



## DeLanghe Advocaten

# Praktische hoofdpunten van het nieuwe goederenrecht

**Op 30 januari 2020 werd het wetsvoorstel omtrent het nieuwe Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek goedgekeurd. Dit brengt grondige wijzigingen met zich mee, die het meest in het oog springen wat betreft de vastgoedsector. Daarvan geven wij in dit artikel de belangrijkste mee, vanuit een praktisch oogpunt. Ook inzake roerende goederen, intellectuele rechten, dieren enz. bevat het wetsvoorstel nieuwe bepalingen, die hier evenwel buiten beschouwing blijven.**

### DE DUURTIJD VAN HET OPSTALRECHT

Tot op vandaag is het opstalrecht begrensd tot een duur van 50 jaar. De nieuwe wet zal ervoor zorgen dat deze termijn wordt opgetrokken tot 99 jaar en in sommige gevallen zal deze zelfs eeuwigdurend kunnen zijn. Voor erfpacht geldt er reeds een maximumduur van 99 jaar, waardoor in vastgoedprojecten vaak voor een erfpachtrecht werd gekozen louter om de kortere duurtijd van 50 jaar van het opstalrecht te kunnen ontlopen. De wetgever hoopt met het optrekken van de maximale duurtijd van een opstalrecht te bereiken dat de keuze tussen erfpacht en opstal meer zal worden gemaakt op basis van hun verschillende intrinsieke finaliteit en niet wegens het verschil in hun duurtijd.

### ONTSNAPPEN AAN

#### APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

Het opstalrecht zal zelfs eeuwigdurend kunnen zijn, wanneer de noodzaak bestaat om in een complex en heteroog onroerend goed, een zelfstandig bestaan te geven aan de verschillende volumes die zich weliswaar op of onder dezelfde grond bevinden, maar verder geen gemene delen noch gemeenschappelijke bestemming hebben. Zo bijvoorbeeld een bovengronds gebouw met daaronder een ondergronds parking-complex dat los van het gebouw wordt uitgebaut. Voor dergelijke projecten zullen de betrokkenen aldus niet langer een appartementsmede-eigendom moeten oprichten wanneer ze een perma-

nente eigendomssplitsing wensen. Een opstalrecht zal eveneens eeuwigdurend kunnen zijn wanneer het wordt gevestigd voor doeleinden van het openbaar domein.

Dit eeuwigdurende karakter dient wel genuanceerd te worden: na verloop van minstens 99 jaar zal de rechter de opheffing van het opstalrecht kunnen bevelen wanneer dit inmiddels ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel heeft verloren.

### RELATIES MET DE OVERHEID

De nieuwe wet verruimt ook de mogelijkheden om private rechten te vestigen op het openbaar domein, mits dit niet conflicteert met de openbare bestemming ervan. Zo zullen huur, erfpacht of opstal bijvoorbeeld ook kunnen worden gebruikt in publiek-private samenwerkingsprojecten.

### MODERNISERING VAN HET VRUCHTGEBRUIK

Op vandaag draagt de blote eigenaar in principe de kosten van alle grove herstellingen, ook al duurt het vruchtgebruik misschien nog langer dan de blote eigenaar zelf nog zal leven. Dit kan zich voordoen voor de kinderen uit een eerste huwelijk, wanneer een van hun ouders overlijdt na te zijn hertrouwd met een veel jongere partner. Deze laatste erft het vruchtgebruik van de gezinswoning, en kan levenslang van de stiefkinderen eisen dat zij verder de grove herstellingen bekostigen.

De nieuwe wet voorziet dat de vruchtgebruiker ook zelf zal moeten bijdragen in deze grove herstellingen, en dit in verhouding tot de waarde van zijn vruchtgebruik (bepaald aan de hand van zijn leeftijd) tegenover de waarde van de blote eigendom.

Een tweede modernisering bestaat erin dat de maximale duurtijd van een vruchtgebruik ten voordele van een vennootschap wordt verhoogd van 30 jaar tot 99 jaar. Dit vruchtgebruik blijft wel

nog steeds afhankelijk van het effectieve voortbestaan van de vennootschap, en zal dus stoppen indien deze failliet gaat of ontbonden wordt lopende de duurtijd van het vruchtgebruik.

### BURENRELATIES

Ook de relaties tussen burens worden op een modernere wijze geregeld. Zo zal u preventief naar de rechter kunnen stappen indien er zich een ernstig risico op hinder voordoet, en zal u zelf de overhangende takken van uw buur kunnen snoeien, indien hij dit niet heeft gedaan binnen de 60 dagen nadat u hem per aangetekende brief heeft aangemaand.

### INWERKINGTREDING



De Wet tot hervorming van het goederenrecht is op 17 maart 2020 in het Belgisch staatsblad gepubliceerd en zal in werking treden op 1 september 2021. De wet zal enkel van toepassing zijn op nieuwe rechten gevestigd na de inwerkingtreding ervan.

*Charlotte Declercq en Bruno Thoen,  
De Langhe Advocaten*

 **DeLanghe**  
advocaten - attorneys



tax - M&A - governance  
finance - commercial

 Henri Lebbestraat 109  
B-8790 Waregem  
 +32 (0) 56 62 50 00

 3Square Village - Rijvisschestraat 124  
B-9052 Gent  
 +32 (0) 9 277 04 54

 Koningsstraat 71  
B-1000 Brussel  
 +32 (0) 2 880 35 35

 [contact@de-langhe.be](mailto:contact@de-langhe.be)  
 [www.de-langhe.be](http://www.de-langhe.be)