotope daarentegen zijn er wel veel regels gemaakt op voorhand.<sup>422</sup> Dit is een illustratie van het feit dat *cohousing* groepen verschillen van elkaar het dus niet opportuun is om één juridische regeling voorop te stellen.

**300.** De bewoners sloten elk een individuele samenwerkingsovereenkomst af met de projectontwikkelaar voor het hele traject. Hierin stond onder andere het bedrag van de vergoeding die

---

<sup>413</sup> *Ibid.*, 16; X, "De bewoners", <https://bijgaardehof.be/de-bewoners/> (laatste consultatie 13 maart 2021).

<sup>414</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>415</sup> *Ibid.*

<sup>416</sup> *Ibid.*

<sup>417</sup> Hierna: SO Gent.

<sup>418</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>419</sup> *Ibid.*

<sup>420</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 87; Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>421</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>422</sup> *Ibid.*

betaald moest worden voor het advies en de begeleiding.<sup>423</sup> Dit document kan gekwalificeerd worden als een toetredingscontract aangezien de bewoners hierin geen inspraak hadden. Een toetredingscontract is: '(...) *wanneer het vooraf eenzijdig is opgesteld door de ene partij en de andere geen invloed heeft kunnen hebben op de inhoud ervan.*'<sup>424</sup> Enerzijds moet een toetredingscontract in het kader van *cohousing* eerder vermeden worden omdat inspraak een belangrijk kenmerk is van het hele *cohousing* proces.<sup>425</sup> Anderzijds kan een toetredingscontract efficiënter zijn wanneer het gaat om een project van grote omvang waar het moeilijker is om alle bewoners samen te krijgen.

**301.** In mijn opinie is het beter om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de projectontwikkelaar als maatschap of vzw omdat de bewoners zo een sterkere onderhandelingspositie hebben. Dit is ook een voordeel voor de projectontwikkelaar want zo hoeft zij maar één entiteit aan te spreken in geval van wanbetaling. Dit werd eerder in deze masterproef besproken bij de maatschap.<sup>426</sup> Het nadeel om dit als maatschap af te sluiten voor de bewoners is de automatische hoofdelijkheid en daarom zou de vzw op dit vlak een betere optie zijn.<sup>427</sup>

## Afdeling 3: Opstartfase

### §1: Goederenrecht

**302.** *Cohousing* De Wijgaard valt onder de verplichte toepassing van de meest voorkomende goederenrechtelijke structuur: de appartementsmede-eigendom. In deze structuur moet een basisakte, reglement van mede-eigendom en een intern reglement van orde opgemaakt worden.<sup>428</sup> In de volgende randnummers worden enkele clausules besproken die in deze documenten zijn opgenomen. Eerst wordt parallel met casestudy De Schilders de anti-speculatieve clausule besproken. Daarna wordt verder ingegaan op alles wat met derden te maken heeft zoals stemrechten voor derden en verkoop en verhuur aan derden. Er wordt verder ook aandacht besteed aan de organisatie van de maandelijkse vergadering, conflictenbeslechting, verdeling van de gebruikskosten en de uitsluiting van de syndicus.

#### 1: Anti-speculatieve clausule

**303.** Er is in tegenstelling tot *cohousing* De Schilders geen anti-speculatieve clausule voorzien. De mede-eigenaars kunnen dus in theorie onmiddellijk na de aankoop hun unit verkopen tegen een hogere prijs. Dit zou echter niet stroken met de waarden van *cohousing*, waarbij het toch de bedoeling is om op langere termijn in het gebouw te wonen. Het zou ook vreemd zijn dat iemand na een proces van zes jaar bouwen zijn of haar unit snel zou verkopen wegens redenen van belegging of speculatie.

**304.** Er zijn wel drie opbrengstwoningen aanwezig die verhuurd kunnen worden en waar dus wel winst uit gehaald kan worden.<sup>429</sup> Deze zijn ook mogelijk te gebruiken als *flex-units*, waarbij de mede-eigenaars de mogelijkheid hebben om deze te huren wanneer een gezin nood heeft aan een bijkomende unit.<sup>430</sup>

---

<sup>423</sup> *Ibid.*

<sup>424</sup> Wetsvoorstel houdende Boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk, *Parl. St.* Kamer 2020-21, 1806/001, 300.

<sup>425</sup> *Supra* nr. 27.

<sup>426</sup> *Supra* nr. 175-176.

<sup>427</sup> *Ibid.*

<sup>428</sup> Art. 3.84 tweede lid BW (= art. 577-3 tweede lid oud BW).

<sup>429</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>430</sup> Bijlage 7: Statuten De Wijgaard subdeelvereniging, 8.

## 2: Derden

### A. Stemrechten

**305.** Er is niks voorzien omtrent stemrechten voor huurders. De gewone regeling van de Appartementswet wordt hier dus gevolgd. De syndicus is ingevolge deze wet enkel verplicht om de datum van de vergaderingen mee te delen aan de huurders teneinde hen in staat te stellen om opmerkingen te maken.<sup>431</sup> Deze opmerkingen zullen vervolgens in de vergaderingen worden meegedeeld.<sup>432</sup> Zoals opgemerkt in randnummer 74 kan de desbetreffende verhuurder de huurder wel facultatief aanduiden als lasthebber. Er zouden echter discussies kunnen ontstaan wanneer de mede-eigenaar hier geen gebruik van wil maken.

### B. Verkoop

**306.** De bewoners hebben zoals de meeste *cohousing* projecten geopteerd om een voorkooprecht in te lassen bij de verkoop van een unit en het bijbehorend aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is opvallend dat de clausule waarin het recht van voorkoop staat, opgenomen is in de 'Voorafgaande uiteenzetting', nog vóór de basisakte en het reglement van mede-eigendom.<sup>433</sup> Dit kan erop wijzen dat ze dit ofwel heel belangrijk vinden ofwel net minder belangrijk vinden dan de regels vermeld in het reglement van mede-eigendom. Het is ook mogelijk dat ze het niet hebben geplaatst in het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde of de basisakte zelf omdat het in principe geen onderdeel is van één van deze documenten.

**307.** Het toepassingsgebied van het voorkooprecht bij De Wijgaard wordt als volgt omschreven:

*'(...) om de bestemming van het co-housing project te verzekeren – bij elke verkoop van een wooneenheid in deze subdelevereniging, onbeperkt in tijd, aan de hierna vermelde co-housers van "Cohousing Wijgaard" een recht van voorkoop toegekend wordt'.*<sup>434</sup>

**308.** Zoals in randnummer 80 uiteengezet velde een rechter in eerste aanleg het oordeel dat een verbod tot verkopen aan derden nietig was zolang het verbod geen wettig belang diende en niet beperkt was in de tijd.<sup>435</sup> Door het toevoegen van de woorden 'onbeperkt in tijd' zou een rechter dus kunnen oordelen dat dergelijke clausule nietig kan zijn. De intentie van de bewoners was wellicht om de mede-eigenaars maximaal te begunstigen, maar indien deze gunst onbeperkt in de tijd is kan dit zeer nadelig zijn voor de verkoper van de unit. Dit voorkooprecht verdwijnt immers nooit, tenzij er een unaniem akkoord is. De verkoper moet bekend maken aan iedere mogelijke koper dat er een voorkooprecht geldt. Deze lange procedure en de mogelijkheid dat hij het goed uiteindelijk toch niet kan kopen, kan de koper afschrikken.

**309.** Het voorkooprecht in deze case is in die zin wel beperkt dat de bewoners een korte periode hebben waarbinnen ze moeten beslissen of ze al dan niet gebruik maken van het voorkooprecht. Het is zo dat vanaf de conform verklaring<sup>436</sup> van de overeenkomst met de voorlopige koper, er een termijn

---

<sup>431</sup> Art. 3.89 § 5, 6° BW (= art. 577-8 §4, 8° oud BW).

<sup>432</sup> Bijlage 7: Reglement van interne orde De Wijgaard, art. 22 6°.

<sup>433</sup> Bijlage 7: Statuten De Wijgaard, 8-13.

<sup>434</sup> *Ibid.*, 8. Eigen onderlijning.

<sup>435</sup> Rb. Gent 4 juni 2013, *NJW* 2014, afl. 302, 414, noot J. DEL CORRAL.

<sup>436</sup> Er werden een aantal verplichte vermeldingen vastgelegd. Indien deze vermeldingen in orde gebracht zijn, is de overeenkomst conform verklaard. Het gaat om de vermelding van de volledige identiteit van de koper, de prijs, de wijze en termijn van betaling, de handtekening van de koper en de datum van ondertekening; Bijlage 7: Statuten De Wijgaard, 11.

van 60 dagen geldt waarbinnen de algemene vergadering een koper of kopers onder mede-eigenaars kan aanduiden met twee derde meerderheid.<sup>437</sup> Deze periode vertraagt het proces van de verkoop, maar is eigen aan *cohousing*. Een ander nadeel van dergelijke regeling is dat indien de mede-eigenaars geen middelen hebben om gebruik te maken van het voorkeepsrecht, ze geen andere optie hebben dan de originele koper te aanvaarden.

**310.** Het is de vraag wat de rechtspraak precies bedoelt met beperktheid in tijd. Dit kan enerzijds betekenen dat het voorkeepsrecht maar kan ingeroepen worden voor verkopen binnen een bepaalde tijd. Anderzijds kan dit betekenen dat bij een bepaalde verkoop, de looptijd waarbinnen het voorkeepsrecht wordt ingeroepen beperkt moet zijn.

### C. Verhuur

**311.** Er is geen toelatingsprocedure voorzien voor huurders.<sup>438</sup> Wie wil verhuren kan dit dus heel eenvoudig doen.

## 3: Maandelijks vergadering

### A. Hoe?

**312.** De bewoners voorzien om zowel tijdens de bouwfase als tijdens de woonfase maandelijks samen te komen.<sup>439</sup> Vijf dagen op voorhand wordt een oproep gedaan aan alle bewoners om agendapunten door te geven die dan besproken worden op de volgende vergadering.<sup>440</sup> Het proces van bijeenroepen verloopt in de praktijk eerder informeel.

### B. Stemrechten

**313.** In theorie krijgt iedere mede-eigenaar het aantal stemmen dat in verhouding staat ten opzichte van zijn of haar aandeel in de gemeenschappelijke delen.<sup>441</sup> In de praktijk echter hebben de bewoners tot nu toe enkel met consent beslissingen gemaakt. Ze willen absoluut een stemming vermijden.<sup>442</sup>

## 4: Conflictenbeslechting

**314.** In de oprichtingsakte van de maatschap wordt de nadruk gelegd op minnelijk overleg en bemiddeling. Een procedure in rechte is het *ultimum remedium*.<sup>443</sup>

## 5: Verdeling gebruikskosten

**315.** In tegenstelling tot wat het geval is in de casestudy van De Schilders, worden de gebruikskosten niet verdeeld op basis van het aantal bewoners per unit.<sup>444</sup> De Wijgaard heeft er voorlopig in het reglement van mede-eigendom voor gekozen om de kosten in de gemeenschappelijke delen te verdelen op basis van het aandeel in de gemeenschappelijke delen.<sup>445</sup> Dit is een minder typische visie

---

<sup>437</sup> Bijlage 7: Statuten De Wijgaard, 11.

<sup>438</sup> Bijlage 7: Reglement van mede-eigendom De Wijgaard, art. 7.

<sup>439</sup> Bijlage 7: Statuten De Wijgaard subdeelvereniging, 8.

<sup>440</sup> Bijlage 8: Persoonlijke communicatie, e-mail 1.

<sup>441</sup> Bijlage 7: Reglement van interne orde De Wijgaard, art. 2 laatste lid.

<sup>442</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>443</sup> Bijlage 6: Maatschap De Wijgaard, 28.

<sup>444</sup> Zie echter randnummer 323, waar een te bediscussiëren nuancering in het maatschapscontract staat.

<sup>445</sup> Bijlage 7: Reglement van mede-eigendom De Wijgaard, art. 16.

van *cohousing* en sluit meer aan bij de regeling van het klassieke appartement. Bewoner S. VANDENBERGHE gaf echter aan dat de groep dit in de toekomst nog zal bespreken en dat de huidige regeling in het reglement van mede-eigendom vooral werd aangegeven door de notaris.<sup>446</sup>

## 6: Uitsluiting syndicus

**316.** Opvallend is dat de bewoners ervoor gekozen hebben om met eenparigheid van stemmen geen syndicus aan te stellen. Wanneer één bewoner of een belanghebbende derde vraagt dat er wel een syndicus aangesteld moet worden is de syndicus verplicht.<sup>447</sup>

**317.** In plaats van de syndicus werd een informeel systeem op poten gezet. Iedere bewoner neemt een rol op zich, als leider of lid van een bepaalde werkgroep. Een voorbeeld hiervan is het financieel team, dat belangrijk is gedurende de bouwfase maar dat blijft doorlopen gedurende de woonfase. In de woonfase komt er onder andere nog een keukenteam en een team voor de *coworking space*.<sup>448</sup>

## §2: Organisatievorm

**318.** Er werd al een maatschap opgericht in de opstartingsfase, voordat de bouwfase aanving. De maatschap wordt verder besproken in de bouwfase.

# Afdeling 4: Bouwfase

## §1: Maatschap

**319.** De bewonersgroep koos in samenspraak met de projectontwikkelaar *Cohousing Projects* voor een maatschap met als doel het bouwen van de projectwoningen. De redenen die zijn aangehaald *pro* de maatschap in de oprichtingsakte zijn de volgende<sup>449</sup>:

- Weinig kosten.
- Weinig wettelijke boekhoudkundige of publicatieverplichtingen.
- Fiscale transparantie.
- Er is een vrije winstverdeling mogelijk.

**320.** De maatschap is ook nuttig door het feit dat er een gemeenschappelijke rekening geopend kan worden op naam van de maatschap. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld kosten van de advocaat en begeleiding in één keer gefactureerd worden aan de maatschap.<sup>450</sup>

**321.** De maatschap vervangt tijdelijk - tijdens de bouwwerken - de regels die neergeschreven zijn in het reglement van mede-eigendom.<sup>451</sup> Dit is de zogenaamde clause van niet-toepassing zoals besproken in randnummers 163-166.

---

<sup>446</sup> Bijlage 8: Persoonlijke communicatie, e-mail 1.

<sup>447</sup> Art. 3.89 §1 eerste lid BW (art. 577-8 §1 eerste lid oud BW).

<sup>448</sup> Bijlage 8: Persoonlijke communicatie, e-mail 1.

<sup>449</sup> Bijlage 6: Maatschap De Wijgaard, 5.

<sup>450</sup> Bijlage 1: Interview met A. GORDIER op 27 augustus 2020.

<sup>451</sup> *Ibid.*, 4.



**322.** De bewoners stelden een aantal zaakvoerders aan zodat niet elk lid altijd alle documenten hoeft te ondertekenen. Zo kunnen afspraken sneller uitgevoerd worden. Om misbruik tegen te gaan, werden wel een aantal beperkingen ingevoerd<sup>452</sup>:

- Zij hebben nog steeds de machtiging nodig van de algemene vergadering om contracten van meer dan 25 000 euro te tekenen of procedures in rechte in te stellen.
- Ze dienen steeds met twee te ondertekenen.
- De zaakvoerders kunnen hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden in geval van wanbeheer.

**323.** De bouwkosten aan de gemeenschappelijke delen worden verdeeld op de volgende wijze. 30% van de kosten wordt verdeeld aan de hand van het aantal units en 70% wordt verdeeld volgens de bruto-oppervlakte van de units.<sup>453</sup> Het is enigszins vreemd dat in de bouwfase met deze verdeelsleutel wordt gewerkt terwijl in de woonfase, in het reglement van mede-eigendom, een verdeling van 100% zal gelden in de verhouding van het aandeel in de gemeenschappelijke delen. Men moet ook opletten met wat in het maatschapscontract wordt geschreven met betrekking tot de verdeling van de gebruikskosten tijdens de woonfase. In het contract werd namelijk vastgelegd dat de gebruikskosten verdeeld zullen worden per hoofd, met een onderscheid tussen kinderen en volwassenen.<sup>454</sup> Vanaf de woonfase geldt echter onvermijdelijk het reglement van mede-eigendom en daarin werd bepaald dat de kosten verdeeld zullen worden volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen.<sup>455</sup>

## **§2: Samenwerkingsovereenkomst**

**324.** Naast de maatschap werd tijdens de bouwfase ook een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de vier groepen: De Biotope, De Spore, De Wijgaard en Het Wijkgezondheidscentrum. Deze overeenkomst dient om een vlotte samenwerking te garanderen en om de delen te bouwen die al deze projecten gemeenschappelijk hebben. Het gaat onder andere over een tuin, nutsleidingen, een werkatelier en een parking. Deze samenwerkingsovereenkomst neemt een einde wanneer de voorlopige oplevering is uitgevoerd en alles is betaald voor deze werken.<sup>456</sup> Na de bouwfase is er dus geen formele samenwerking meer tussen de vier projecten.

**325.** Voor de verdeling van de gemeenschappelijke bouwkosten werd geopteerd om voor de helft te kijken naar de bruto vloeroppervlakte en voor de andere helft naar het aantal units per groep.<sup>457</sup>

**326.** Om deze overeenkomst te tekenen was het uiteraard nuttig dat er twee maatschappen en een vzw werden opgericht. Zo moesten enkel de vennoten tekenen. Er kunnen op die manier veel sneller beslissingen genomen worden.

## **Afdeling 5: Woonfase**

**327.** Dit *cohousing* project is voorlopig nog niet bewoond en zit nog in de bouwfase. De bewoning is voorzien voor het jaar 2022.<sup>458</sup> Dit wil zeggen dat het project een periode van ongeveer zes jaar doorlopen zal hebben vanaf de oproep tot en met de start van bewoning. Wel zijn al een aantal regels vastgelegd voor de woonfase in het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde

---

<sup>452</sup> *Ibid.*, 25-26.

<sup>453</sup> *Ibid.*, 20.

<sup>454</sup> Bijlage 6: Maatschap De Wijgaard, 20-21.

<sup>455</sup> Bijlage 7: Reglement van mede-eigendom De Wijgaard, art. 16.

<sup>456</sup> Bijlage 9: Samenwerkingsovereenkomst, art. 1, 2 en 4.

<sup>457</sup> Bijlage 9: Samenwerkingsovereenkomst, art. 6.

<sup>458</sup> <https://bijgaardehof.be/faqs/> (laatste consultatie 10 april 2021).

zoals hierboven reeds besproken. Ook hebben de bewoners al een aantal vergaderingen achter de rug zodat bepaalde afspraken reeds gemaakt werden.<sup>459</sup>

## **HOOFDSTUK 5: VERGELIJKING VAN DE CASESTUDY'S**

**328.** In figuur 2 hieronder wordt een overzicht gegeven van enkele gegevens uit de drie verschillende casestudy's.

	De Schilders	De Wijgaard	Het Alberthuis
Type gemeenschappelijk wonen	Cohousing	Cohousing	Woongroep
Aantal units:	8	25	7
Aantal mede-eigenaars	9	35	7
Initiatief:	Bewoners	<i>Cohousing Projects</i> en SO Gent	Wooncoop
Focus:	Ecologie	Sociaal	Ecologie en sociaal
Aantal gemeenschappelijke ruimtes:	10	14	6
Goederenrecht:	Gedwongen mede-eigendom	Appartementsmede-eigendom	Collectieve eigendom
Organisatievorm kennismakingsfase	Feitelijke vereniging	Feitelijke vereniging	Coöperatieve vennootschap
Organisatievorm opstartfase	Vzw	Maatschap	Coöperatieve vennootschap
Organisatievorm bouwphase	Maatschap	Maatschap	Coöperatieve vennootschap
Organisatievorm woonphase	Feitelijke vereniging	Vereniging van mede-eigenaars	Coöperatieve vennootschap

*Figuur 2: overzichtstabel van de vergelijking van de drie casestudy's.*

### **Afdeling 1: Gelijkenissen**

**329.** Een van de gelijkenissen bij alle drie de casestudy's is dat er in elke groep discussies waren over de verdeelsleutel van de lasten. Uiteindelijk zocht elk project naar een goede balans tussen de verdeling per persoon en de verdeling op basis van het aandeel in de gemeenschappelijke delen.

**330.** Nog een opvallende gelijkenis is dat ze streven naar consensus of consent bij het maken van beslissingen. Er werd amper gegrepen naar het systeem met stemmen, zelfs wanneer er lange discussies waren. Het is duidelijk dat samen huis projecten nood hebben aan een beter kader op dit vlak zodat de theorie en praktijk beter op elkaar afgestemd kunnen worden. Het suppletief maken van de consensus regel kan toekomstige bewoners ook meer stimuleren om echt met consensus of consent te beslissen.

<sup>459</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

- 331.** De maatschap bleek zowel bij De Schilders als bij De Wijgaard een flexibele en goedkope organisatievorm. De maatschap moet dus zeker worden behouden als organisatievorm.
- 332.** Alle bewonersgroepen bleken maandelijks te vergaderen in een informele setting.
- 333.** Zowel De Schilders als Het Alberthuis bleken een mechanisme te hebben waarin de bewoners worden gesanctioneerd indien ze de unit goedkoper zouden verkopen of verhuren dan de aankoopprijs of huurprijs.
- 334.** Alle drie de projecten hebben een systeem van toestemming bij potentiële nieuwe kandidaten. De Wijgaard doet dit met het voorkeurecht. Het Alberthuis heeft een instemmingsprocedure van rechtswege. De Schilders maakt een combinatie van het voorkeurecht en een instemmingsprocedure. Dit is heel kenmerkend voor *cohousing* en zien we niet terug bij het klassieke appartement.
- 335.** De bewoners streven allemaal naar bemiddeling bij het optreden van een conflict. Bemiddeling is een belangrijk middel tot oplossing aangezien de bewoners op langere termijn met elkaar moeten kunnen omgaan.
- 336.** Los van de juridische gelijkenissen valt het ook op dat alle projecten een sterk intergenerationeel karakter hebben.

## Afdeling 2: Verschillen

### 1. Aantal geschillen

- 337.** Het is opvallend dat er minder geschillen zijn tussen de bewoners bij de projecten Het Alberthuis en De Wijgaard in vergelijking met De Schilders. Een mogelijke verklaring zou kunnen zijn dat zowel het Alberthuis als De Wijgaard begeleiding kregen van respectievelijk wooncoop, *Cohousing Projects* en Gemeengoed. De bewoners in De Schilders daarentegen moesten zelf veel uitzoeken doordat ze niet met een projectontwikkelaar werkten én zich uitsloten van de Appartementswet. Een projectontwikkelaar betrekken bij het project kan dus een meerwaarde zijn, maar het blijft een extra kost die de groep moet zien te financieren.<sup>460</sup>
- 338.** Zoals ook bleek uit de casestudy's heeft elk project haar eigen focus en verschilt de graad van het aantal gemeenschappelijke ruimtes. Daarom blijft het opstarten van een *cohousing* project maatwerk.<sup>461</sup>

---

<sup>460</sup> N. VANDENBUSSCHE en K. VERHAEGHE, "Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom", 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingsintegraal.pdf), 52.

<sup>461</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

## 2. Individuele versus collectieve eigendom

339. In figuur 3 wordt een vergelijking gemaakt tussen de individuele en de collectieve eigendom.

	Individuele eigendom	Collectieve eigendom met beheerrechtspersoon
Flexibiliteit bij vertrek		X
Betaalbaarheid bij instap		X
Betaalbaarheid op lange termijn	X	
100% zelf beslissingen maken over eigen unit	X	
Verantwoordelijkheid voor herstellingen en kosten		X
Speculatie/winst mogelijk	X	

Figuur 3: vergelijking tussen individuele eigendom en collectieve eigendom. X staat voor de meest voordelige keuze.

340. Op goederenrechtelijk vlak staan de bewoners hoofdzakelijk voor een keuze tussen de individuele eigendom<sup>462</sup> en de collectieve<sup>463</sup> eigendom. Deze keuze moet blijven bestaan omdat beide vormen een ander marktsegment aanspreken. Collectieve eigendom heeft een lagere financiële drempel terwijl de individuele eigendom zich meestal bevindt in de hogere prijscategorie. Anderzijds biedt de individuele eigendom het veilige gevoel van eigen bezit terwijl de collectieve eigendom slechts huur betreft. Het heeft geen zin om één van deze structuren te laten verdwijnen omdat beide structuren een verschillende filosofie hebben. Er is een enorme vraag bij geïnteresseerden in *cohousing* om inzicht te krijgen in het verschil tussen de individuele en collectieve eigendom.<sup>464</sup> In figuur 3 wordt duidelijk gemaakt dat zowel de individuele als de collectieve eigendom voordeliger kan zijn op bepaalde vlakken.

341. De flexibiliteit bij vertrek is groter bij collectieve eigendom aangezien het makkelijker is om een huurovereenkomst op te zeggen dan het organiseren van een verkoop. Ook de betaalbaarheid bij de instap is veel voordeliger bij de collectieve eigendom dan bij de individuele eigendom aangezien slechts een minimale inbreng gedaan moet worden en de huurprijs gespreid wordt betaald. Het is moeilijk om te oordelen welke van de twee vormen op financieel vlak voordeliger is op langere termijn. Mijns inziens is de individuele eigendom daarin voordeliger omdat je je investering na een bepaalde tijd eventueel met winst kan waarmaken door de verkoop van je unit. Bij huur en aandelen is winst mogelijk, maar minder dan bij de koop. Op vlak van eigen beslissingen kunnen maken is de individuele eigendom te verkiezen boven de collectieve eigendom, met als keerzijde dat je bij individuele eigendom natuurlijk ook zelf instaat voor de herstellingen.

## 3. Omvang van het project

342. De Wijgaard heeft veruit de meeste units<sup>465</sup> en dat zou de reden kunnen zijn waarom zij opteren voor de stabiliteit en zekerheid van de Appartementswet. In een grotere groep is het namelijk moeilijker om zelf nog een kader uit te tekenen en daarin overeen te komen. Bewoner S.

<sup>462</sup> Zie casestudy's De Schilders en De Wijgaard.

<sup>463</sup> Zie casestudy Het Alberthuis.

<sup>464</sup> Bijlage 1: Interview met C. NICQUE op 27 augustus 2020.

<sup>465</sup> 25 in totaal.

VANDENBERGHE gaf aan dat hij de appartementsmede-eigendom een goede structuur vindt voor het project in De Wijgaard.<sup>466</sup>

## DEEL IV: VOORSTEL EN CONCLUSIE

**343.** Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige regelgeving al veel mogelijkheden biedt aan *cohousing*. Het is dan ook niet opportuun om een apart wettelijk kader voor *cohousing* uit te werken.<sup>467</sup> De wetgever heeft bijvoorbeeld met het nieuwe Wetboek Vennootschappen en Verenigingen betracht het aantal vennootschapsvormen te verminderen teneinde vereenvoudiging en flexibiliteit te bereiken. Met betrekking tot het goederenrecht heeft de wetgever ook geprobeerd om meer structuur te krijgen in het Burgerlijk Wetboek en het overzicht te bewaren. Het zou bijgevolg volstaan om enkele aanpassingen te maken in de reeds bestaande regels.

### HOOFDSTUK 1: GOEDERENRECHT

**344.** Een mogelijke toevoeging aan artikel 3.84 eerste lid BW zou kunnen zijn dat de uitsluiting van de Appartementswet is gerechtvaardigd voor *cohousing* projecten.<sup>468</sup> Dit moet wel nog steeds met eenparigheid beslist worden en opgenomen worden in de splitsingsakte. Best wordt er ook een definitie opgenomen van wat *cohousing* inhoudt en welke projecten hier dus voor gekwalificeerd zijn.

**345.** Alhoewel argumenten voorhanden zijn om een uitsluiting te bewerkstelligen voor *cohousing* projecten, zijn er meer argumenten te vinden voor een VMEplus.<sup>469</sup> Dit model betekent dat de Appartementswet nog steeds geldt indien aan de voorwaarden is voldaan, maar dat er wel enkele afwijkingen mogelijk zouden zijn voor *cohousing* projecten. De Appartementswet wordt met andere woorden op bepaalde punten suppletief in plaats van dwingend recht. Enkele mogelijke afwijkingen zijn de volgende:

- Huurders krijgen voortaan ook stemrecht in de algemene vergadering omtrent dagdagelijkse zaken, eventueel met een indicatieve lijst van wat dagdagelijks is en wat niet.
- Er kan afgeweken worden van de nodige meerderheden, maar enkel in die zin dat er een grotere meerderheid nodig is dan in de wet voorzien. Lagere drempels qua aantal stemmen zijn niet toegelaten.
- De bewoners kunnen ervoor opteren om consensus of consent in te voeren voor het maken van beslissingen. Op deze manier worden de bewoners nog meer gestimuleerd om met consensus of consent beslissingen te maken en is er geen groot verschil meer tussen de wettelijke regels en de praktijk. Wanneer dit niet lukt, kan nog steeds gestemd worden. Er wordt dus best ook een tweede optie gekozen met stemmen.<sup>470</sup>
- De bewoners kunnen ervoor opteren om iedere bewoner of gezinshoofd een stem te geven in plaats van een stem volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen.

---

<sup>466</sup> Bijlage 1: Interview met S. VANDENBERGHE op 17 februari 2021.

<sup>467</sup> A. WYLLEMAN, "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (209) 223.

<sup>468</sup> R. BOONE, "Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe", *Juristenkrant* 2017, afl. 353, 11.

<sup>469</sup> J. COUNE en L. JONCKHEERE, "Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?" in J. BAEL e.a. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, (495) 518.

<sup>470</sup> L. DOORNAERT, "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, (86) 89.

- Maandelijkse vergaderingen zijn mogelijk met een vereenvoudigde procedure van bijeenroeping. De vergaderingen worden sowieso bijeengeroepen volgens een vooraf opgestelde planning, zonder de noodzaak van een vereiste 1/5<sup>e</sup> meerderheid om een bijzondere vergadering in het leven te roepen.
- Het maken van een instemmingsprocedure bij de verkoop of verhuur van een unit is mogelijk. Hierbij moet minstens 1/2<sup>e</sup> en maximum 2/3<sup>e</sup> instemmen met de nieuwe kandidaat. Instemming met consensus wordt hier m.i. best vermeden omdat dit tot een al te makkelijke blokkering van de verkoop of verhuur zou leiden en dit zou kopers of huurders kunnen afschrikken.
- Het expliciet erkennen van de mogelijkheid van een voorkooprecht.

**346.** Om te kunnen bepalen wie gebruik kan maken van deze bepalingen zou een definitie van *cohousing* opgenomen moeten worden die zowel de lading van co-wonen, woongroepen en *cohousing sensu stricto* dekt.

**347.** Het model van de VMEplus heeft daarbij komend het voordeel dat het opstellen van een intern reglement en een reglement mede-eigendom verplicht is. Indien er gekozen zou worden om een *cohousing* project te kunnen uitsluiten van het Appartementsrecht, zouden er in principe bijna geen regels op papier moeten staan.<sup>471</sup> Het is goed dat een *cohousing* project een bepaalde vrijheid heeft om regels vast te leggen, maar het blijkt ook dat geen regels vastleggen wel tot problemen kan leiden.

**348.** Naast de voorgestelde veranderingen aan de Appartementswet, zou een verandering aan art. 3.81 BW<sup>472</sup> met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom ook nodig zijn. De twee criteria namelijk het waarde criterium en het nuttigheids criterium mogen blijven bestaan maar daarnaast zou er ook een keuze moeten bestaan om deze gemeenschappelijke kosten te verdelen per capita. Dit lijkt me in veel situaties een billijkere keuze, zelfs bij de klassieke appartementen.

## **HOOFDSTUK 2: ORGANISATIEVORMEN**

**349.** De coöperatieve vennootschap als eigenaar van het project blijkt een goede organisatievorm te zijn. Het blijkt vooral te remediëren aan de hoge prijzen van huizen en appartementen op de markt. Deze vorm mist echter aan vertrouwen en erkenning.

**350.** Om te remediëren aan het wantrouwen die bestaat ten opzichte van coöperatieve vennootschappen, zowel vanuit het standpunt van de bewoners als van financiële instellingen, zou een erkenning van de wooncoöperatie in het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen wenselijk zijn. Op die manier zou er meer vertrouwen ontstaan in dergelijke vorm. De huidige coöperatieve vennootschap kan al erkend worden door de Nationale Raad van Coöperatie.<sup>473</sup> Daarnaast kan ze erkend worden als sociale onderneming of landbouwonderneming.<sup>474</sup> Niks houdt de wetgever tegen om een coöperatieve vennootschap te kunnen erkennen als wooncoöperatie. Indien de wetgever deze

---

<sup>471</sup> Enkel de basisakte is noodzakelijk op te maken, maar deze omvat geen afspraken omtrent de kosten en het samenleven.

<sup>472</sup> Art. 577-2 §9, voorlaatste lid oud BW.

<sup>473</sup> Hiervoor moeten voldaan zijn aan de voorwaarden in het KB van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen, BS 19 januari 1962.

<sup>474</sup> Art. 8:5 WVV voor de sociale onderneming en art. 8:2 WVV voor de landbouwonderneming.

vorm van alternatief wonen wil stimuleren kan zij dan ook gemakkelijk enkele voordelen koppelen aan deze erkenning, bijvoorbeeld het geven van subsidies.

**351.** Het valt op dat veel projecten kiezen voor flexibele organisatievormen zoals de maatschap en de coöperatieve vennootschap. Bij beide vormen is het bijvoorbeeld makkelijk om toe- en uit te treden, om iedereen één stem te geven en alles centraal te regelen. Het feit dat ze kiezen voor flexibele vormen duidt op het feit dat projecten enorm van elkaar verschillen en vooral het project willen invullen volgens de eigen normen en waarden.

**352.** Verder is de maatschap een goede organisatievorm tijdens de bouwfase van een cohousing project. Dit wordt vooral gebruikt bij de goederenrechtelijke structuren gedwongen mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom. Het is een flexibele vorm, waarin de bewoners zo goed als alles kunnen regelen, zonder al te veel beperkingen. Ze kunnen vastleggen dat ze beslissingen maken met consensus, dat iedereen één stem heeft en ze kunnen een gemeenschappelijke rekening aanleggen. Het enige grote nadeel is de hoofdelijke aansprakelijkheid.

### **HOOFDSTUK 3: VERBAND TUSSEN GOEDERENRECHT EN ORGANISATIEVORMEN**

	<b>Gedwongen mede-eigendom</b>	<b>Appartementsmede-eigendom</b>	<b>Collectieve eigendom</b>
<b>Verplichte documenten</b>	Vereenvoudigde Basisakte	Reglement van mede-eigendom  Reglement van interne orde  Basisakte	Oprichtingsakte van de beheerrechtspersoon (CV of vzw).  Huurcontract/erfpachtcontract
<b>Aan te raden documenten</b>	Samenwerkingsovereenkomst	Samenwerkingsovereenkomst	Medehuuderspact
<b>Organisatievormen</b>	Feitelijke vereniging  Maatschap  Vzw  Coöperatieve vennootschap als syndicus	Feitelijke vereniging  Maatschap  Vzw  Coöperatieve vennootschap als syndicus  VERPLICHT: VME (rechtspersoon) in woonfase	Feitelijke vereniging  Coöperatieve vennootschap als verhuurder OF Vzw als verhuurder

*Figuur 4: Verband tussen goederenrecht, organisatievorm en op te maken documenten.*

**353.** De twee aspecten waarop deze masterproef grotendeels is gebaseerd zijn het vormgeven van de manier van verdeling van de eigendom<sup>475</sup> en het maken van een samenwerkingsstructuur<sup>476</sup>. Tussen beide onderdelen werd doorheen de casestudy's ook een verband vastgesteld. Dit is de reden waarom deze masterproef zich niet beperkt tot het bespreken van één van beide aspecten. In figuur 4 bevindt zich een overzicht van beide onderdelen en het verband tussen beide met de opsomming van verplichte en facultatieve op te maken documenten. *Cohousing* projecten kiezen vaak een van de drie sporen op goederenrechtelijk vlak, met daaraan gekoppeld de organisatievormen die daarbij het beste passen.

**354.** De samenwerkingsovereenkomst waarvan sprake bij de gedwongen mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom uit zich meestal in een maatschapscontract, een vzw of een feitelijke vereniging.

**355.** Het medehuurderspact is niet verplicht, maar de Vlaamse Regering denkt eraan om een samenhuisccontract verplicht te maken voor *cohousers* die huren.<sup>477</sup> Dit lijkt me een stap in de goede richting.

---

<sup>475</sup> Telkens onder de sectie 'Goederenrecht' in deze masterproef.

<sup>476</sup> Telkens onder de sectie 'Organisatievormen' in deze masterproef.

<sup>477</sup> Res. betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl. St. VI.Parl 2014-15, nr. 391/4, 3 punt 6.*



## **HOOFDSTUK 4: CONCLUSIE**

**356.** *Cohousing sensu lato* is een vorm van alternatief wonen die beantwoordt aan de huidige noden inzake ecologie, sociale cohesie en ruimtelijke ordening. Om deze manier van wonen te stimuleren zijn gepaste en efficiënte regels noodzakelijk. Tot op heden is dit niet het geval en het ziet er niet naar uit dat hier binnenkort verandering in zal komen vanwege de federale wetgever. Ik koester echter goede hoop dat door de veranderingen via de Vlaamse experimentele wetgeving, de federale wetgever zal inzien dat ook in het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen aanpassingen nodig zijn.

**357.** Enerzijds vertoont het juridisch kader rond mede-eigendom en de Appartementswet enkele tekortkomingen. Anderzijds zijn deze regels wel een goede basis om uit te vertrekken. Het is gebleken dat de uitsluiting uit het toepassingsgebied van de Appartementswet veel vragen en onzekerheden met zich meebrengt. Door het suppletief maken van bepaalde huidige dwingende regels kan het *cohousing* project aan maatwerk doen. Vooral op het vlak van de nodige meerderheden, stemmen voor huurders, de verdeling van de gebruikskosten, de verdeling van de stemrechten, de instemmingsprocedure en vergaderingen zouden projecten meer vrijheid in hun keuze moeten hebben.

**358.** Documenten die in de kennismakingsfase worden opgemaakt, worden best ook gedetailleerd besproken omdat hierover later misvattingen over kunnen bestaan. Vooral het al dan niet juridisch verbindend zijn ervan staat best expliciet in het document.

**359.** Op het vlak van projecten waarvan de eigenaar een CV is, kan extra erkenning in de vorm van een wooncoöperatie een *boost* geven aan het gebruik van deze organisatievorm. Naast de summiere aandacht voor samenhuizers in het Woninghuurdecreet, zou er nog een model van een samenwerkingscontract tussen de bewoners gemaakt kunnen worden.

**360.** Uit dit onderzoek bleek ook dat het aantal goederenrechtelijke structuren en organisatievormen enorm talrijk zijn. Dit kan ervoor zorgen dat *cohousing* groepen en woongroepen soms niet goed weten wat de gevolgen zijn van het aannemen van bepaalde vormen. Deze masterproef wou een inzicht bieden in de mogelijkheden met daaraan gekoppeld de gevolgen van elk van deze alternatieven. De maatschap en de CV bleken flexibele organisatievormen en beantwoorden dan ook bijna perfect aan de noden van *cohousingers*. Het grootste nadeel bij de maatschap is echter de hoofdelijke gehoudenheid. De feitelijke vereniging als organisatievorm biedt onvoldoende bescherming. Er is ook een duidelijke link gelegd tussen het goederenrecht en de organisatievormen. Het is ook een feit dat het niet altijd makkelijk is om dit onderscheid te maken en dat er soms overlappingsen zijn.

# BIBLIOGRAFIE

## Wetgeving

### Federale regelgeving

Burgerlijk Wetboek 21 maart 1804, *BS* 3 september 1807, 0.

Strafwetboek 8 juni 1867, *BS* 9 juni 1867, 3133.

Wetboek 30 november 1939 der registratie-, hypotheek- en griffierechten (Vlaams Gewest), *BS* 1 december 1939, 8002.

Bijzondere wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980, 9434.

Wetboek Economisch Recht 28 februari 2013, *BS* 29 maart 2013, 19975.

Wetboek van vennootschappen en verenigingen 23 maart 2019, *BS* 4 april 2019, 33239.

Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020, 15753.

KB van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen, *BS* 19 januari 1962, 398.

### Federale voorbereidende documenten

Ontwerp van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl.St.* Senaat 1992-93, nr. 712/2.

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, nr. 2919/001.

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

Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 173/001.

*Vr. en Antw.* Kamer, 30 juli 2019 (Vr. nr. 11 S. VERHERSTRAETEN).

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

### Bijlagen in het Belgisch Staatsblad

Oprichtingsakte vzw De Schilders 25 februari 2014, bijlagen *BS* 27 februari 2014, 14302056.

Oprichtingsakte vzw *Cohousing* Biotope 4 juni 2016, bijlagen *BS* 8 juni 2016, 16312116.

Oprichtingsakte wooncoop 29 september 2017, bijlagen *BS* 3 oktober 2017, 17322056.

### Regionale regelgeving

Decr. VI. 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, *BS* 23 december 2013, 101516.

Decr. VI. 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, *BS* 20 maart 2017, 37856.

Decr. VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018, 96253.

#### Regionale voorbereidende documenten

Voorstel tot resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te stimuleren en te ondersteunen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2219.

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

Res. betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl. St.* VI.Parl 2014-15, nr. 391/4.

Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl. St.* VI. 2017-18, nr. 1612/1.

*Vr. en Antw.* Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed, 21 januari 2021 (Vr. M. VAN VOLCEM).

*Vr. en Antw.* Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed, 11 februari 2021 (Vr. G DE VROE).

## **Rechtspraak**

### Cassatie

Cass. 8 februari 2001, *Arr.Cass* 2001, 245 – 247.

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

Cass. 3 april 2017, *RW* 2017-18, 1134 – 1135.

### Hof van beroep

Brussel 13 oktober 2009, *T.Not.* 2010, afl. 11, 639 – 648.

Antwerpen 9 mei 2019, *TRV- RPS* 2019, afl.5, 549 – 557, noot ROELANTS, M.

### Eerste aanleg en koophandel

Rb. Gent 4 juni 2013, *NJW* 2014, afl. 302, 414-416, noot DEL CORRAL, J.

Kh. Antwerpen 24 februari 2017, *T.App* 2017, afl. 2, 48-50.

### Vrederegerecht

Vred. Aarschot 8 november 2007, *T. App* 2008, afl. 1, 27.

Vred. Dendermonde 21 januari 2014, *T.App* 2014, afl. 3, 30-33.

## Rechtsleer

### Boeken en bijdragen in verzamelwerken

BOULY, S. en DE HAESE, J., “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht” in BAEL, J., BERNARD, N., BLONDIA, M., BOUDON, F., BOULY, S., COUNE, J., DE HAESE, J., DE BRAKELEER, I., ERNEUX, P-Y., JONCKHEERE, L., JOYE, S., KONINGS, H., MAQUET, S., MAUS, M., RENSON, P.-P., SAGAERT, V., SINDIHEBURA, J., STEENNOT, R., THYSSEN, W., ULRICI, S., VAN DEN BOSSCHE, A., en WYLLEMAN, A. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, 1-24.

CALLEBAUT, J., “Hoofdstuk 4: Een cohousingproject juridisch vormgeven: een praktijkverhaal – De Okelaar te Meise” in DEKNUDT, G., BERGHMAN, S., DELAMEILLIEURE, T., ALOFS, E., TIMBERMONT, E., CALLEBAUT, J. (eds.), *Nieuw-samengestelde gezinnen & Cohousing: VLN-Congres 28 november 2020*, Mechelen, Kluwer, 2020, 121-159.

CALLENS, L. DE MEULEMEESTER en H. DE WULF, “Het nieuwe wettelijke kader voor de coöperatieve vennootschap” in DE WULF, H. en WYCKAERT, M. (eds.), *Het WVV doorgelicht*, Antwerpen, Intersentia 2021, 493-550.

CLAEYS, I. en TANGHE, T., *Algemeen contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, xxxiv + 872 p.

COUNE, J. en JONCKHEERE, L., “Wij gaan samenhuizen, wat doen de notarissen?” in BAEL, J., BERNARD, N., BLONDIA, M., BOUDON, F., BOULY, S., COUNE, J., DE HAESE, J., DE BRAKELEER, I., ERNEUX, P-Y., JONCKHEERE, L., JOYE, S., KONINGS, H., MAQUET, S., MAUS, M., RENSON, P.-P., SAGAERT, V., SINDIHEBURA, J., STEENNOT, R., THYSSEN, W., ULRICI, S., VAN DEN BOSSCHE, A., en WYLLEMAN, A. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, 495-523.

DEMEYERE, I., “Boek 1: Juridische omkadering” in DEMEYERE, I., GOVERS, M., VAN DAMME, P. en VINCKE, J.-P., *Vademecum voor de vzw*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 1- 180.

DEMEYERE, S., “Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingbedingen” in SAGAERT, V., (ed.), *De betekenis van erfdienstbaarheden bij vastgoedtransacties*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 1-44.

JANSEN, R., “Mede-eigendom” in SAGAERT, V., BAECK, J., CARETTE, N., LECOCQ, P., MUYLLE, M. en WYLLEMAN, A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 287-328.

MCCAMANT, K. en DURRETT, C., *Creating Cohousing: building sustainable communities*, Gabriola Island, New Society Publishers, 2011, xiv + 336 p.

MUYLLE, M., “Miskenning van het voorkeepsrecht bij onroerendgoedtransacties. Problemen, sancties en aansprakelijkheid.” In PALMANS, R. en VERBIST, S. (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 25-70.

SAGAERT, V., “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 1-50.

SAGAERT, V., “Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 1-34.

SAGAERT, V., *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2019, xi + 310.

SOETE, T., "Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet" in CARETTE, N. en SAGAERT, V., *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 107-138.

TIMMERMANS, R., *Cohousing in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2017, 333 p.

TIMMERMANS, R., *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017, 266 p.

TIMMERMANS, R., *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Kluwer, 2016, 320 p.

TIMMERMANS, R., *Handboek appartementsrecht Volume I*, Mechelen, Kluwer, 2018, 838 p.

TIMMERMANS, R., *Handboek appartementsrecht Volume II*, Mechelen, Kluwer, 2018, 784 p.

TIMMERMANS, R., *Uitgifteakte voor kleine en bijzondere appartementengemeenschappen van mede-eigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2015, 394 p.

VAN GERVEN, D., "Wat wijzigt er voor stichting, VZW, IVZW, maatschap, feitelijke vereniging en voor hun leden en bestuurders" in VAN GERVEN, D. en VANANROYE, J., (eds.), *Leerstukken ondernemingsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 45-72.

VAN GERVEN, D., *Handboek Verenigingen: de verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk, de beroepsverenigingen en de buitenlandse verenigingen*, Kalmthout, Biblo, 2002, 550 p.

VAN GUCHT, L., "Aansprakelijkheidsregime voor de maatschap in oprichting" in VAN OEVELEN, A., ERNST, P., FRANCOIS, A en VAN PASSEL, M. (eds.), *Bestendig Handboek Vennootschap & Aansprakelijkheid*, Mechelen, Kluwer, losbl., 55-56.

WAUTERS, M., "Hoofdstuk 7: aansprakelijkheid" in DENEFF, M. (ed.), *De VZW*, Brugge, Die Keure, 2015, 381-417.

WEYTS, L., *Notarieel Contractenrecht deel 1 in Notarieel recht*, Mechelen, Kluwer, 2018, 678 p.

WIEËRS, E., *Kansen scheppen voor ontmoeting: ambitienota Vlaams Bouwmeester 2020-2025*, Brugge, Die Keure, 2014, 34 p.

WILLEMOT, C., "Actuele hervormingen van de wetgeving: nieuw en beter? Mede-eigendom" in CLAEYS, I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter?*, Mechelen, Kluwer, 2021, 392-415.

WILLEMOT, C., *Het beheer van appartementsmede-eigendom*, Brugge, Die Keure, 2021, xiii + 487 p.

WYLLEMAN, A. "Anticiperen op problemen in meervoudige zakenrechtelijke verhoudingen. Een taak voor de notaris en de wetgever?" in BAEL, J., BERNARD, N., BLONDIA, M., BOUDON, F., BOULY, S., COUNE, J., DE HAESE, J., DE BRAKELEER, I., ERNEUX, P-Y., JONCKHEERE, L., JOYE, S., KONINGS, H., MAQUET, S., MAUS, M., RENSON, P.-P., SAGAERT, V., SINDIHEBURA, J., STEENNOT, R., THYSSEN, W., ULRICI, S., VAN DEN BOSSCHE, A., en WYLLEMAN, A. (eds.), *Opening doors*, Brussel, Larcier, 2017, 209-235.

### Tijdschriftartikelen

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

BRULOOT, D., DE WULF, H. en MARESCEAU, K., "Hervorming vennootschapsrecht: overzicht en evaluatie", *NJW* 2018, afl. 383, 414-429.

CAEYMAEX, P., CLAEYS, S., DE VUSSER, N., VAN DE VANNET, P. en VANTOMME, I., "Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev", *Not.Fisc.M* 2013, afl. 5, 126-153.

DESMYTTERE, F. en LANDUYT, S., "De maatschap *in fiscalibus*: (on)verdeelde meningen over het afgescheiden vermogen", *Not.Fisc.M* 2020, afl. 6, 179-184.

DOORNAERT, L., "Cohousing in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M* 2017, afl. 4, 86-101.

ERNEUX, P.-Y., "L'habitat groupé et le droit", *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, 229-262.

FLYVBJERG, B., "Five Misunderstandings About Case-Study Research", *Qualitative Inquiry* 2006, afl. 12, nr. 2, 219-245.

MAERTENS, J., "Medehuur, cohousing en kangoeroewonen in het Brussels en Vlaams gewest", *Notariaat* 2020, afl. 6, 1-6.

SCHRANS, G., "De progressieve totstandkoming der contracten", *TPR* 1984, afl. 4, 1-32.

THION, P., "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, 374-394.

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

TIMMERMANS, R., "Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartementseigendom?", *T.App.* 2018, afl. 3, 3-10.

TIMMERMANS, R., "Levert, na de afschaffing van de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid, de feitelijke vereniging de nieuwe kleren van de keizer?", *T.App.* 2020, afl. 1, 18-23.

VAN RIEL, J., "De tijdelijke maatschap als THV. Same difference?", *TBO* 2020, afl. 1, 4-18.

WANG, J. en HADJRI, K., "The role of co-housing in building sustainable communities: Case studies from the UK", *Environment-Behaviour Proceedings Journal* 2017, afl. 6, nr. 2, 255-265.

WILLIAMS, J., "Predicting an American future for cohousing", *Futures* 2008, afl. 40, 268-286.

## Overige bronnen

AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, "Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019", 2021, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41094>, 13.

CHIODELLI, F. en BAGLIONE, V., "Living together privately : for a cautious reading of cohousing", *Urban Research & Practice* 2014, 20-34 en DOI: 10.1080/17535069.2013.827905.

DE BISSCHOP, I., "Waarom cohousing kunst- en vliegwerk blijft", *De Tijd*, 13 juni 2018, [www.tijd.be/netto/vastgoed/waarom-cohousing-kunst-en-vliegwerk-blijft/10021539.html](http://www.tijd.be/netto/vastgoed/waarom-cohousing-kunst-en-vliegwerk-blijft/10021539.html).

DEBERDT, S., JONCKHEERE, L., KUMS, R., en VANSLEMBROUCK, S., "Samenhuizen startgids: werkboek voor co-housing en co-wonen", *Samenhuizen vzw*, 2014, [www.samenhuizen.net/docs/startgids\\_samenhuizen2015.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_samenhuizen2015.pdf), 18.

DEMIR, Z., *Beleidsnota 2019-2024 Omgeving*, 8 november 2019, nr. 135.

DIEPENDAELE, M., *Beleidsnota 2019-2024 Wonen*, 8 november 2019, nr. 138.

FEDERALE REGERING, “Regeerakkoord 30 september 2020”, 30 september 2020, [www.belgium.be/sites/default/files/Regeerakkoord\\_2020.pdf](http://www.belgium.be/sites/default/files/Regeerakkoord_2020.pdf).

FEDERATIE VAN HET NOTARIAAT, “Notarissen doen oproep naar aanleiding van hun congres over het nieuwe wonen: nieuwe woonvormen vragen om aangepaste regelgeving”, 22 september 2017, [www.notaris.be/download/%252Fnews%252F59c4c71d4a728.pdf](http://www.notaris.be/download/%252Fnews%252F59c4c71d4a728.pdf).

FOD FINANCIEN, “Aangifte in de rechtspersonenbelasting, [https://financien.belgium.be/nl/vzws/belastingen\\_en\\_btw/belastingaangifte-vzw-rechtspersonenbelasting](https://financien.belgium.be/nl/vzws/belastingen_en_btw/belastingaangifte-vzw-rechtspersonenbelasting) (laatste consultatie 15 mei 2021).

JONCKHEERE, L., KUMS, R., MAELSTAF, H. en MAES, T., “Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we”, februari 2010, [www.samenhuizen.net/docs/sib/Samenhuizen\\_in\\_Belgie\\_RAPPORT\\_2010.pdf](http://www.samenhuizen.net/docs/sib/Samenhuizen_in_Belgie_RAPPORT_2010.pdf).

RACQUET, E., “Cohousing breekt uit niche”, 1 mei 2017, *De Tijd*, [www.tijd.be/netto/dossier/vastgoedgids2017/cohousing-breekt-uit-niche/9886171.html](http://www.tijd.be/netto/dossier/vastgoedgids2017/cohousing-breekt-uit-niche/9886171.html).

SAMENHUIZEN VZW, “Wat is het: wat bedoelen we met samenhuizen en gemeenschappelijk wonen?”, [www.samenhuizen.be/wat-het](http://www.samenhuizen.be/wat-het).

SAMENHUIZEN VZW, “Inventaris woongemeenschappen in Vlaanderen en Brussel”, november 2018, [www.samenhuizen.be/samenhuizen-cijfers](http://www.samenhuizen.be/samenhuizen-cijfers).

STATBEL FEDERALE OVERHEID, “Bevolkingsdichtheid”, <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsdichtheid#news> (laatste consultatie 24 september 2020).

VANDEBUSSCHE, N. en VERHAEGHE, K., “Hoofdstuk 2: samenhuizen en appartementsmede-eigendom”, 2017, [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingintegraal.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingintegraal.pdf).

VANDEBUSSCHE, N., THION, P. en REMERIE, A., “Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht: algemene inleiding”, 2017, [https://febecoop.be/wp-content/uploads/2018/11/Cohousing\\_inleiding.pdf](https://febecoop.be/wp-content/uploads/2018/11/Cohousing_inleiding.pdf).

VLAAMSE OVERHEID, “Geïntegreerde woonbonus”, [www.vlaanderen.be/geintegreerde-woonbonus](http://www.vlaanderen.be/geintegreerde-woonbonus) (laatste consultatie 8 maart 2021).

VLAAMSE OVERHEID, “Gemeenschappelijk wonen en woningdelen”, [www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen](http://www.vlaanderen.be/gemeenschappelijk-wonen-en-woningdelen).

X, “Alberthuis”, [www.wooncoop.be/projecten/alberthuis/](http://www.wooncoop.be/projecten/alberthuis/) (laatste consultatie 17 februari 2021).

X, “Beslismodellen”, [www.woongroepcoach.nl/gratis-kennis/beslismodellen/](http://www.woongroepcoach.nl/gratis-kennis/beslismodellen/) (laatste consultatie 27 februari 2021).

X, “Bevolkingsdichtheid Europa”, [www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl](http://www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl) (consultatie 24 september 2020).

X, “Cohousing is...”, [www.cohousingco.com/cohousing](http://www.cohousingco.com/cohousing) (laatste consultatie 15 mei 2021).

X, *Cohousing Projects*, [www.cohousingprojects.com/](http://www.cohousingprojects.com/) (laatste consultatie 22 december 2020).

X, “Cohousing: to do or not to do”, [www.wonen.eu/cohousing-to-do-or-not-to-do/](http://www.wonen.eu/cohousing-to-do-or-not-to-do/) (laatste consultatie 2 mei 2021).

X, “Cohousing voor beginners: delen is het nieuwe hebben”, [www.triodos.be/nl/artikelen/2016/cohousing-voor-beginners](http://www.triodos.be/nl/artikelen/2016/cohousing-voor-beginners) (laatste consultatie 23 april 2020).

X, “De toekomstige bewoners”, <https://bijgaardehof.be/de-bewoners/> (laatste consultatie 13 maart 2021).

X, *Gemeengoed*, <https://gemeengoed.weebly.com/> (laatste consultatie op 13 december 2020).

X, “Hoe zit het met de (toegenomen) aansprakelijkheid van de bestuurders in mijn coöperatie?”, <https://febecoop.be/cases/ho-zit-toegenomen-aansprakelijkheid-bestuurders-cooperatie/> (laatste consultatie 25 april 2021).

X, “Veelgestelde vragen”, <https://bijgaardehof.be/faqs/> (laatste consultatie 10 april 2021).

X, “Waarom we kiezen voor een huurmodel”, [www.abbeyfieldvlaanderen.be/over-ons/waarom-we-kiezen-voor-een-huurmodel](http://www.abbeyfieldvlaanderen.be/over-ons/waarom-we-kiezen-voor-een-huurmodel) (laatste consultatie 4 april 2021).

X, “Wijgaard”, [www.cohousingprojects.com/project/wijgaard/](http://www.cohousingprojects.com/project/wijgaard/) (laatste consultatie 13 maart 2021).

X, *Wooncoop*, [www.wooncoop.be/](http://www.wooncoop.be/) (laatste consultatie op 26 februari 2021).