



FOD Volksgezondheid

Draaiboek GEVRAAGD: PRAKTIJKGEBOUW TE HUUR/TE KOOP

Huisarts & Samenwerking (HUSAM) - Afdeling Dienstbetoon

Auteur: Rita Cuypers

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Naar een ander praktijkgebouw: wie beslist?	4
3. Huren of kopen?	5
3.1. Een praktijkgebouw huren.....	5
3.1.1 Waarp moet gelet worden wanneer een pand wordt gehuurd?.....	5
3.1.2 Wat wordt best bedongen in een huurovereenkomst?.....	6
3.1.3 Hoe worden de huur en de kosten voor nutsvoorzieningen verdeeld?	7
3.2. Een praktijkgebouw kopen.....	8
Waarp moet gelet worden wanneer een pand wordt aangekocht?.	8
3.2.1 Kopen: wie investeert?.....	9
3.2.2 Gemeenschappelijke investering in een praktijkgebouw: onder welke vorm?.....	9
4. Afspraken maken	14
Wie blijft?	14
4.2. Aan wie kan ik mijn eigendomsdeel of mijn aandelen verkopen? ...	15
4.3. Wat als er geen nieuwe associé komt, in opvolging van de associé die de associatie verlaten heeft?	16
4.4. Wat als de associés het niet eens raken over de verkoopprijs of de huurprijs?.....	17
4.5. Wat als een associé in financiële problemen verkeert?	17
5. Tot slot	18
Bijlagen	19

GEVRAAGD: Praktijkgebouw te huur/te koop

1. Inleiding

Associaties breiden uit: van één naar twee, van twee naar drie...

Er wordt een samenwerking aangegaan met een psycholoog, een diëtist, een verpleegster...

Er wordt een praktijkassistente aangetrokken...

Er stelt zich echter een belangrijk probleem: biedt het praktijkgebouw voldoende ruimte om al deze medewerkers een plaats te beiden?

De uit zijn voegen gebarste solopraktijk, waar het knus en goedkoop werken was, met zijn twee om beurten in één kabinet, behoort tot het verleden. De beperkte ruimte remt niet alleen de huisartsenassociés af in hun expantiedrang en hun behoefte te werken op die momenten die voor hen het best passen. Zeker nu de huisbezoeken dalen en de raadplegingen stijgen...

Krapte in ruimte belet ook dat medewerkers – administratief of paramedisch – gaan samenwerken met en in de praktijk.

De vraag naar een apart praktijkgebouw dringt zich op. Ze wordt bovendien versterkt door het feit dat vele founding fathers van de huidige associaties stilaan aan hun pensioen denken en hun huis met annex praktijkgebouw willen verkopen.

Een nieuw praktijkgebouw vinden is echter sneller gezegd dan gedaan.

Ook hier staan dikwijls wetten in de weg en praktische bezwaren.

In dit draaiboek worden de verschillende mogelijkheden overlopen met betrekking tot het praktijkgebouw.

Kiest men voor een praktijk die geïntegreerd is in de woning van één van de associés? Juridisch en feitelijk?

Of gaat men resoluut opteren voor een afzonderlijk praktijkgebouw?

Tevens wordt dieper ingegaan op de verschillende mogelijkheden die zich stellen: Kopen, leasen, huren...

Wie koopt, leas, huurt?

Alle associés? Enkele?

Treden ze op in hun eigen naam of via hun eigen vennootschap?

Of wordt door de associés samen een nieuwe vennootschap opgericht?

Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende opties?

Hierna worden de verschillende fasen in de besluitvorming stap voor stap toegelicht.

U merkt het. Eén ding is zeker: het veranderen van praktijkgebouw vergt dat talrijke en diepgaande keuzen gemaakt moeten worden. Daar komt heel wat bij kijken. Dit draaiboek probeert u mee op weg te helpen.

2. Naar een ander praktijkgebouw: wie beslist?

Een eerste stap is het nemen van de beslissing tot 'verplaatsing' van het praktijk-gebouw.

Stel: de praktijk is gevestigd in een gehuurd pand en de huurtermijn loopt af.

Of, wat frequent voorkomt, de oudere associé, die ooit het startschot heeft gegeven voor de associatie nadert stilaan de pensioenleeftijd en geeft er de voorkeur aan dat de praktijk niet verder gevoerd wordt in zijn woning omdat hij niet elke dag opnieuw met patiënten geconfronteerd wil worden die hun probleem toch nog even aan hem willen voorleggen.

Of, de praktijk barst uit zijn voegen en het aantal kabinetten is te beperkt om effectief te werken. Men kan mits een goede planning met twee huisartsen in één kabinet werken maar met drie wordt dit toch zeer moeilijk.

Bovendien is er de realiteit van het dalend aantal huisbezoeken en het stijgend aantal raadplegingen: de dag nadert dat een huisarts ongeveer de ganse dag in zijn praktijk doorbrengt. Een eigen – voldoende ruim – kabinet, wordt dan geen overbodige luxe.

Nochtans is het nemen van de beslissing tot verhuizing van het kabinet niet zomaar een beslissing. Staat iedereen er wel achter?

Uiteraard is het een beslissing die met unanimititeit moet genomen worden. De meeste associatiecontracten bepalen immers dat alle beslissingen in onderling akkoord worden genomen. Tenzij de overeenkomst in een andere regeling voorziet, moet er dus gezamenlijk beslist worden om de praktijk naar een andere locatie te brengen.

Stel, niet iedereen staat achter de beslissing.

De oudere associé wenst niet meer mee te verhuizen en verkiest in alle rust nog een beetje verder te werken in zijn praktijkgebouw?

Een collega kan zich niet vinden in de sterk verhoogde huur of gebruiksvergoeding die in het nieuwe praktijkgebouw zal betaald moeten worden?

In deze omstandigheden komt er een einde aan de associatie en moeten er een aantal afspraken gemaakt worden. Wie neemt in dat geval het telefoonnummer mee, de dossiers? Hoe worden de patiënten ingelicht?

Om achteraf misverstanden te voorkomen, is het ook aan te raden om de beslissing tot overbrenging naar een andere locatie schriftelijk vast te leggen en door de associés te laten ondertekenen. Gaan niet alle associés mee naar het nieuwe praktijkgebouw is het eveneens belangrijk dit schriftelijk vast te leggen en te bepalen wat de gevolgen hiervan zijn.

3. Huren of kopen?

Ook al is de Belg met een baksteen in de maag geboren, het is niet steeds even evident dat een praktijkgebouw wordt aangekocht.

Koopt één van de associés het praktijkgebouw, dan treedt er als snel een ongelijke toestand op, wat kan wegen op de toch belangrijke evenwaardigheid tussen associés.

Kopen alle associés samen een praktijkgebouw, moeten ze én akkoord gaan over het aan te kopen pand én over de wijze waarop ze het gaan aankopen en financieren. Voorwaar geen makkelijk klus, gegeven zijnde dat in talrijke associaties de associés verschillend zijn qua leeftijd en financiële situatie.

Bovendien zitten eigenaars-associés zeer sterk aan elkaar vastgeklonken – waardoor niet alleen de verantwoordelijkheid vergroot, maar waarbij het toch moeilijker wordt om bij de eerste de beste gelegenheid het huisartsenberoep en de groep te verlaten.

Vandaar dat sommige associaties kiezen voor het huren van een pand.

3.1. Een praktijkgebouw huren

3.1.1 Waarop moet gelet worden wanneer een pand wordt gehuurd?

1. Het pand moet beantwoorden aan de vereisten die door de associatie worden gesteld: het gewenst aantal kabinetten, wachtzaal, onthaal- en secretariaatsruimte, gemeenschappelijke praktijkruimte, sanitair, archief, parking, ...
2. Is het mogelijk om in het pand een huisartsenpraktijk uit te oefenen? Laten de voorschriften van de gemeente of stad toe om in de buurt waarin het pand zich bevindt een vrij beroep uit te oefenen? (zie bijlage 2)
3. Als het pand deel uitmaakt van een appartementsgebouw, laat de basisakte van het gebouw toe dat in het gebouw een vrij beroep wordt uitgeoefend?
Moet er eventueel toestemming gevraagd worden? Aan wie en hoe?

Eens deze hindernissen zijn genomen, kan er onderhandeld worden over de huurovereenkomst. Ook hier zijn een aantal aandachtspunten te vermelden. Houd er rekening mee dat het huren van een pand als huisarts niet onderworpen is aan de wetgeving op de handelshuur vermits het uitoefenen van de geneeskunde geen daad van koophandel is. De huur is evenmin onderworpen aan de woninghuur zodat ook de daarin voorziene beschermingsmaatregelen niet van toepassing zijn.

Het is met andere woorden een gewone huur waar de partijen, huurder en verhuurder, één en ander op hun eigen maat kunnen afspreken.

3.1.2 Wat wordt best bedongen in een huurovereenkomst?

- termijn

Hier is het belangrijk te stipuleren dat de opzegtermijn die door de verhuurder in acht genomen dient te worden voldoende lang is, vb één jaar.

Best wordt ook afgesproken dat de overeenkomst voor een bepaalde duur niet kan opgezegd worden.

Anderzijds is het wel aangewezen dat de opzegtermijn die door de huurder – de huisartsen dus – moet nageleefd worden kort is. Bijvoorbeeld zes maanden.

Er moet rekening mee gehouden worden dat een associatie wel eens kan stopgezet worden door opzeg van één of meerdere associés of door overlijden, ziekte, pensioen,..

Als de huur hoog is wordt het soms moeilijk om dragen voor diegenen die overblijven. Vandaar dat best voorzien wordt in de mogelijkheid om de overeenkomst op te kunnen zeggen met een korte opzegtermijn.

Voor huurovereenkomsten met een duur van negen jaar is een notariële akte vereist.

- aanpassingswerken aan het praktijkgebouw

Soms is het noodzakelijk om het gehuurde goed aan te passen aan de noden van een huisartsenpraktijk. Het is belangrijk duidelijk en vooraf af te spreken met de verhuurder op wiens kosten deze aanpassingswerken gebeuren. Meestal zal dit op kosten van de huurder gebeuren. In dat geval stipuleert men best dat men voor een voldoende lange termijn kan huren en/of dat het gebouw niet terug in de oorspronkelijke toestand moet gebracht worden bij het beëindigen en/of dat er een vergoeding tegenover staat voor de meerwaarde die het gebouw gekregen heeft.

- prijs

Vermits het gehuurde pand zal gebruikt worden om er een professionele activiteit in uit te oefenen, zal de verhuurder wellicht een hogere prijs vragen dan wanneer hij aan een particulier zou verhuren (woninghuur). Fiscaal zal hij immers hoger belast worden dan in geval van woninghuur.

- overdracht van huur/onderhuur

Het is aangewezen om in de huurovereenkomst te bedingen dat overdracht van huur en onderhuur toegelaten is mits de overnemer of onderhuurder dezelfde discipline heeft als de huurder.

- recht van voorkoop

Handig is ook om te stipuleren dat de huurder-associatie een recht van voorkoop heeft als het onroerend goed verkocht zou worden. Een sluitende procedure is opgenomen in de pachtwet (zie bijlage 1).

- bestemming na einde huur

Het is aan te raden om te stipuleren dat na afloop van de huurovereenkomst, de verhuurder zich ertoe verbindt het pand niet opnieuw aan een huisarts te verhuren of te verkopen en in elk geval de huurder moet vrijwaren dat er geneeskunde beoefend wordt in het gebouw.

- registratie

Huurovereenkomsten moeten geregistreerd worden door de verhuurder. Hierdoor worden ze tegenstelbaar aan derden.

- onroerende voorheffing

In de wet op de woninghuur is het verboden om de onroerende voorheffing ten laste te leggen van de huurder. Aangezien het hier echter niet om een woninghuur gaat, kan de verhuurder de onroerende voorheffing ten laste leggen van de huurder.

Verder zullen in de huurovereenkomst de klassieke items opgenomen worden: indexatie van de huurprijs op de jaarvervaldag van de overeenkomst, huurwaarborg (meestal drie maanden, maar hier kan van afgeweken worden), huurherstellingen ten laste van de huurder, verplichting om het gehuurde goed van meubilair te voorzien, verplichting om het gebouw ter beschikking te stellen voor bezichtigingen wanneer het opnieuw moet verhuurd worden (hier kan afgesproken worden dat dit buiten de consultatie-uren dient te gebeuren), de verplichting om een brandverzekering als huurder af te sluiten...

3.1.3 Hoe worden de huur en de kosten voor nutsvoorzieningen verdeeld?

In de associatieovereenkomst wordt de huur aanzien als een gemeenschappelijk te dragen werkingskost. In principe wordt die kost in gelijke mate tussen de partijen verdeeld.

Op dit principe kunnen twee uitzonderingen worden voorzien.

- Indien niet alle partijen ongeveer evenveel werken en de praktijklokalen gebruiken, kan eventueel overwogen worden om het gebruik en dus ook de kosten in blokken te verdelen. Deze verdeelsleutel kan ook uitgedrukt worden in een percentage.

- Een ander mogelijke uitzondering op het principe van gelijke verdeling kan zijn grondslag vinden in een sterk ongelijke grootte van de door de partijen benutte kabinetten.

Dezelfde verdeelsleutel kan gebruikt worden voor de verdeling van de kosten eigen aan de huurder (vb schilderwerken) en de nutsvoorzieningen (water, verwarmingskost, elektriciteit) en de brandverzekering.

3.2. Een praktijkgebouw kopen

Waarop moet gelet worden wanneer een pand wordt aangekocht?

1. *Maatwerk*

Het pand moet beantwoorden aan de vereisten die door de associatie worden gesteld: het gewenst aantal kabinetten, wachtzaal, onthaal- en secretariaatsruimte, gemeenschappelijke praktijkruimte, sanitair, archief, parking, ...

Een huisarts anno 2010 zal meer en meer tijd in zijn consultatie doorbrengen. Een aangename en ruime consultatieruimte zal geen overbodige luxe zijn!

2. *Huisartsenpraktijk toegelaten?*

Is het mogelijk om in het pand een huisartsenpraktijk uit te oefenen? Laten de voorschriften van de gemeente of stad toe om in de buurt waarin het pand zich bevindt een vrij beroep uit te oefenen? (zie bijlage 2)

3. *Appartementsgebouw: quid basisakte?*

Als het pand deel uitmaakt van een appartementsgebouw, laat de basisakte van het gebouw toe dat in het gebouw een vrij beroep wordt uitgeoefend?

Moet er eventueel toestemming gevraagd worden? Aan wie en hoe?

4. *Praktijkgebouw omvormen tot woning: multifunctionaliteit*

Houd er bij de aankoop rekening mee dat in het praktijkgebouw ooit niet langer een huisartsenpraktijk gevestigd is. Zorg bijvoorbeeld voor een indeling die ook voor andere vrije beroepen interessant is. Of gebruik materialen waardoor het praktijkgebouw met een minimum aan kosten opnieuw kan omgebouwd worden tot een appartement.

5. *Opsplitsen van één gebouw*

Wanneer het praktijkgebouw deel uitmaakt van een of de privéwoning van één van de associés, en deze associé stopt met zijn huisartsenactiviteit, kan in sommige gevallen overwogen worden om het gebouw juridisch op te splitsen in een woningdeel en een praktijkdeel. Zo kan het praktijkdeel juridisch een andere eigenaar krijgen dan de woonst. Ook al maakt een praktijkruimte 'fysiek' deel uit van het gebouw waarin ook de privé vertrekken van de associé-eigenaar gevestigd zijn, het praktijkgebouw kan bij de notaris als een afzonderlijke juridische entiteit beschreven worden en als dusdanig een eigen leven leiden: andere eigenaar, andere financiering, duidelijk afgescheiden kostenopmeting,....

De tussenkomst van de notaris is hier hoe dan ook vereist.

3.2.1 Kopen: wie investeert?

Eens de beslissing genomen is om een praktijkgebouw aan te **kopen**, zijn er verschillende mogelijkheden: één associé investeert alleen, of alle of meerdere associés investeren.

Het is mogelijk dat één associé investeert in het gebouw en verhuurt aan de verschillende associés. In de mate dat alle associés met deze oplossing tevreden zijn, is er geen vuiltje aan de lucht. In situaties waar eerst in een bestaand praktijkgebouw aan zeer gunstige voorwaarden gehuurd werd en waarbij dan door de associé-eigenaar beslist wordt een nieuw praktijkgebouw op te richten met meestal een behoorlijk duurder kostenplaatje, kan dit wel eens voor wrevel zorgen. Ook in gevallen waar alle associés graag willen deelnemen in de investering kan dit een tijdbom onder een associatie zijn. Grondig overleg is eens te meer noodzakelijk vooraleer dergelijke belangrijke beslissingen te nemen.

De andere optie is dat het praktijkgebouw wordt aangekocht door de associés samen.

Dit is een aangewezen formule als de associés van ongeveer dezelfde leeftijd zijn.

Of nog anders: enkele associés kopen het praktijkgebouw en de anderen huren. Deze variëteit treft men vooral aan in situaties waar de jongere associés investeren en de oudere associé nog slechts enkele jaren te gaan heeft en niet meer bereid gevonden wordt om nog te investeren.

Eens er duidelijkheid bestaat over **wie** de investering gaat doen, stelt zich de vraag onder welke **vorm** de aankoop gaat gebeuren.

Hier biedt zich een gamma van mogelijkheden aan, waarop we hierna verder ingaan.

Toch een voorafgaandelijke opmerking. Als een gebouw verschillende eigenaars heeft, en deze eigenaars moeten een lening afsluiten om de investering te bekostigen, dan zullen de banken – ongeacht de vorm waarin de aankoop gebeurt (mede-eigendom, immovennootschap, ...) er op staan dat de lening(en) bij dezelfde bank wordt aangegaan.

3.2.2 Gemeenschappelijke investering in een praktijkgebouw: onder welke vorm?

Qua vorm vallen de mogelijkheden uiteen in twee 'modellen'.

De associés kunnen het onroerend goed in onverdeeldheid kopen maar ze kunnen ook een vennootschap oprichten die het praktijkgebouw zal aankopen en waarvan ze allen aandeelhouder zijn (eventueel uitgebreid met ter beschikkingstellen van andere 'middelen' ter ondersteuning van de professionele activiteit).

Kopen in onverdeeldheid

In het eerste geval (kopen in onverdeeldheid; mede-eigendom) is elke associé voor een stukje eigenaar van het gebouw. Ze sluiten in dit geval best een overeenkomst af waarin ze vastleggen hoe ze het gebouw gaan beheren en wat er gebeurt als één het gebouw wil verkopen (niemand kan verplicht in onverdeeldheid blijven), als een derde het gebouw wil kopen, hoe het recht van voorkoop ten opzichte van elkaar wordt uitgeoefend e.d.

Immovennootschap

In het tweede geval (immovennootschap) koopt het vennootschap zelf het praktijkgebouw en wordt die eigenaar. De associés zijn eigenaar via de aandelen die ze van de immovennootschap bezitten.

Ongeacht voor welke van deze twee opties (onverdeeldheid of immovennootschap) men kiest, kan er gewerkt worden met de formule van volle eigendom of van splitsing van naakte eigendom en vruchtgebruik (wat fiscaal interessanter kan zijn).

Kopen twee associés elk de helft van een praktijkgebouw, dan kunnen ze:

- elk de helft privé kopen
- elk de helft kopen met hun BVBA
- de één kan de helft privé kopen en de andere kan zijn helft met zijn BVBA kopen.

Diegene die een BVA heeft kan ook de naakte eigendom privé aankopen en het vruchtgebruik door zijn BVBA laten kopen.

Wordt het gebouw gekocht met een immovennootschap, dan kan de immovennootschap het gebouw in volle eigendom kopen.

Een andere mogelijkheid is dat de naakte eigendom aangekocht wordt door de artsen ten privaten titel, en het vruchtgebruik door de immovennootschap.

Vruchtgebruik en naakte eigendom: waarover gaat het?

Vruchtgebruik

Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een andere partij de naakte eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden.

De afgelopen jaren hebben heel wat belastingsplichten (voornamelijk zelfstandige bedrijfsleiders) hun toevlucht genomen tot een vruchtgebruikconstructie om op een fiscaalvriendelijke manier een onroerend goed te verwerven. In het merendeel van de gevallen opteert men voor een "gesplitste aankoop": de naakte eigendom van het onroerend goed wordt verworven door de bedrijfsleider als natuurlijke persoon (al dan niet samen met diens levenspartner) en het vruchtgebruik ervan wordt gekocht door zijn vennootschap.

Voordelige constructie

De privémiddelen worden dus enkel aangesproken om de prijs van de naakte eigendom te betalen; het vruchtgebruik wordt vergoed door de vennootschap. Tijdens de looptijd van het vruchtgebruik schrijft de vennootschap het verkregen recht af over de duurtijd van het zakelijk recht. Door het uitdoven

van het vruchtgebruik wast de eigendom van de naakte eigenaar automatisch aan tot volle eigendom zonder bijkomende vergoeding ten laste van de naakte eigenaar.

Fiscale adders

De vruchtgebruikconstructie heeft mogelijks wel fiscale gevolgen in hoofde van de bedrijfsleider en/of de vennootschap ten gevolge van verbeterings- of herstellingswerken die de vruchtgebruiker tijdens de looptijd van het vruchtgebruik uitvoert. Wanneer contractueel is voorzien dat de naakte eigenaar op het einde van het vruchtgebruik voor deze werken geen enkele vergoeding verschuldigd is aan de vruchtgebruiker, probeert de fiscale administratie vooralsnog een taxatie door te voeren waarbij de naakte eigenaar wordt belast op een voordeel van alle aard. Soms wordt ook de vennootschapvruchtgebruiker gevisieerd via de taxatie van een abnormaal of goedgunstig voordeel.

De afgelopen maanden hebben diverse belastingcontrolecentra van de AOIF (Administratie van de ondernemings- en inkomensfiscaliteit) ook gepoogd om de waardering van het vruchtgebruik aan te pakken. Wanneer een vennootschap het vruchtgebruik koopt tegen een extreem hoge waarde (hoger dan de geactualiseerde economische waarde van het vruchtgebruik of de “discounted cash flow”), en de bedrijfsleider bijgevolg extreem weinig moet betalen voor de naakte eigendom, dan krijgt de bedrijfsleider volgende de fiscus een voordeel dat onderworpen is aan de personenbelasting. Indien de vennootschap dit voordeel niet op een fiscale fiche heeft vermeld, dan dreigt een aanslag geheime commissielonen.

Anti-rechtmisbruikbepaling

De Administratie beroept zich in het merendeel van de gevallen op de anti-rechtmisbruikbepaling van artikel 344 § 1 WIB 1992 om dergelijke onevenwichtige vruchtgebruikconstructies aan de vallen en te herkwalficeren in een vooruitbetaalde huur.

De fiscale administratie heeft haar afkeer voor vruchtgebruikconstructie recent evenwel (gedeeltelijk) afgezworen. In zijn geactualiseerd standpunt van 8 februari 2007 (zie www.ruling.be) stelt de Dienst van Voorafgaande Beslissingen in fiscale zaken dat hij van oordeel is dat een vruchtgebruik “inzonderheid” niet kan worden geherkwalficeerd indien de volgende vijf voorwaarden cumulatief zijn vervuld:

- (i) Het vruchtgebruik moet zijn verkregen van een derde;
- (ii) De looptijd van het vruchtgebruik moet minstens twintig jaar bedragen;
- (iii) Een belangrijk deel (ongeveer 50%) van het onroerend goed dient te worden aangewend voor de eigenlijke activiteit van de onderneming;
- (iv) Voor het gedeelte dat niet voor de eigenlijke activiteit van de onderneming wordt aangewend, dient een marktconforme huur te worden betaald op basis van een geregistreerde huurovereenkomst;
- (v) De eventuele kosten die aan het onroerend goed worden uitgevoerd, moeten worden verdeeld tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 605 en 606 B.W.

Wanneer deze voorwaarden niet zijn vervuld, is de fiscale administratie van oordeel dat zij de vruchtgebruikconstructie kan aanpakken op grond van artikel 344§1 WIB 1992.

Kopen in onverdeeldheid of mede-eigendom:

Pro's en contra's

Kopen in onverdeeldheid wil zeggen dat de associés samen een gebouw aankopen en er samen de eigenaar van worden. Iedere associé koopt als het ware een deel van het gebouw. De som van de delen moet het geheel zijn, maar de delen kunnen eventueel wel ongelijk zijn, bv. in functie van ieders financiële middelen.

Op lange termijn is het aankopen van een gebouw in onverdeeldheid geen dwaze formule. Tenminste indien er niet gekocht wordt met de individuele vennootschap.

De latere koper van een deel van het praktijkgebouw, kan immers de aankoop opnieuw afschrijven. Koopt hij een gebouw dat toebehoort aan een vennootschap, via de aandelen van deze vennootschap, dan kan hij de kostprijs van de aandelen niet aftrekken. Hoogstens de intresten van de lening die hij moet afsluiten om de aandelen aan te kopen.

Koopt hij het praktijkgebouw, of een deel althans, van de vennootschap zelf die blijft bestaan, dan zal de vennootschap op de verkoopprijs de normale vennootschapsbelasting moeten betalen. De verkoopprijs wordt als een inkomst aanzien waarop de normale vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Flexibiliteit, soepelheid, is ongetwijfeld een ander belangrijk voordeel van onverdeeldheid. De 'juridische band' tussen de associés is lossier. Elke associé kan zijn deel financieren volgens zijn eigen financiële situatie. Wenst hij er een deel van zijn spaarcenten in te steken? Wil hij gaan lenen? Op korte termijn, op lange termijn?

Als er door één of meerdere kopers in onverdeeldheid geleend moet worden, dan zullen de banken zachte druk uitoefenen om bij één en dezelfde bank te lenen. Kwestie om in geval van een latere openbare verkoop geen al te grote moeilijkheden te ondervinden.

Een fiscaal nadeel is dat bij verkoop van een deel in een onroerend goed, de nieuwe koper langs de notaris moet passeren, wat wil zeggen dat er registratierechten verschuldigd zijn. In principe bedragen die 10% in Vlaanderen. Is de koper reeds mede-eigenaar van het praktijkgebouw, dan bedraagt het tarief van de registratierechten slechts 1%. Daartegenover staat wel dat hij het gebouw op zijn beurt kan afschrijven of met een eigen vennootschap kan aankopen en afschrijven.

Bovendien zijn meerwaarden gerealiseerd bij de verkoop belastbaar in de personenbelasting. Is men minder dan vijf jaar eigenaar geweest, dan zijn ze zelfs belastbaar aan het gewone progressief tarief. Is men langer dan 5 jaar eigenaar geweest of wordt het onroerend goed (of een deel ervan) verkocht n.a.v. de definitieve stopzetting, dan is een tarief van 16,5% van toepassing.

Een ander nadeel dat kan opgeworpen worden is dat niemand kan gedwongen of verplicht worden in onverdeeldheid te blijven. Dit betekent dat elke mede-eigenaar op elk moment (behalve de eerste vijf jaar) de verkoop van het onroerend goed kan vragen. Hierdoor bevinden de mede-eigenaars zich in een kwetsbare positie.

Ook kan de partner van een associé die zonder huwelijkscontract is getrouwd of erfgenamen zich inmengen in de problematiek van het praktijkgebouw.

In elk geval is het nuttig en noodzakelijk om in een overeenkomst (eventueel te integreren in de associatieovereenkomst), de wederzijds rechten en plichten van de mede-eigenaars vast te leggen.

Een immo- of vastgoedvennootschap?

Een immo- of vastgoedvennootschap is een vennootschap (rechtspersoon zoals BVBA, Coöperatieve vennootschap met beperkte of met onbeperkte aansprakelijkheid) met als doel het verwerven van een onroerend goed.

Het is de vennootschap die eigenaar is van het gebouw. De aandeelhouders zijn onrechtstreeks, via hun aandelenbezit, eigenaar.

Zoals reeds elders toegelicht kan de immovenootschap het praktijkgebouw in volle eigendom bezitten, maar de vennootschap kan even goed eigenaar zijn van het vruchtgebruik, waarbij de naakte eigendom toebehoort aan de associés ten privaten titel.

De voordelen van het aankopen met een vastgoedvennootschap komen grotendeels overeen met de nadelen van kopen in onverdeeldheid.

Bij aankoop van een onroerend goed met een gezamenlijke (vastgoed)vennootschap wordt deze eigenaar van het gebouw en krijgen de aandeelhouders een aantal aandelen die tegenover hun inbreng staan. Het voordeel t.o.v. de aankoop in onverdeeldheid is dat de associés hier minder aan mekaar “gebonden” zijn op juridisch vlak.

Allemaal zaken die soms/vaak tot conflicten kunnen leiden... Als de vennootschap eigenaar is, dan stellen deze praktische problemen zich veel minder.

Zoals gezegd is het belangrijkste nadeel van een vastgoedvennootschap echter dat in geval van een latere verkoop van de aandelen de overnemer/koper ervan, de prijs die hij betaalt niet fiscaal kan recupereren (alleen de intrest die hij betaalt op de lening die hij eventueel afsluit, kan afgetrokken worden). En ook hier is de realisatie van een latere meerwaarde door de verkoper onderworpen aan vennootschapsbelasting.

Een mogelijke oplossing voor deze ‘problemen’ is bij het onderhandelen over de waarde van de aandelen deze belangrijke fiscale neveneffecten te verrekenen in de prijs van de aandelen, die dan een stuk lager wordt....

4. Afspraken maken

Wat er ook beslist wordt inzake soort gebouw, juridische vorm, wie aankoopt, enz, ... er zullen hoe dan ook een aantal afspraken moeten gemaakt worden rond het gezamenlijk bezit van het praktijkgebouw. Bovendien kan een associé mede-eigenaar altijd ziek worden, overlijden, verhuizen, op pensioen gaan of gewoon stoppen met huisartsgeneeskunde. Het is dus erg belangrijk om te stipuleren wat er gebeurt in die omstandigheden.

Deze bepalingen kunnen opgenomen worden in het associatiecontract zelf of in een specifieke overeenkomst over het beheer van het onroerend goed. Als het praktijkgebouw aangekocht werd door een vennootschap, moeten de bepalingen van de associatieovereenkomst of de beheersovereenkomst wel conform de bepalingen van de statuten van de vennootschap zijn.

Wie blijft?

Een eerste vraag die om een antwoord vraagt, is wie er in het praktijkgebouw mag blijven als er ruzie is tussen de mede-eigenaars.

Als naar aanleiding van de ruzie een collega wil stoppen met huisartsgeneeskunde, en er zijn maar twee huisartsen mede-eigenaars, dan is de zaak eenvoudig en kan de overblijvende huisarts in het praktijkgebouw blijven.

Wensen echter alle huisartsen verder te werken of zijn er meerdere huisartsen die wensen verder te werken, stelt er zich een probleem.

De meest eenvoudige oplossing is te bedingen dat het praktijkgebouw bij onenigheid tussen de associés mede-eigenaars verkocht wordt en dat iedereen opnieuw een kabinet moet zoeken.

Een andere mogelijkheid is het praktijkgebouw te koop aanbieden aan de meest biedende, die verplicht is het te kopen aan de door hem geboden prijs. Een stap, die het uitbrengen van een bod vooraf kan gaan, is het gebouw laten schatten door een door elk van de eigenaars aangeduide schatter, die de opdracht krijgen één richtprijs te bepalen. Ingeval van meerdere bidders wordt het onroerend goed toegewezen aan de hoogst biedende. Er moet wel een koopverplichting worden voorzien. Is geen der partijen geïnteresseerd in het onroerend goed, omdat geen van hen een bod heeft gedaan, dan pas kan het onroerend goed aan een derde worden verkocht.

Indien het praktijkgebouw toebehoort aan meer dan twee associés – in mede-eigendom of via een vennootschap waarvan de associés aandeelhouders zijn – dan stipuleert men het beste in een overeenkomst dat die associé die de overeenkomst opzegt, ook het gebouw moet verlaten. Redelijkerwijs wordt hier ook best een opzegtermijn in acht genomen. Deze bepalingen kunnen opgenomen worden in het associatiecontract of in een specifieke overeenkomst over het beheer van het onroerend goed. Als het praktijkgebouw aangekocht werd door een vennootschap, moeten de bepalingen van de

associatieovereenkomst of de beheersovereenkomst wel conform de bepalingen van de statuten van de vennootschap zijn.

Indien een associé uit de associatie gesloten wordt (uitsluiting moet dan wel als een beëindigingsgrond worden vermeld in de associatieovereenkomst), is een logische gevolgtrekking dat deze associé tevens het praktijkgebouw moet verlaten.

4.2. Aan wie kan ik mijn eigendomsdeel of mijn aandelen verkopen?

In principe is het mogelijk om zijn aandeel in de vastgoedvennootschap of zijn eigendomsaandeel in de onverdeeldheid aan eender wie te verkopen. Maar in de praktijk zal het meestal de bedoeling zijn dat een partij-aandeelhouder of mede-eigenaar, zijn aandelen of zijn eigendomsdeel slechts kan verkopen of overdragen aan een arts die lid is of zal worden van de associatie. Sterker nog, meestal wordt voorzien dat de associés die reeds de hoedanigheid van mede-eigenaar bezitten, een recht van voorkoop hebben. Soms wordt voorzien dat indien er een nieuwe associé toetreedt tot de associatie en die wenst een deel of aandelen te kopen, dit niet geweigerd kan worden door de mede-eigenaars of aandeelhouders.

Hier primeert uiteraard de intentie die de oorspronkelijke eigenaars voor ogen hebben. Is het de bedoeling het praktijkgebouw te zien als een investering voor diegenen die geïnvesteerd hebben in het praktijkgebouw en aanzien ze het als een appeltje voor de dorst bij hun pensioen? Of hebben ze eerder de intentie om een gebouw ter beschikking te stellen van de huisartsgeneeskunde en willen ze nieuwe associés zoveel mogelijk de kans geven zich in te kopen in het gebouw? Op die manier worden ze immers geresponsabiliseerd en zullen iets minder makkelijk geneigd zijn de associatie te verlaten.

Ten aanzien van een nieuwe partij die tot de associatie toetreedt in opvolging van een partij die uit de associatie stapt, zou bijvoorbeeld bepaald kunnen worden dat hij, met voorrang op de andere partijen, beschikt over een termijn van een aantal jaar (bv. drie jaar) om tot aankoop van de aandelen van de vennootschap of het eigendomsdeel over te gaan. Er kan bepaald worden dat indien de nieuwe associé beslist om tot aankoop over te gaan, de partij die de associatie verlaat dit niet kan weigeren. Ook aan te raden is dat men bepaalt dat indien deze nieuwe associé beslist om niet tot aankoop over te gaan, hij dit moet medelen met een aangetekend schrijven gericht aan de andere partijen ten laatste x (bv. 3) maanden voor de afloop van de afgesproken termijn.

Indien de associatie **uitbreidt** met een nieuwe partij, dan kan overeengekomen worden dat die nieuwe partij geen mogelijkheid heeft om tot aankoop van een deel over te gaan. Omgekeerd kan ook: er kan dan bepaald worden dat de toetredende over een bepaalde termijn (bv. drie jaar) beschikt om tot aankoop van aandelen of eigendomsdeel over te gaan. Als er nog aandelen of een eigendomsdeel toebehoren aan een associé die ooit deel uitmaakte van de associatie en nog steeds eigenaar is, dienen deze aandelen of dit

eigendomsdeel bij voorrang aan de nieuwe partij te worden verkocht. Hetzelfde geldt voor een associé die van plan is om de associatie op korte termijn te verlaten. Doet één van deze hypothesen zich niet voor, wat meestal het geval zal zijn, dan kan bepaald worden, indien het om een vastgoedvennootschap gaat, dat alle partijen een gelijk deel van hun aandelen verkopen aan de nieuwe partij zodat na herverdeling alle partijen opnieuw een gelijk aantal aandelen bezitten.

Gaat het om een eigendom in onverdeeldheid, dan gebeurt in feite hetzelfde (maar de procedure is wellicht iets complexer): het percentage van het eigendomsdeel wordt herberekend en alle bestaande associés verkopen een zelfde deeltje aan de toetreders.

Indien bij weigering tot aankoop door het nieuw bijgekomen lid, één of meer blijvende partijen tot de aankoop van de aandelen of van een eigendomsdeel van de partij die de associatie verlaten heeft wensen over te gaan, kan overeengekomen worden dat dit door de eigenaar niet geweigerd kan worden. Indien er meerdere kandidaat-kopers zijn voor een zelfde deel, zouden ze allen een gelijk aantal aandelen of gelijk eigendomsdeel kunnen kopen.

Indien de aandelen of het eigendomsdeel noch gekocht worden door een partij die tot de associatie toetreedt, noch door één of meerdere blijvende partijen, dan kan overeengekomen worden dat de partij die tot de associatie toegetreden is verder huurt. Indien het om een praktijkgebouw gaat dat in onverdeeldheid is gekocht, zal de nieuwe associé rechtsreeks huur betalen aan de eigenaar. Indien het om een praktijkgebouw gaat dat werd aangekocht door een vennootschap, dan kan gestipuleerd worden dat zodra de lening van het praktijkgebouw is afbetaald, de gewezen partij-aandeelhouder een vergoeding ontvangt van de vennootschap. De nieuwe associé betaalt dan immers zijn huur rechtstreeks aan de vennootschap.

Er kan ook een regeling voorzien worden voor het geval een derde een bod doet op het onroerend goed.

Indien een derde een bod uitbrengt op het onroerend goed, en indien slechts één van de partijen hierop wenst in te gaan, dan heeft de andere partij een voorkooprecht tegen de prijs die deze derde wil betalen. Wordt dit voorkooprecht niet uitgeoefend, dan kan bepaald worden dat de partijen gezamenlijk zullen verkopen.

4.3. Wat als er geen nieuwe associé komt, in opvolging van de associé die de associatie verlaten heeft?

Indien er geen partij tot de associatie toegetreden is in opvolging van de partij die de associatie verlaten heeft en de blijvende associés het eigendomsdeel van de partij die de associatie verlaten heeft niet gekocht heeft, dan ontvangt de partij die de associatie verlaten heeft ofwel rechtstreeks een huur van de associés ingeval werd aangekocht in onverdeeldheid, ofwel een vergoeding van de vennootschap, van zodra de lening van de vennootschap om het onroerend goed te verwerven is afbetaald. Deze vergoeding is gelijk aan x

(bv. 75) % van de (door partijen of desgevallend door de derdebeslissers) bepaalde maandelijkse huurwaarde van een deel van het onroerend goed, corresponderend met het aantal aandelen dat de partij die de associatie verlaten heeft, bezit.

Stel bv dat iemand $\frac{1}{4}$ van de aandelen heeft en niet meer werkt, en dat de globale huurprijs van het pand geschat wordt op € 2000 per maand. Dan krijgt hij 75% van € 500 = € 375.

4.4. Wat als de associés het niet eens raken over de verkoopprijs of de huurprijs?

Het is aangewezen een procedure te voorzien voor het geval de associés er niet in slagen de verkoopprijs of de huurprijs te bepalen.

Een op voorhand aangewezen schatter.

Een mogelijkheid is te bepalen dat indien de associés er in onderling overleg niet in slagen om de verkoopprijs (met het oog op het bepalen van de waarden van een aandeel) of de huurprijs te bepalen, deze prijs zal worden vastgesteld door beëdigd schatter x (op voorhand te bepalen) en notaris kantoor x (op voorhand te bepalen). Er kan bepaald worden dat de schatters rekening moeten houden met de socio-economische aspecten van het beroep.

Automatische indexatie

Een andere mogelijkheid is te bepalen dat de nieuwe waarde, de oorspronkelijke investeringswaarde is, verhoogd met de specifieke index voor onroerend goed: de ABEX.

Voor nieuwbouw is dit de aankoopwaarde verhoogd met de BTW.

Voor bestaande gebouwen is dit de aankoopwaarde verhoogd met registratierechten.

4.5. Wat als een associé in financiële problemen verkeert?

Als het praktijkgebouw werd aangekocht in onverdeeldheid, kan er overeengekomen worden dat op verzoek van deze associé, de andere associés verplicht zijn om zijn eigendomsdeel over te kopen aan een prijs die x % (bv 20%) lager ligt dan de geschatte of overeengekomen waarde. Op die manier heeft de in moeilijkheden verkerende associé toch een vergoeding voor zijn deel en wordt vermeden dat het praktijkgebouw verkocht moet worden.

Als het praktijkgebouw werd aangekocht door een vennootschap, dan zal intern moeten bepaald worden hoe de aandelen worden overgekocht door de andere associés. In dit kader kunnen afspraken gemaakt worden over de waardering van het praktijkgebouw (rekening houdend met de gedwongen situatie).

5. Tot slot...

De keuze van een praktijkgebouw is meervoudig. De uiteindelijke keuze is het resultaat van een reeks opvolgende beslissingen die één voor één erg doordacht moeten genomen worden, wil men vermijden dat het dossier een nachtmerrie wordt!

Wil men naar een ander praktijkgebouw?

Wil iedereen naar een ander praktijkgebouw?

Wil men een praktijkgebouw kopen of huren?

Welk praktijkgebouw wil men?

Waaraan moet het voldoen?

Eens men een geschikt gebouw gevonden heeft, laat de regelgeving toe dat er een huisartsenpraktijk in gevestigd wordt?

Als het praktijkgebouw aangekocht wordt: wie koopt?

En onder welke vorm wordt het gekocht?

Hoe wordt de huur bepaald voor die associés die niet investeren en alleen maar huren?

Dit zijn lang niet alle vragen die zich stellen wanneer de stap wordt gezet naar een andere locatie.

In deze brochure worden de verschillende stappen toegelicht zodat u uw keuze met iets meer kennis van zaken kunt maken.

Rita Cuypers

Bijlagen

Bijlage 1

PACHTWET

RECHT VAN VOORKOOP

§ 11.

Art. 47.

Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of voor die van zijn echtgenoot, of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels.

Art. 48.

1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen een maand na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is genomen van de eigenaar.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de pachter heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen één maand na de registratie.

Niettegenstaande elk strijdig beding, beschikt de pachter over een termijn van een maand na de mededinging van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen.

2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen van te voren aan de pachter kennis te geven van

plaats, dag en uur van de verkoop.

Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet. Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefening van het recht van voorkoop.

Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend, overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de pachter de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent:

a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht;

b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

Art. 48bis.

De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het gehele goed, of voor een deel ervan indien hij het voor het overige deel zelf uitoefent, aan één of meer derden overdragen tegen de volgende voorwaarden.

Bij verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis van de overdracht en van de aanvaarding aan de notaris, overeenkomstig artikel 48, 1, tweede lid.

Bij openbare verkoping verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen. De verkoper kan eisen dat de derde waarborg stelt.

In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, bedoeld in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Bij overtreding van deze bepaling is hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, tenzij hij vooraf op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Art. 49.

1. Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in artikel 48, 1 en 2, bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of meer van hen; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

2. Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in mede-eigendom toebehoort, is de in artikel 48, 1, bedoelde kennisgeving alleen geldig indien alle mede-eigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Art. 50.

Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

Wanneer een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van een zelfde pachtcontract aangeboden worden in openbare verkoping per lot, kan de gehele of gedeeltelijke massa alleen dan te koop worden aangeboden wanneer de samenstelling goedgekeurd werd door de pachter, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als goedkeuring.

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 52, 8°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Art. 51.

In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van

20 pct. van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel. De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, alsmede de kosten van de akte. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis. De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en, bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van deze verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Ingeval hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris of naar een ambtshalve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving bedoeld in het tweede lid.

Art. 52.

De pachter heeft geen recht van voorkoop:

1° Indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot of door de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen

Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter.

2° In geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van één der mede-eigenaars of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar.

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstameling of een aangenomen kind van de eigenaar of één der mede-eigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of één der mede-eigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is.

3° In geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend;

4° In geval van verkoop aan een mede-eigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed.

Deze uitzondering kan alleen worden ingeroepen door degenen die bij erfenis

of testament mede-eigenaar zijn geworden of die reeds mede-eigenaar waren op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam of die het goed in onverdeeldheid aangekocht hebben tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was van zijn voorkooprecht gebruik heeft gemaakt

5° Wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is.

6° Indien hij opzegging heeft gedaan.

7° In de gevallen bedoeld in artikels 6, § 1, 1° tot en met 5°, en 14, tweede lid.

8° Wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na de partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 7 betreffende de redenen van opzegging.

Art. 53.

Als niet bestaande, wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop.

Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 14, tweede lid.

Art. 54.

De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

De beperking inzake de overdracht zoals bepaald in het eerste lid, geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Bijlage 2

INFOBANK – STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gewestplannen

De overheid maakt zich met recht zorgen over het bewaren van een zekere harmonie in onze omgeving. Daarom werden in de jaren zestig en zeventig gewestplannen gemaakt. Het zijn gekleurde bodembestemmingskaarten die vastleggen welke functies (woongebied, industriegebied, ambachtelijke zone, agrarisch gebied, ...) in een bepaald gebied toegelaten kunnen worden. De bestemming volgens het gewestplan zal het belangrijkste criterium zijn voor het al dan niet toestaan van een stedenbouwkundig vergunning. Wenst U bijvoorbeeld een grond voor het oprichten van een woning aan te kopen, ga dan zeker na of de grond binnen het woongebied of woongebied met landelijk karakter gelegen is. Buiten deze zones is het in principe niet mogelijk een woning op te richten. Te raadplegen op de site van het ministerie van ruimtelijke ordening www2.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk

BPA (Bijzonder plan van aanleg)

Uw grond kan gelegen zijn in een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA); dat is een nog gedetailleerder ordeningsplan dan het gewestplan. Naast de bestemming van de grond worden ook specifieke voorschriften opgelegd zoals: kroonlijsthoogte, dakhelling, materialen en dergelijke meer.

Verkavelingen

Een verkavelingsvergunning is vereist indien de eigenaar van een perceel de grond wil verdelen of herschikken in een aantal kleinere kavels, bestemd voor het oprichten van woningen. Deze vergunning geeft aan de eigenaar de toelating om deze kavels te verkopen en geeft aan de kopers de waarborg dat zij op die percelen een woning mogen oprichten.

Ligt uw grond in een verkaveling dan worden er eveneens meer specifieke voorschriften opgelegd.

Indien u een perceel grond op het oog hebt, gesitueerd in een bij Ministerieel Besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (=BPA), of een goedgekeurde verkaveling die niet is vervallen, dan bent u vrijwel 100% zeker dat u een bouwgrond koopt. Tevens kent u op dat ogenblik ook de bouwvoorschriften die eraan gekoppeld worden. Het is echter steeds aan te raden op de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente voorafgaand advies te vragen over uw project om te zien of dit wel past op de plaats die u op het oog hebt (wij denken aan type bebouwing – bouwhoogte – vorm – materialen – inplanting).

Stedenbouwkundige attesten

Hebt u twijfels of een perceel waar u uw oog op hebt laten vallen al dan niet vatbaar is voor bebouwing, of over het op te richten gebouw, dan bestaat de mogelijkheid een stedenbouwkundig attest nr. 1 of nr. 2 aan te vragen om voldoende rechtszekerheid hierover te krijgen. Deze attesten dienen aangevraagd op de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.

Het stedenbouwkundig attest nr. 1 geeft de algemene bestemming aan van het perceel volgens de bepalingen van het gewestplan, met eventueel de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Dergelijk attest, waaruit blijkt dat de aan te kopen grond BOUWGROND is wordt best verkregen alvorens de verkoopovereenkomst te ondertekenen. Het stedenbouwkundig attest nr. 2 geeft een meer gedetailleerde bestemming van een perceel aan met de principiële beslissing over een eventueel op te richten gebouw. Dit attest geeft meer rechtszekerheid, doch het ontslaat de aanvrager niet van de verplichting tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Onder een aantal voorwaarden kan uw vergunningsaanvraag door de gemeente, zonder advies van de gemachtigde ambtenaar worden behandeld, als u een stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd minder dan 12 maanden voor uw bouwaanvraag.

De in het attest verstrekte gegevens blijven principieel van kracht gedurende één jaar na het uitreiken en dit onder voorbehoud van het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften of wetgevingen.