

# Wie met gebruiks

Welke juridische aspecten komen er zoal kijken bij commons en huisvesting? En wat is de specifieke rol van een notaris in de creatie van grondgebonden commons? Als notaris, die voortdurend opereert op de scheidlijn tussen publieke en private dienstverlening, is Bart van Opstal goed op de hoogte van innovatieve opdelingen en verschuivingen van gebruiksrechten. Hij was dus de ideale man om zijn licht te laten schijnen over commons als hybride arrangementen, die zowel door hun vorm als hun werking het strikte onderscheid tussen het private en publieke domein in vraag stellen.

Bart van Opstal © Reporters



# rechten

wil schuiven,  
moet bij de **notaris** zijn.

EEN GESPREK MET BART VAN OPSTAL

**IDE HIERGENS** [ONDERZOEKER INDIGO (PHD), KU LEUVEN, ONDERZOEKSGROEP PLANNING EN ONTWIKKELING, UANTWERPEN, ONDERZOEKSGROEP OVERHEID EN RECHT]  
**PIETER VAN DEN BROECK** [COPROMOTOR INDIGO, KU LEUVEN, ONDERZOEKSGROEP PLANNING EN ONTWIKKELING]  
**BERNARD HUBEAU** [COPROMOTOR INDIGO, UANTWERPEN, ONDERZOEKSGROEP OVERHEID EN RECHT]

**RUIMTE** Kan u enkele voorbeelden geven van commons waar uw beroepsgroep mee in aanraking komt?

**VAN OPSTAL** | Binnen huisvesting zijn er veel denkplaatjes om af te wijken van de klassieke paden. Dat kunnen bijvoorbeeld vormen van cohousing zijn: mensen regelen een kader voor huisvesting waarbij ze wat meer in de gemeenschappelijke pot stoppen en wat minder in de private. Die regeling wordt dan beschreven door de notaris. Daarnaast duiken die denkplaatjes ook op in het stedenbouwkundig domein. Je ziet steeds meer raakvlakken tussen de publieke en private sfeer: straten die dwars door appartementsgebouwen heen lopen bijvoorbeeld, of appartementsgebouwen met daarrond groenzones met een publieke bestemming. Men denkt momenteel zelfs aan de inrichting van publieke zones op het dak van appartementsgebouwen, bijvoorbeeld door er strandcabines te plaatsen. We zien de strikte scheiding tussen het publieke en private domein verwateren. Dat betekent dat er afspraken moeten komen over het onderhoud, de onderhoudskosten en de toegankelijkheid. Die afspraken beschrijft de notaris in de basisakte.

Een voorbeeld uit Oostende is de herbestemming van een oud gebouw met een stadsbeiaard erin. De stad wou de publieke functie van die beiaard vrijwaren. Daarom is er een regeling gemaakt over bezoekersrechten, eindverantwoordelijkheid, onderhoudskosten voor de beiaard, wie erop mag spelen etc. Dat kan je met allerlei zakelijke rechten doen: opstal, erfpacht, gebruiksrechten, mede-eigendom. Er is een heel arsenaal aan juridische instrumenten voorhanden, veel hangt af van de creativiteit van de notaris. Maar we botsen op limieten. Zo is het opstalrecht bij wet beperkt tot 50 jaar en dat botst met langetermijnvisies. Daarom is men bezig om het opstalrecht in bepaalde gevallen eeuwigdurend te

maken. Dat opent perspectieven voor commons omdat je dan echt een onderscheid kunt maken tussen de grondeigenaar en de gebruiker van een constructie.

Ook de regels inzake mede-eigendom van appartementen wijzigen vaak. We wonen in Vlaanderen steeds meer in mede-eigendom. In gebouwen worden steeds meer zaken gemeenschappelijk en steeds minder zaken privaat. Het juridisch instrumentarium moet volgen. Het geheel van gemeenschappelijke zaken moet immers beheerbaar blijven. Zo leidt de strenge unanimiteitsregel voor beslissingen omtrent het beheer van de gemeenschappelijke zaken in een situatie van mede-eigendom vaak tot patstellingen. Daarom stapt de wetgever steeds verder af van die unanimiteitsregel en volstaat bijvoorbeeld een driekwart meerderheid om het gemeenschappelijk gebruik en beheer van zaken te regelen.

**RUIMTE** In welke gevallen zou opstalrecht volgens het wetsontwerp eeuwigdurend worden?

**VAN OPSTAL** | Volgens het huidige wetsontwerp zou het gaan over complexe gehelen waar men naar een volledig dualistische structuur wil gaan: waar ondergrond en bovengrond een volledig eigen leven gaan leiden en een eigen statuut krijgen. Het eenvoudige begrip van eigendomsrecht wordt veel complexer en kan gemoduleerd worden om te beantwoorden aan een veranderende samenleving.

**WE ZIEN DE STRIKTE SCHEIDING TUSSEN HET PUBLIEKE EN PRIVATE DOMEIN VERWATEREN.**