

JEUGDLOKALEN & OVEREENKOMSTEN

AFSLUITEN VAN OVEREENKOMSTEN VOOR HET KOPEN,
HUREN, GEBRUIKEN OF VERHUREN VAN EEN JEUGDLOKAAL



DE AMBRASSADE
bureau voor jonge zaken

WWW.JEUGDLOKALEN.BE



*Deze brochure is een heruitgave
van de brochure van 2010.*

Redactie editie 2017

Isabelle Myncke (KLJ)
Ines De Geest (Chirojeugd Vlaanderen)
Benjamin Verhegge (KSA)
Jos Meers (Formaat)
Wim Van Goidsenhoven (FOS Open Scouting)
Illias Marraha (Scouts en Gidsen Vlaanderen)
Toon Luypaert (De Ambrassade)

Hartelijk dank aan

Arne Magnus

Eindredactie

Bart Boone (Chirojeugd Vlaanderen)

Vormgeving

Emma Thyssen

www.jeugdlokalen.be

De Ambrassade
Leopoldstraat 25
1000 Brussel
T 02 551 13 50
F 02 551 13 85
info@ambassade.be
ambassade.be

augustus 2017
V.U. Eva Vereecke

**Met steun van
de Vlaamse overheid**





JEUGDLOKALEN & **OVEREENKOMSTEN**

OVEREENKOMSTEN AFSLUITEN OM EEN JEUGDLOKAAL
TE KOPEN, TE HUREN OF TE GEBRUIKEN

In deze brochure presenteren we je verschillende mogelijkheden voor het sluiten van een overeenkomst. Per type overeenkomst vind je telkens een omschrijving. We geven je een jeugdwerkvriendelijk antwoord op prangende vragen over rechten en plichten van de betrokken partijen. We gaan in op de structuur van overeenkomsten en formuleren enkele tips. De brochure bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- (1) Het belang van een schriftelijke overeenkomst
- (2) Feitelijke vereniging of vzw?
- (3) Bouwen of verbouwen
- (4) De notaris
- (5) Concessie
- (6) Convenant
- (7) Gebruiksovereenkomst
- (8) Huurovereenkomst
- (9) Koopcontract
- (10) Recht van erfpacht
- (11) Recht van opstal
- (12) Meer informatie nodig?

Modelovereenkomsten kan je downloaden op www.jeugdlokalen.be.

Die modelovereenkomsten dienen louter als uitgangspunt voor de opmaak van je eigen overeenkomst die je straks zal sluiten. Gebruik je gezond verstand en vraag advies om ze op eigen maat te reconstrueren.

LEGENDE



LET OP



TIP



MEER
INFO



MODEL
OVEREENKOMST
ONLINE

Hieronder vind je een overzicht van de diverse overeenkomsten die verder in deze brochure besproken worden. Dit overzicht zou je een idee moeten geven van wat je je precies bij welke overeenkomst kan voorstellen.

Overeenkomst	Wat?	Duur?	Wie?	Kostprijs?
Concessie	De overheid stelt (een deel van) openbaar terrein ter beschikking aan jeugdwerk.	Maximaal 99 jaar	Overheid	In overleg
Convenant	Een gebouw in ruil voor een bepaald resultaat.	Korte termijn	Overheid	Vergoeding of dienstverlening in overleg
Gebruiks-overeenkomst	Gebruik van een onroerend goed.	Korte termijn	Gemeente, parochie, ...	Geen
Huur-overeenkomst	Huur van een onroerend goed.	Van korte tot middellange termijn	Elke particulier, organisatie/vereniging	Huurprijs per periode
Koopcontract	Koop en dus eigenaarschap van een onroerend goed.	Onbeperkt	Elke particulier, organisatie/vereniging	Verkoopprijs eenmalig
Recht van erfpacht	'Tijdelijke' eigendom van een onroerend goed.	Van 27 tot 99 jaar	Gemeente, Kerk-fabriek, OCMW, school, ...	In overleg (vaak symbolisch)
Recht van opstal	'Tijdelijke' eigendom van een onroerend goed.	Maximaal 50 jaar	Gemeente, Kerk-fabriek, OCMW, school, ...	In overleg (vaak symbolisch)

INHOUD

OVERZICHTSCHEMA	5
DEEL 1 HET BELANG VAN EEN SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST	9
1 WAAROM EEN SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST?	10
2 ENKELE TIPS OM JE OVEREENKOMST BIJ TE HOUDEN	11
3 BESTEMMING VAN HET GEBOUW	11
DEEL 2 FEITELIJKE VERENIGING OF VZW?	13
1 FEITELIJKE VERENIGING	14
2 VERENIGING ZONDER WINSTOOGMERK	14
3 EEN OVERZICHT	15
4 WELKE OVEREENKOMST VRAAGT WELKE STRUCTUUR?	16
5 AANDACHTSPUNTEN BIJ HET OPRICHTEN VAN EEN VZW	18
DEEL 3 BOUWEN OF VERBOUWEN?	23
DEEL 4 DE NOTARIS	25
DEEL 5 CONCESSIE	29
DEEL 6 CONVENANT	31
DEEL 7 GEBRUIKSOVEREENKOMST	37
1 OMSCHRIJVING	38
2 RECHTEN EN PLICHTEN	38
3 WAT NA AFLOOP VAN DE TERMIJN?	39
4 VOOR- EN NADELEN	39
5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?	40
6 MEDEGEBRUIK	40
DEEL 8 HUURCONTRACT	43
1 OMSCHRIJVING	44
2 RECHTEN EN PLICHTEN	49
3 WAT NA AFLOOP VAN DE HUURTERMIJN?	57
4 VOOR- EN NADELEN	60
5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?	61
6 MEDEGEBRUIK	61

DEEL 9 KOOPCONTRACT	63
1 OMSCHRIJVING	66
2 VOOR- EN NADELEN	74
3 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?	75
4 MEDEGEBRUIK	75
DEEL 10 RECHT VAN ERFPACHT	77
1 OMSCHRIJVING	78
2 RECHTEN EN PLICHTEN	79
3 WAT NA AFLOOP VAN DE TERMIJN?	80
4 VOOR- EN NADELEN	81
5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?	81
6 GESCHIKT VOOR (VER)BOUWEN	82
7 MEDEGEBRUIK	83
8 PRAKTIJKVOORBEELDEN	83
DEEL 11 RECHT VAN OPSTAL	85
1 OMSCHRIJVING	86
2 RECHTEN EN PLICHTEN	87
3 WAT NA AFLOOP VAN DE TERMIJN?	88
4 VOOR- EN NADELEN	89
5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?	90
6 GESCHIKT VOOR (VER)BOUWEN	90
7 MEDEGEBRUIK	91
DEEL 12 MEER INFORMATIE NODIG	93
1 WERKGROEP JEUGDLOKALEN	94
2 NUTTIGE ADRESSEN	95
NOTITIES	96



DEEL 1

HET BELANG VAN EEN SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST

Is jouw jeugdwerkorganisatie in het bezit van een schriftelijke overeenkomst voor het gebruik en beheer van het lokaal? Dan ben je goed bezig! Een schriftelijke overeenkomst tussen je jeugdwerkorganisatie en de eigenaar van het lokaal en de grond is noodzakelijk om de volgende generaties een lokaal te verzekeren, om duidelijk te stellen wie voor welke (onderhouds)werken verantwoordelijk is, welke de rechten en plichten zijn van de betrokkenen, enzovoort. In dit hoofdstuk leggen we het belang uit van zo'n schriftelijke overeenkomst en geven we je enkele tips die je helpen om de overeenkomst goed te bewaren.

1 WAAROM EEN SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST?

1.1 'ZEKERHEID' - TOEKOMSTVISIE

Een schriftelijke overeenkomst beschrijft voor welke termijn het gebouw en de grond gebruikt/gehuurd kunnen worden door de jeugdwerkorganisatie. Die gegevens zijn nodig om een toekomstvisie te ontwikkelen en een lokaal voor de jeugdwerkorganisatie te blijven garanderen. Een jeugdwerkorganisatie moet weten hoe lang ze over hun lokaal kunnen beschikken en onder welke voorwaarden, om grote investeringen te plannen en indien nodig de zoektocht naar een nieuw lokaal op tijd op te starten.

1.2 WETEN WAT JE RECHTEN ZIJN - DISCUSSIE VOORKOMEN

Een schriftelijke overeenkomst beschrijft de rechten en plichten van de betrokken partijen. Die beschrijving zorgt ervoor dat de verschillende partijen weten wat ze van elkaar kunnen verwachten, wie welke verantwoordelijkheid draagt. Bij discussie kan je terugvallen op die afspraken en de bijbehorende verwachtingen.

Er zijn verschillende soorten overeenkomsten met elk bijbehorende rechten en plichten. Kies een overeenkomst die past bij je organisatie. De rechten waarvan je kan genieten, moeten relevant zijn. De plichten die je moet nakomen, moeten haalbaar zijn. In de meeste overeenkomsten is er ruimte om te onderhandelen. Het is dan belangrijk om het resultaat van die onderhandelingen op papier te zetten.

1.3 DENKFOUTEN!



“Wij hebben een mondelinge overeenkomst”

Een mondelinge overeenkomst is ook een overeenkomst, dat klopt. Alleen is dat bijzonder moeilijk te bewijzen als er zich ooit een probleem voordoet. Bovendien bestaat de kans dat de volgende generaties van de leidingsploeg minder goed of zelfs niet op de hoogte zijn van het bestaan van de overeenkomst. Een schriftelijke overeenkomst is daarom de enige juiste keuze.

“We willen geen slapende honden wakker maken”

Als je geen overeenkomst hebt, is het op lange termijn altijd een goed idee om er in overleg toch een op te stellen. Slapende honden worden uiteindelijk toch

wakker en dan kan je maar beter voorbereid zijn. Een schriftelijke overeenkomst kan je opstellen met de verschillende partijen samen zodat ze niemand beperkt, maar juist een duidelijk kader schept voor de betrokkenen.

“Ja maar, de eigenaar is onze beste vriend”

Vertrouwen is goed, afspraken zijn beter. De huidige leidingsploeg is op dit moment beste vrienden met de eigenaar, maar niets garandeert dat dat in de toekomst ook zo zal zijn. Wat als de eigenaar overlijdt en de kinderen hebben andere plannen met de gebouwen?

2 ENKELE TIPS OM JE OVEREENKOMST BIJ TE HOUDEN



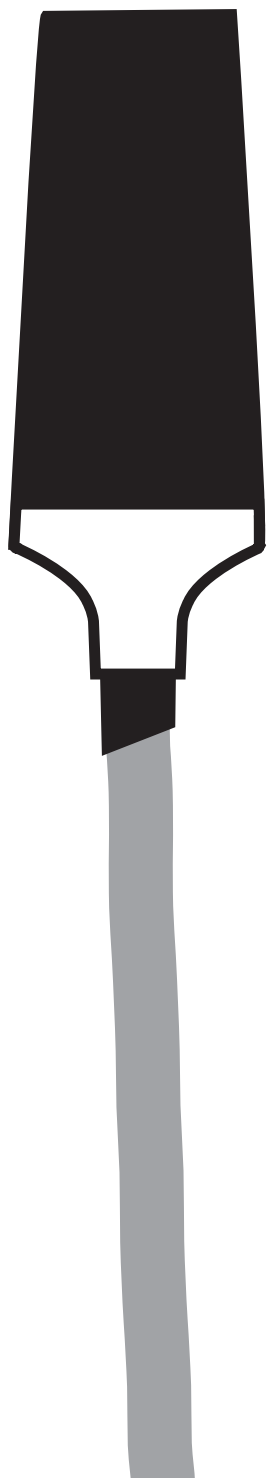
Stel in het bestuur of de leidingsploeg een verantwoordelijke aan die alle papieren i.v.m. het lokaal bijhoudt. Je kan de Lokalenmap gebruiken om de papieren in te bewaren. Die map kan je gratis aanvragen bij je koepel.

In deze digitale wereld zijn er tal van online opslagsystemen om documenten te bewaren. Zet je overeenkomst en andere papieren i.v.m. het lokaal online. Op die manier kan iedereen die ze nodig heeft eraan en gaan ze niet verloren bij een wissel in het bestuur of de leidingsploeg. Ten slotte kan je belangrijke documenten ook bezorgen aan je ondersteunende koepel met de vraag ze te bewaren zodat ze niet verloren gaan bij een wissel van personen in het bestuur of de leiding.

Hoe dan ook, een overeenkomst is geen vodge papier. Ze bindt de vereniging aan de gemaakte afspraken en dit wellicht voor meerdere jaren. Zorg ervoor dat de inhoud voldoende gekend is en dat iedereen weet bij wie jullie exemplaar van de overeenkomst te vinden is.

3 BESTEMMING VAN HET GEBOUW

Of je nu een gebouw huurt, koopt, bouwt of verbouwt: hou rekening met de vastgelegde bestemming van het gebouw. Er zijn heel wat mogelijkheden: wonen, detailhandel, industrie, verblijfsrecreatie, enzovoort. Je mag immers niet zomaar om het even waar een jeugdhuis starten of een jeugdlokaal uitbouwen. Het is erg belangrijk dat je hiervan op de hoogte bent voor je een overeenkomst voor het onderkomen voor je organisatie tekent. Een jeugdlokaal kan onder verschillende bestemmingen ondergebracht worden. Vraag na wat de mogelijkheden zijn in je gemeente.



DEEL 2

FEITELIJKE VERENIGING OF VZW?

Hoe bereid je je voor op het aangaan van een overeenkomst? Sommige contractuele bepalingen kunnen immers behoorlijk wat gevolgen hebben. Als gewoon jeugdwerkinitiatief ben je een feitelijke vereniging en lopen de ondertekenaars van een overeenkomst een persoonlijk risico. Ben je al een vereniging zonder winstoogmerk (vzw), dan is het de vereniging zelf die vanuit haar rechtspersoonlijkheid de verbintenis aangaat en de overeenkomst moet naleven.

In dit deel bekijken we de verschillen tussen een feitelijke vereniging en een vereniging zonder winstoogmerk. We bespreken per overeenkomst de noodzaak tot oprichting van een vzw-structuur. Daarna geven we je nog wat tips voor het geval je daartoe overgaat.

1 FEITELIJKE VERENIGING

Een feitelijke vereniging heeft weinig nodig om te ontstaan. Zodra twee of meer personen samen een bepaald doel willen verwezenlijken, is de realisatie een feit. Louter doordat jullie 'aan jeugdwerk doen', zal je beschouwd worden als een feitelijke vereniging. Aan het oprichten zijn geen strikte voorwaarden verbonden. Dat is helemaal niet zo vreemd aangezien een feitelijke vereniging ook geen formele rechten heeft. Als vereniging kan zij geen overeenkomsten aangaan, geen eigendommen bezitten, geen schenkingen aanvaarden, enzovoort. Het zullen altijd de individuele leden zijn die zich hiertoe persoonlijk verbinden. In een feitelijke vereniging kunnen de individuele personen dus elk hoofdelijk aansprakelijk worden gesteld voor de totaliteit van de verbintenis. Het is dus belangrijk om de juiste verzekeringen af te sluiten om de individuen in te dekken.

2 VERENIGING ZONDER WINSTOOGMERK

Een vereniging zonder winstoogmerk (vzw) daarentegen kan wel roerende of onroerende goederen verwerven, in eigen naam overeenkomsten afsluiten, schenkingen en legaten aanvaarden, enzovoort. Wel enkel als dat nodig is voor de realisatie/uitoefening van haar maatschappelijk doel.

Deze vorm van vereniging is wel aan strikte bepalingen onderworpen. Wil je je beroepen op een vzw-statuuut, dan zul je moeten voldoen aan verschillende verplichtingen, zowel op juridisch als op boekhoudkundig en fiscaal vlak. Het is dus niet alleen bij de oprichting maar tijdens het hele bestaan van een vzw dat je bepaalde administratieve verplichtingen moet volbrengen. Het grote voordeel is dat de vzw als rechtspersoon aansprakelijk is voor de normale acties die gesteld worden door haar leden. Omgekeerd zijn leden niet persoonlijk aansprakelijk voor de daden gesteld door de vzw, wat bij een feitelijke vereniging wel het geval is.

Het feit dat een vzw rechtspersoonlijkheid heeft, ontslaat de bestuurders (bestuursvrijwilligers) echter niet van alle aansprakelijkheid. De bestuurders moeten immers de vereniging leiden volgens het principe van de 'goede huisvader'. Zij hebben een bepaalde verantwoordelijkheid binnen de vereniging en moeten zich daarnaar gedragen.

*Wat meer uitleg: **Het principe van de 'goede huisvader'** betekent dat je je gedraagt als een normaal vooruitziend en zorgvuldig persoon (de zogenaamde 'goede huisvader' of 'bonus pater familias'). 'Vooruitziend' betekent dat je in redelijkheid de nadelige gevolgen van je handelen probeert voor te stellen, met andere woorden dat je die probeert te voorzien. 'Zorgvuldig' betekent dat je die nadelige gevolgen probeert te voorkomen door de gepaste voorzorgsmaatregelen te nemen.*

3 EEN OVERZICHT

In de volgende tabel proberen we de verschillen tussen beide verenigingen wat overzichtelijker voor te stellen.

Vzw	Feitelijke vereniging
Zowel in een vzw als in een feitelijke vereniging zijn er verschillende mensen betrokken. Ze hebben een gemeenschappelijk en welomschreven doel. De vereniging wordt opgericht op een vrijwillige en duurzame basis zonder de bedoeling te hebben opbrengsten op te leveren voor de leden.	
Duidelijk beschreven in de vzw-wet	Geen duidelijke regeling
De vereniging kan contracten afsluiten.	De vereniging bestaat juridisch niet. Contracten afsluiten zal altijd gebeuren door een of meerdere personen die dan hoofdelijk aansprakelijk zijn.
De vereniging kan een eigen vermogen opbouwen.	De vereniging kan geld inzamelen en een bankrekening openen, maar die rekening staat op naam van een van de leden.
De vereniging kan aansprakelijk gesteld worden.	Alle individuele leden van de vereniging kunnen aansprakelijk gesteld worden, en staan met hun privévermogen in voor de verbintenissen van de vereniging.
Administratieve verplichtingen	Geen administratieve verplichtingen
Een vzw oprichten en organiseren kost geld: oprichtingskosten, verplichte verzekeringen, enzovoort.	Een feitelijke vereniging brengt slechts beperkt kosten met zich mee.



Belangrijk: twijfel je over het oprichten van een vzw? Vraag advies bij je ondersteunende koepel of informeer je via www.scwitch.be of www.verenigingsinfo.be.

4 WELKE OVEREENKOMST VRAAGT WELKE STRUCTUUR?

Als je met je jeugdvereniging een overeenkomst wil aangaan, is het al dan niet oprichten van een vzw een overweging die je bewust moet maken. Elke situatie is verschillend, we kunnen je dus enkel wat aandachtspunten en richtlijnen meegeven. Jullie zullen zelf moeten uitmaken of het mogelijk is om een feitelijke vereniging te blijven, dan wel of het noodzakelijk is (een deel van) je werking tot vzw om te vormen.

In het eerste geval zal de persoon die het contract ondertekent zelf aansprakelijk zijn, in het tweede geval is dat de vzw als rechtspersoon. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de administratieve lasten om een vzw-structuur te leiden niet min zijn voor een vrijwilligersorganisatie. Een vzw beheren is bovendien minder vrijblijvend: het vraagt een stevig engagement van de vrijwilligers. Het is niet aangewezen telkens op korte termijn ploegenwissels te houden.

Het grote voordeel van een feitelijke vereniging is dat de administratieve rompslomp beperkt blijft (er zijn immers geen specifieke verplichtingen vastgelegd) en dat de dynamiek van de werking gevolgd kan worden. De personen die zich het meeste met de werking bezighouden, hebben vaak ook de grootste inbreng.

De volgende elementen moeten jullie zeker opnemen in jullie afweging als je een overeenkomst wil sluiten om gebouwen te kopen, te huren of te pachten:

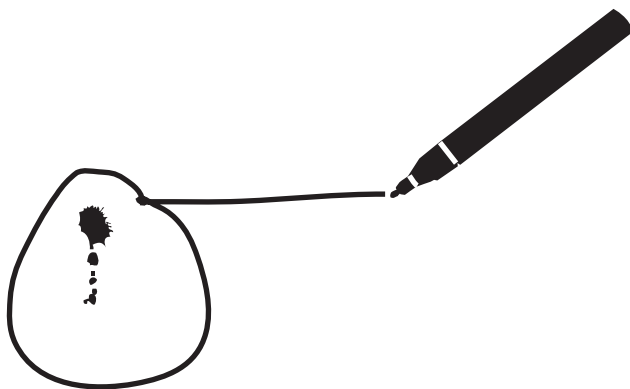
- De aard van de overeenkomst en de opgenomen bepalingen
- De duur van de overeenkomst
- De vergoeding die je moet betalen of de kostprijs van het project
- De persoon met wie of de instantie waarmee je de overeenkomst afsluit

Op basis van die elementen zal je moeten afwegen of het persoonlijk risico dat je loopt te groot is om nog als feitelijke vereniging te blijven bestaan. Het is erg belangrijk om voldoende advies in te winnen. Spreek je ondersteunende koepel aan, online zijn er heel wat testjes te vinden die meer informatie kunnen geven en ook een bezoek aan een notaris kan helpen bij het maken van een doordachte keuze.

Verder in de brochure worden alle types overeenkomsten besproken. We doen ook telkens een poging om ons uit te spreken over de noodzaak om een vzw op te richten. We geven hier telkens vrijblijvend onze mening over. Immers: verschillende factoren kunnen plaatselijk tot een andere opinie leiden. Ook andere en toekomstige intenties die niet louter op een overeenkomst van toepassing zijn, kunnen de keuze voor een vzw-structuur verantwoorden. Denk bijvoorbeeld aan op stapel staande bouwwerken.

Samenvattend kunnen we stellen dat we het oprichten van een vzw als noodzakelijk beschouwen als de vereniging een groot eigen vermogen te beheren heeft (grond, gebouw, veel en duur materieel, enzovoort) of als de vereniging een contractuele verbintenis aangaat met een zeker risico of voor een lange termijn.

Gebruik in elk geval je gezond verstand en wik en weeg zoveel mogelijk voor- en nadelen voor je tot een besluit komt.



5 AANDACHTSPUNTEN BIJ HET OPRICHTEN VAN EEN VZW

Als je jeugdvereniging al een vzw is, dan hoeft er uiteraard geen nieuwe opgericht te worden. Mogelijk moeten de statuten wel herbekeken worden. Kloppen de doelstellingen nog? Moet de samenstelling van de raad van bestuur gewijzigd worden? Enzovoort.

5.1 EEN ONDERSTEUNENDE VZW VOOR JE VERENIGING OF JE VERENIGING ALS VZW?

Als je jeugdvereniging nog geen vzw is, dan heb je de keuze. Ofwel richt je voor de volledige werking van je vereniging een vzw op. Ofwel richt je een ondersteunende vzw op die zich louter over de infrastructuur ontfermt.

Als je voor dat laatste kiest, kan je je aandacht blijven richten op je werking. Het is de taak van de ondersteunende vzw om je jeugdvereniging bij te staan en de voorwaarden te vervullen opdat je werking in het gebouw kan doorgaan. Dat heeft verder als voordeel dat je heel wat mensen met een specifieke expertise (een handige Harry, een administratieve krak, enzovoort) kan betrekken bij je vereniging terwijl je eigenlijke werking ('aan jeugdwerk doen') met de huidige structuren ongestoord verder kan gaan.

Zeker voor jeugd- en jongerenbewegingen is zo'n ondersteunende vzw een goede zaak. Vaak beschikken ze over een structuur die zijn waarde al bewezen heeft. Zo komt er wellicht geregeld een leidingskring, groepsraad of bondsstaf samen waarin de leiding gezamenlijk beslissingen neemt.

Voor jeugdhuizen ligt dat wat anders. Er zijn enkele bijkomende voordelen aan de omvorming van de hele vereniging tot vzw. Vele jeugdhuizen organiseren regelmatig activiteiten en/of sluiten contracten af met een hoge financiële impact: concerten, brouwer, werknemer in dienst, enzovoort. Een jeugdhuis dat permanent openstaat voor alle jongeren heeft ook vlugger te maken met rechtszaken, schadegevallen, enzovoort. Andere jeugdhuizen moeten dan weer een milieuvergunning aanvragen.

Een vzw-structuur is voor jeugdhuizen dus meer dan aangeraden: als afzonderlijke rechtspersoon kan de vzw vrijer de belangen van de vereniging verdedigen. Bovendien zijn door de verplichte organen die het beheer van de vzw moeten waarnemen de inspraakansen voor de medewerkers gegarandeerd.

Elke jeugdwerkkoepel heeft een eigen visie hierover, geïnspireerd door de eigenheid van elke vereniging. Vraag zeker eens bij je koepel na hoe zij het zien.

5.2 SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEID VAN ALGEMENE VERGADERING EN RAAD VAN BESTUUR

Als je een vzw opricht, denk je best al in de aanvangsfase goed na over de samenstelling en bevoegdheid van de algemene vergadering en de raad van bestuur. De vzw-wet verplicht de oprichting van beide organen om de werking van de vzw te beheren.



Enkele tips:

- De bevoegdheid van de vzw moet in de statuten duidelijk vermeld zijn.
- Zorg dat de leidingploeg/jeugdhuis kern gelijk is aan of toch een duidelijke meerderheid heeft in de algemene vergadering.
- Ook moet er duidelijkheid en ondubbelzinnigheid bestaan over de beslissingsbevoegdheid (grote beslissingen: algemene vergadering met een bepaalde meerderheid).
- Zorg dat enkele leiders en leidsters/kernleden deel uitmaken van de raad van bestuur. Zo verbeter je de communicatie en is het risico op misverstanden kleiner (tussen wat de algemene vergadering en de raad van bestuur doen).
- De termijn voor bestuurders moet duidelijk en in tijd afgebakend zijn. Je kan hun mandaat ook beperkt hernieuwbaar maken.
- Leg de uitvoering van het administratieve takenpakket meer bij de raad van bestuur.
- Denk na over hoe courante dagelijkse beslissingen het beste genomen worden en leg dat vast in de statuten. Dat kan de dagelijkse werking van de vereniging erg verduidelijken en vereenvoudigen. Pas wel op dat daardoor belangrijke of gevoelige zaken niet over de hoofden heen beslist worden.
- Een vzw oprichten moet een weloverwogen beslissing zijn. Je wil immers de structuur van je hele jeugdvereniging vastleggen voor de toekomst!

5.3 'SLAPENDE' VZW

Voldoe je niet meer aan de verplichtingen, dan heb je een zogenaamde 'slapende' vzw. Je zal mogelijk beschouwd worden als een feitelijke vereniging. Dat heeft onder andere gevolgen voor de persoonlijke aansprakelijkheid van de leden van de feitelijke vereniging.

Je zorgt er best voor dat je opnieuw aan alle wettelijke verplichtingen voldoet. Roep de algemene vergadering weer samen. Kies een nieuwe raad van bestuur. Pas eventueel de statuten aan volgens de nieuwe wetgeving en vervul je jaarlijkse verplichtingen.

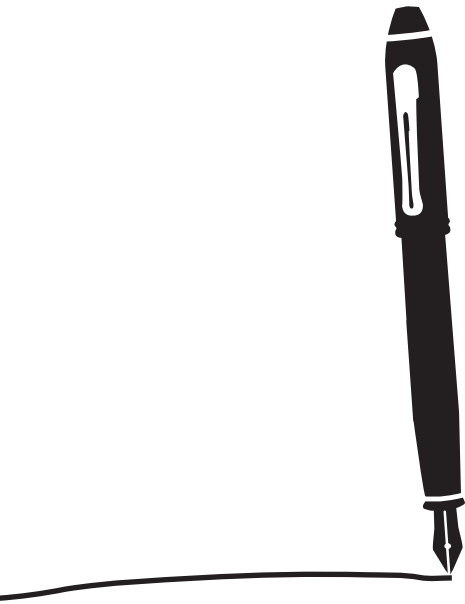
Pas als je opnieuw aan alle wettelijke verplichtingen voldoet, beschikt je vzw ook weer over haar rechten en zullen haar acties tegenover derden geldig en bindend zijn!

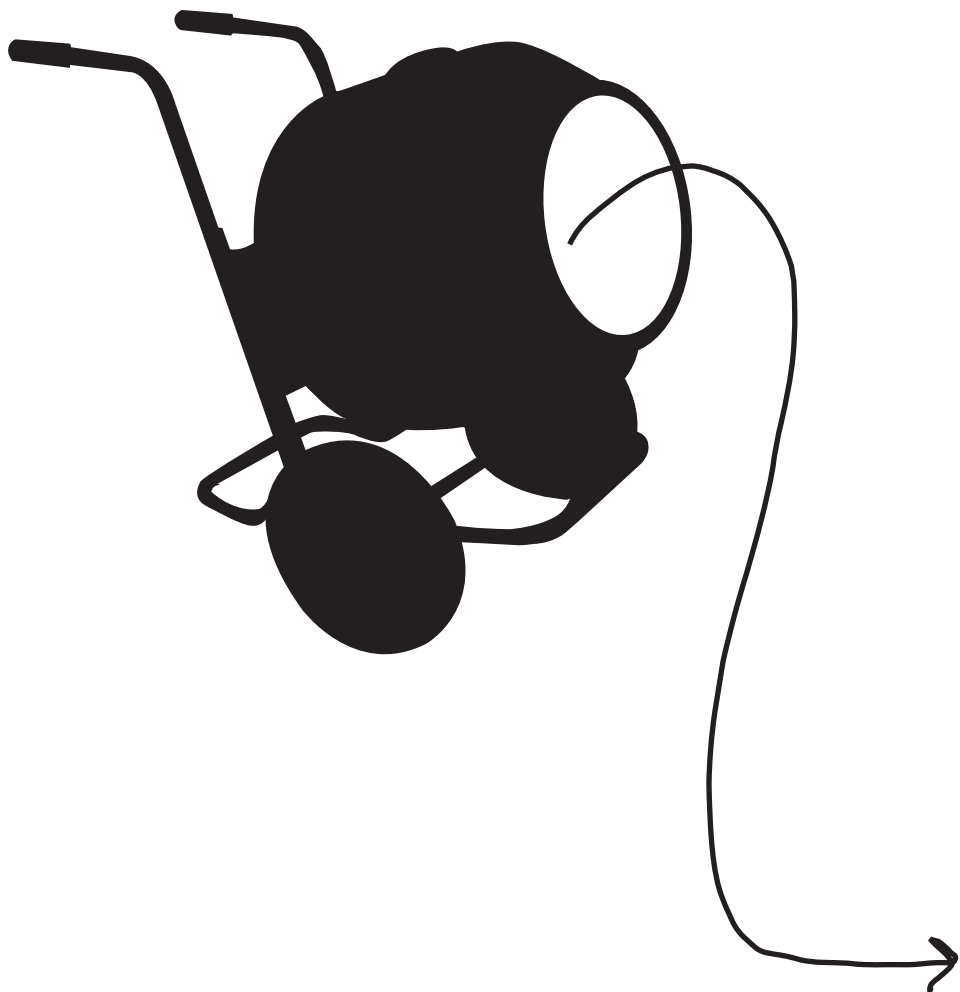
5.4 MEER INFO OVER VZW-WETGEVING



- 'Vzw', een brochure van de federale overheidsdienst justitie. Te downloaden op de website www.just.fgov.be.
- De 'Vzw-map' van Formaat bevat alles wat een jeugdhuis moet weten over de vzw-wetgeving. Er is ook ruimte voorzien om je eigen vzw-documenten te bewaren.
- 'Vzw ... een goed idee?', een handleiding van Scouts en Gidsen Vlaanderen voor scouts- en gidsengroepen die een vzw willen oprichten.
- De brochure 'VerZameld Werk' van Chirojeugd Vlaanderen geeft Chirogroepen alle nodige informatie over de vzw-wetgeving en helpt groepen een vzw op te richten.
- 'Het ABC van de VZW', een uitgave van VSDC. Kijk ook eens op www.vsdc.be, de site van het Vlaams Studie- en Documentatiecentrum voor vzw's.
- De statutenbouwer van www.sswitch.be is een handige tool om statuten van een vzw op te maken.







DEEL 3

BOUWEN OF VERBOUWEN

In deze brochure worden verschillende overeenkomsten beschreven – bij elke overeenkomst wordt aangegeven of ze geschikt is als je wil bouwen of verbouwen.

Het grote voordeel van bouwen tegenover een bestaand gebouw kopen, is dat je je gebouw 'op maat' van jouw jeugdvereniging kan maken. Bij een nieuwbouw zullen er ook minder snel zware onderhouds- en herstellingswerken opduiken.

Als je wat handige mensen in je organisatie hebt, kan je heel wat geld uitsparen door zelf de handen uit de mouwen te steken.

Let er wel op dat je de noodzakelijke verzekeringen afsluit voor de mensen die samen met jou het gebouw optrekken.

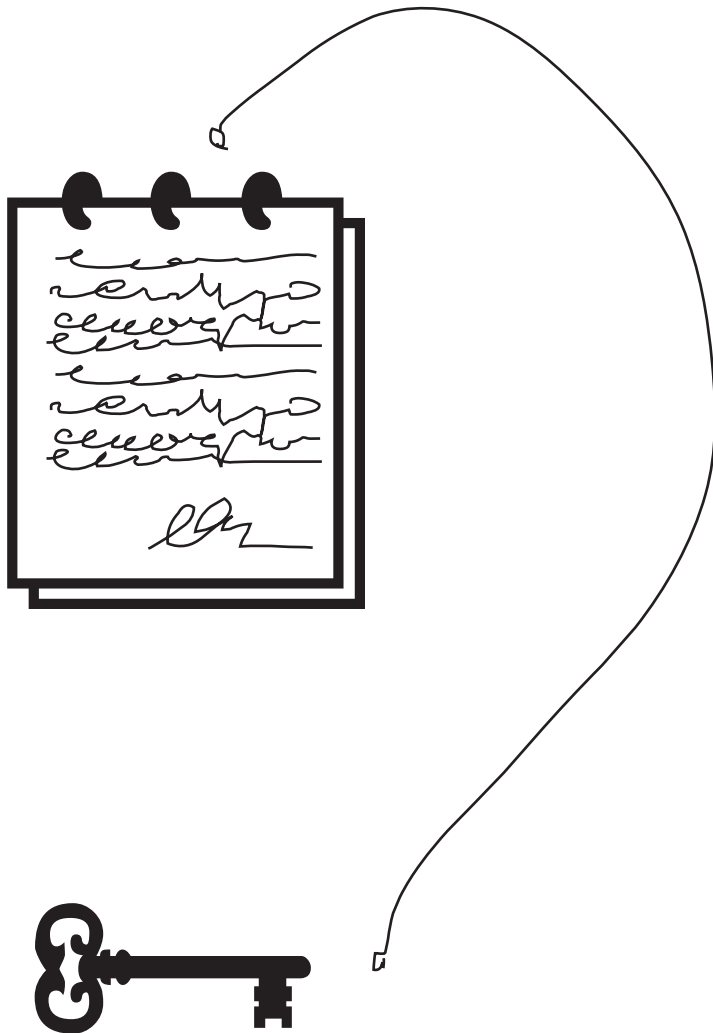
Hou rekening met btw-verplichtingen. Je zal een btw-aangifte moeten indienen als je zelf bouwt of verbouwt in plaats van een beroep te doen op een aannemer. Het gaat in principe over de btw-bouwaangifte 106.3, die binnen drie maanden na ontvangst van het nieuwe kadastraal inkomen (KI) ingediend moet worden. Voor die delicate kwestie laat je je het beste bijstaan door je lokale btw-administratie. Die bepaalt of je al dan niet vrijgesteld kan worden van deze verplichting.

Een ander nadeel van bouwen is dan weer dat het je penningmeester onaangename verrassingen kan bezorgen. Soms loopt de definitieve bouwprijs immers hoger op dan de geraamde kostprijs. Het kan zijn dat je meer moet uitgeven dan voorzien. Leen vooraf dan ook voldoende en voorzie een reserve.

Bouwen vraagt bovendien veel tijd en energie. Het effect van zulke infrastructuurwerken op je dagelijkse werking is niet te onderschatten.



Voor alle informatie over jeugdlokale bouwen en verbouwen verwijzen we door naar een andere brochure: *'Jeugdlokale en bouwproces'*.



DEEL 4

DE NOTARIS

De notaris is de ambtenaar die allerlei documenten opstelt en geldig verklaart, waardoor de akten 'rechtskracht' krijgen. In het geval van jeugdwerkinfrastructuur zal dat vaak gaan over akten die de koop of de huur van een pand regelen.

Verder kan je bij de notaris terecht voor onpartijdig advies en helpt hij of zij conflicten te voorkomen en/of op te lossen. Het eerste bezoek bij een notaris is gratis.

De koning benoemt notarissen. Zij verwerven een deel van de openbare macht (zoals rechters) en kunnen daardoor authentieke akten opmaken, die de kracht hebben van een vonnis of een arrest. Omdat die akten rechtskracht hebben, zijn ze geldig en bindend voor derden (niet alleen voor de partijen die de overeenkomsten ondertekend hebben).

Bepaalde akten moeten verplicht bij een notaris geregistreerd en geldig verklaard worden: een koopovereenkomst van een onroerend goed, bijvoorbeeld. Kijk goed na of de overeenkomst die jullie kiezen bij de notaris moet passeren. Ook als een notaris niet verplicht is, kan het zinvol zijn om er toch een in te schakelen. Informeer je bij een notaris in het dorp.

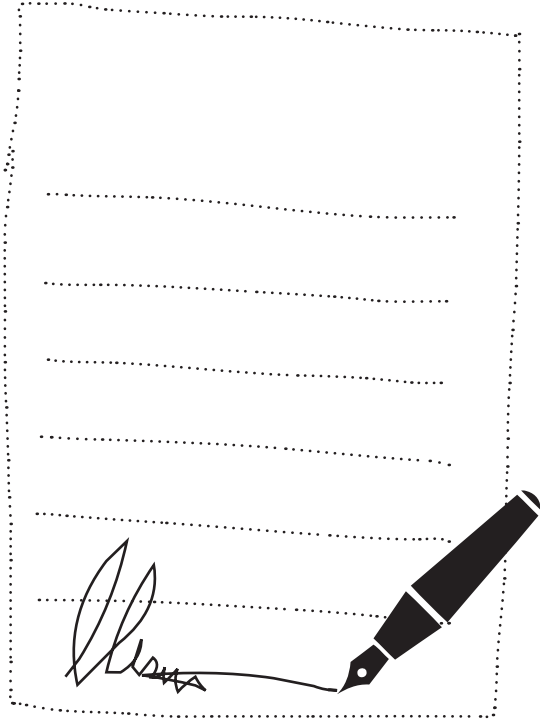
Alternatieven voor de notaris:

- Bij het (ver)huren van een pand kan je in bepaalde gevallen de verhuurovereenkomst laten registreren bij de dienst Registratie en Domeinen.
- Als je een contract afsluit met de gemeente of een andere overheid kan je laten onderzoeken of het 'comité van aankoop' de akte kan registreren en geldig verklaren. Dat comité is een deel van de federale administratie dat ten dienste staat van de overheid (waaronder gemeente en OCMW). Die dienst is gratis. Vraag zeker na bij je gemeente of ze de akte willen laten verlijden via dat comité van aankoop. Mogelijk duurt het bij die instantie wel wat langer.



www.notaris.be, de website van de koninklijke federatie van het Belgische notariaat.



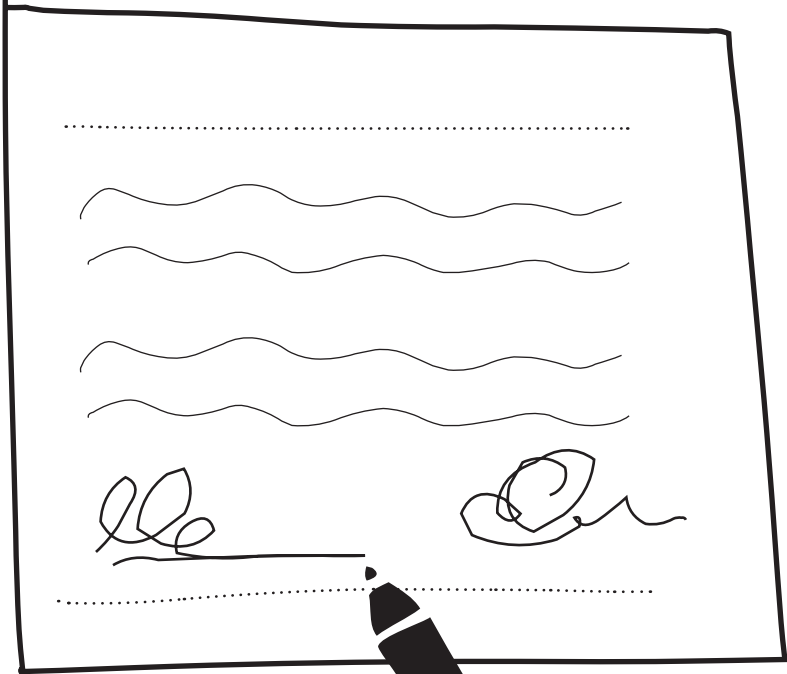


DEEL 5

CONCESSIE

Een concessie is een administratieve overeenkomst. Daarmee stelt een overheid (een deel van het) openbaar domein ter beschikking voor private ingebruikname. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de uitbating van een cafetaria in een gemeentelijk zwembad. Dat gebeurt onder het gezag van die overheid en met nakoming van de door haar bepaalde voorwaarden. Concessies worden gewoonlijk gebruikt bij commerciële doeleinden en zijn dus niet het meest geschikte middel om als gemeente lokalen ter beschikking te stellen aan een jeugdwerkorganisatie. Als die formule toch gekozen wordt, dan moet je erover waken dat er in de overeenkomst duidelijk sprake is van jeugdwerk. Commerciële activiteiten horen daar dus niet in thuis. Als het lokaal aan derden verhuurd kan worden, bijvoorbeeld voor de organisatie van fuiven, dan kan er sprake zijn van commerciële uitbating en moet de gemeente de marktconforme vergoeding voor de infrastructuur aanrekenen. In feite hadden ze dan de concessie pas kunnen gunnen na een voorafgaande oproep tot mededinging. Let wel, activiteiten die opbrengsten genereren ter verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vzw, georganiseerd door de vzw, kunnen uiteraard wel.

De duurtijd van een concessie is wettelijk niet vastgelegd, maar bedraagt in de praktijk vaak 9 jaar. Een concessie kan vroegtijdig beëindigd worden als bijvoorbeeld niet meer aan de concessievoorwaarden voldaan wordt. In het andere geval kan de stad de concessie vroegtijdig beëindigen na het betalen van een eventuele schadeloosstelling als er grote investeringen gebeurden door de concessiehouder en als de overeenkomst dat bepaalt.



DEEL 6

CONVENANT

Een convenant is een (vrijwillige) overeenkomst tussen de betrokken partners, die afgesloten wordt om een vooraf omschreven resultaat te bereiken. Een convenant is een afsprakenkader waarin verduidelijkt wordt wat de betrokken partijen van elkaar mogen verwachten.



Een convenant wordt gesloten voor een korte termijn, gewoonlijk jaarlijks. Een langere termijn kan ook, maar in principe nooit langer dan de looptijd van de legislatuur.

Een convenant kan gesloten worden tussen overheden onderling of tussen een (gemeentelijke) overheid en een particulier. Het is perfect mogelijk dat een jeugdwerkinitiatief zich engageert om dat convenant het komende werkjaar uit te voeren. Een vzw-structuur is hiervoor niet verplicht, maar meestal zal een gemeente toch verwachten dat de tegenpartij een vzw is.

Als er in een convenant belangrijke financiële en/of juridische zaken geregeld worden, is het wellicht aangewezen om een vzw-structuur op te zetten.

Een convenant is een 'instrument' van de overheid om bepaalde doelstellingen uit het beleid te bereiken. Voor vrijwillige jeugdverenigingen is het dus geen evidente keuze om hiermee te werken. De grote valkuil van werken met een convenant is dat het jeugdwerk louter gebruikt wordt om beleidsdoelstellingen te bereiken, zonder te werken aan sterk jeugdwerk.

Bovendien is er bij een convenant weinig rechtszekerheid, het is geen juridisch bindend akkoord. Het houdt namelijk geen resultaatsverbintenis in van de partijen, alleen een inspanningsverbintenis. Een convenant wordt in de praktijk vaak gebruikt om aan bepaalde doelstellingen een gemeentelijk budget te koppelen. In feite is het geen goed idee om hier nog gebruiksrechten van een locatie aan te koppelen. Het is niet omdat een jeugdwerking niet langer voldoet aan de voorwaarden van de convenant dat ze ook nog eens haar locatie moet verliezen.

Een voorbeeld kan duidelijkheid scheppen: een gemeente heeft zich bijvoorbeeld als doel gesteld jeugdwerk te organiseren voor 100 kinderen en jongeren. De jeugdbeweging in het dorp mag een lokaal gebruiken op voorwaarde dat zij jeugdwerk organiseren voor 100 jongeren. Als ze geen 100 leden meer hebben, verliezen ze het gebouw.



Keuze gemeentelijke regelgeving (bijvoorbeeld subsidiereglement) of overeenkomst

- In gevallen waarin je moet kiezen tussen regelgeving of een overeenkomst wordt er meestal voor regelgeving gekozen. Als er daarentegen een specifieke regel nodig is, kan een overeenkomst een oplossing bieden die meer op maat is.
- Als daarvan een grotere effectiviteit en doelmatigheid mag worden verwacht, kan een overeenkomst overwogen worden.
- Door de ongelijke inbreng van de contractanten wordt een overeenkomst soms uitgehouden. In de praktijk stellen we soms vast dat gebruikers een aantal eenzijdig door de overheid vastgelegde voorwaarden moeten aanvaarden. Vaak is het onmogelijk om aan die voorwaarden te voldoen. Ja, er worden soms zelfs onwettige dingen geëist. We denken hier bijvoorbeeld aan onmogelijke en onwettige veiligheidsvoorschriften bij de organisatie van fuiven in convenanten met jeugdhuizen.

Strijdigheid met recht of bevoegdheden

Een overeenkomst bevat geen afspraken die:

- In strijd zijn met het nationale of internationale geschreven of ongeschreven recht.
- De betrokken overheid tot meer verbinden dan zij gezien haar wettelijke bevoegdheden, beleidsvrijheid of andere mogelijkheden kan waarmaken.
- De wettelijke bevoegdheden en beleidsvrijheid van andere bestuursorganen die partij zijn te buiten gaan.

In de overeenkomst wordt zoveel mogelijk aangegeven hoe de daarin opgenomen afspraken zich verhouden tot de wettelijke regelingen.

In rechte afdwingbaar

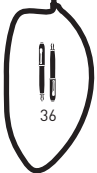
- Als partijen met de overeenkomst geen afdwingbare rechten en verplichtingen in het leven willen roepen, wordt dat uitdrukkelijk in de overeenkomst vermeld. Het is dus beter te expliciteren dat het een 'inspanningsverbintenis' betreft en dat de partijen uitdrukkelijk geen afdwingbaarheid eisen. Juridische afdwingbaarheid lijkt voor de betrokken partijen trouwens geen realistische of zelfs wenselijke optie.

Controle

- Hoe gedetailleerder de convenant, hoe meer er wederzijds gecontroleerd kan worden. Dat maakt de controle op het eerste gezicht gemakkelijker, maar het toezicht zal ook meer tijd en energie vragen (telwerk, bezoeken, administratie enzovoort). Daarbij komt dat geen enkele overeenkomst alle eventualiteiten, criteria, variabelen enzovoort kan bevatten. Er blijft, hoe gedetailleerd ook, altijd een interpretatieve ruimte die niet door afspraken gevangen is. Dat is weinig wenselijk en het zorgt voor veel rechtsonzekerheid.
- Hoe minder details, hoe eenvoudiger en gemakkelijker het toezicht, want er zijn weinig concrete variabelen. Dat kan echter een tegengesteld effect hebben, want dikwijls vertoont de interpretatie van de algemene doelstellingen sterke verschillen. Er zal in dat geval veel tijd verloren gaan, want er moet een nieuw, meer concreet afsprakenstelsel gecreëerd worden.

De werkelijkheid zal dus altijd tussen die twee uitersten liggen, maar het evenwicht kan onder andere bepaald worden door de nabijheid en bekendheid van de partners. Dichtbij contractanten kunnen elkaar regelmatig, eventueel zelfs dagelijks op het naleven van de afspraken controleren. Een grote wederzijdse bekendheid zal ook een mate van vertrouwen geven (groot of klein) of kan aanleiding geven tot het gedetailleerd uitwerken van nieuw of twijfelachtig resultaat. Bij het vernieuwen of actualiseren van de contracten zullen uiteraard de eerder vastgestelde onduidelijkheden meer gedetailleerd besproken worden.





DEEL 7

GEBRUIKS- OVEREENKOMST

Gratis gebruik maken van een gebouw? Dat kan je het makkelijkste regelen via een gebruiksovereenkomst. Daarvoor kiezen is kiezen voor een 'goedkope' optie maar de rechten en plichten zijn wel minder afgebakend dan bij een huurcontract of een erfpacht.

1 OMSCHRIJVING

In een gebruiksovereenkomst leggen eigenaar en gebruiker vast aan welke voorwaarden de gebruiker moet voldoen om kosteloos gebruik te kunnen maken van een pand. Dat soort overeenkomst wordt ook wel bruikleen genoemd. De uitlener van het pand blijft namelijk wel nog altijd de eigenaar, ook tijdens de gebruiksovereenkomst. Het grote voordeel van deze overeenkomst is dat ze gratis is. Een groot nadeel is dan weer dat die overeenkomst niet dezelfde rechten van de gebruiker en plichten van de eigenaar biedt die bijvoorbeeld een huurcontract en recht van erfpacht wel duidelijk hebben.

Een gebruiksovereenkomst lijkt in een aantal facetten wel op een convenant en een huurcontract. In sommige gevallen wordt ook de term bruikleenovereenkomst gebruikt.

2 RECHTEN EN PLICHTEN

Een gebruiksovereenkomst legt op zich weinig rechten en plichten vast, terwijl andere wettelijke regelingen zoals een huurcontract en erfpacht dat wel duidelijk hebben. Bij een huurovereenkomst is er bijvoorbeeld duidelijk vastgelegd welke rechten zowel de huurder als de verhuurder hebben.

Wat wel van de eigenaar verwacht wordt, is dat hij of zij de uitgaven betaalt die noodzakelijk zijn voor het behoud van het pand. Er is discussie mogelijk over welke uitgaven daar dan onder vallen. Het gaat vooral om uitgaven die gemaakt moeten worden omdat het pand anders niet gebruikt kan worden voor de bestemming ervan. Dat wil zeggen dat de uitlener bijvoorbeeld niet moet betalen voor de stookolie aangezien dat werkingskosten zijn.

Van de lener wordt er verwacht dat die zich zal gedragen als 'goede huisvader'. Als de ontlener door eigen schade de waarde van het pand doet verminderen, dan zal hij of zij daarvoor moeten opdraaien.

Laat een gebruiksovereenkomst zeker grondig doorlezen door iemand met juridische achtergrond. Andere soorten overeenkomsten worden veel couranter gebruikt en bieden veel meer rechtszekerheid. Omdat het een eerder aparte overeenkomst betreft, is het nog belangrijker hierover wijze raad te vragen! De inhoud van de overeenkomst gaat vaak over zaken die op voorhand minder belangrijk lijken, zoals afspraken over het gebruik van toiletten, speelruimte, enzovoort.

3 WAT NA AFLOOP VAN DE TERMIJN?

Bij het opstellen van een gebruiksovereenkomst kan je voor een onbepaalde termijn kiezen. In dat geval kan je de overeenkomst gelijk wanneer opzeggen.

Het overlijden van de eigenaar van het pand heeft nooit de beëindiging van de overeenkomst tot gevolg. Zijn of haar erfgenamen nemen de rechten en de plichten van de overeenkomst over.

Verder kan een gebruiksovereenkomst verlengd worden, tenzij hier andere afspraken over gemaakt zijn bij de opmaak ervan.

Een gebruiksovereenkomst van bepaalde duur kan je niet zomaar opzeggen. Daarvoor moet je rekening houden met de opzegtermijn.

4 VOOR- EN NADELEN

VOORDELEN

Een voordeel van de gebruiksovereenkomst is dat er geen tegenprestatie wordt verwacht. Er wordt in de overeenkomst dus bepaald dat je gratis kan gebruiken van de infrastructuur. Je bepaalt enkel wat de voorwaarden zijn om een bepaald pand te mogen gebruiken. Die voorwaarden kunnen zeer divers zijn en lijken soms op het huishoudelijk reglement dat je bij het afsluiten van een huurcontract bekijkt. Die bepalingen kunnen soms wel heel lang worden.

Ook hoeft bij een gebruiksovereenkomst geen van beide partners noodzakelijk een overheid zijn, terwijl dat bij een convenant wel zo is.

NADELEN

Wat wel een nadeel kan zijn van de gebruiksovereenkomst is dat deze regeling weinig tot geen rechten en plichten afdwingt. Dat kan zelfs een groot nadeel zijn als de partners niet gelijkwaardig zijn.

5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?

De gebruiksovereenkomst legt maar minimale voorwaarden op. Het is eerder een beschrijving van enkele regels en richtlijnen die je moet volgen bij het gebruik van het onroerend goed. Er is geen echte tegenprestatie gewenst of voorzien. Je mag de infrastructuur immers voor een bepaalde termijn gratis gebruiken. Louter hiervoor een vzw oprichten is dus niet nodig. Bij het overlijden van de persoon die de overeenkomst heeft afgesloten, zal de overeenkomst ook niet eindigen: ze kan verdergezet worden met de erfgenamen.

Hou er wel rekening mee dat de verschillende leden hoofdelijk aansprakelijk zijn als de ontlener een feitelijke vereniging is.

6 MEDEGEBRUIK?

Het is mogelijk om een gebruiksovereenkomst met meerdere partijen af te sluiten. Het zal in dat geval vooral belangrijk zijn om in de gebruiksovereenkomst duidelijk afspraken te maken voor de medegebruikers en om af te spreken wie van welk deel gebruikmaakt.



Kijk ook zeker eens op www.slimgedeeld.be en www.ambrassade.be/inforuimtedelen voor meer tips voor een overeenkomst bij gedeeld gebruik

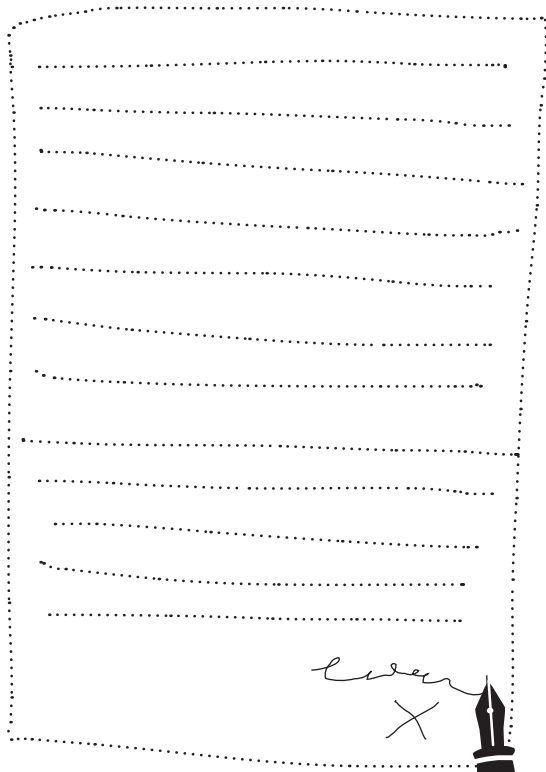


Model van een gebruiksovereenkomst

Het is niet evident om een model van een gebruiksovereenkomst te geven omdat er zeer diverse zaken bepaald moeten worden.

Op www.jeugdlokalen.be vind je niettemin een model van gebruiksovereenkomst. Download het en pas het aan op maat van jullie situatie!





DEEL 8

HUUROVEREEN- KOMST

In België bestaat de huurwet uit een algemeen regime en drie bijzondere regimes. De bijzondere regimes – woninghuur, handelshuur en pacht – worden door afzonderlijke wetten geregeld. Aangezien het niet de bedoeling is om in een lokaal te gaan wonen of er effectief te verblijven, zal de huur van een lokaal onder het algemeen regime vallen: het gemeen huurrecht (art. 1708 -1762bis BW).

Bepalingen in verband met huurtermijn, opzeg, enzovoort zijn afhankelijk van het regime waarin het gehuurde goed valt. Het gemeen huurrecht is grotendeels *aanvullend* recht. Dat wil zeggen dat je heel wat aspecten in je huurovereenkomst (ook wel huurcontract) zelf kan regelen en dat je vrij van het 'gemeen huurrecht' mag afwijken.

Er zijn wel een aantal bestanddelen die in de overeenkomst vermeld *moeten* zijn, anders is ze niet geldig: de partijen moeten geïdentificeerd en identificeerbaar zijn, het moet duidelijk zijn waar de overeenkomst precies over gaat, de contractspartijen moeten handelingsbekwaam zijn (bv. meerderjarig), er moet een startdatum (en looptermijn) vermeld zijn, enzovoort.

Naast de geldigheidsvereisten zijn er aspecten die niet verplicht vermeld moeten worden maar waarover je wel het beste bijkomende afspraken maakt.

1 OMSCHRIJVING

In een huurovereenkomst verbindt de verhuurder (meestal de eigenaar) zich ertoe om tegen betaling van een bepaald bedrag het tijdelijk genot van een welbepaald goed te verlenen aan de huurder. De huurder verbindt zich tot het betalen van een bepaalde huurprijs. Als een goed wordt gehuurd dat niet als woning dient, kan een huurovereenkomst zowel mondeling als schriftelijk afgesloten worden, al gaat de voorkeur uiteraard uit naar schriftelijke overeenkomsten.

1.1 PRIJS, WIJZE VAN BETALING, BETALINGSTERMIJN

Verhuurder en huurder moeten duidelijk overeenkomen wat de huurprijs is en welke kosten wel en niet inbegrepen zijn. Maak van bij het begin duidelijke afspraken over wanneer en hoe het voorschot, de waarborg en de huurprijs betaald moeten worden. Laat het tijdstip van betaling (betalingstermijn) ook in het contract vastleggen.

De overeengekomen prijs moet vast en definitief zijn, tenzij een prijswijziging onder precieze voorwaarden vermeld wordt in het contract, met vermelding van de uiterste datum waarop dat kan gebeuren. De enige uitzondering is een onmiskenbare fout in de berekening.

Zo kan onder andere een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud opgenomen worden in het contract. Die clause is dan aan voorwaarden gebonden: de aanpassing van de huurprijs is maar één keer per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Die aanpassing gebeurt op basis van de indexcijfers.

Maximale verhoging = $\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index} / \text{oude index}$

Als de aanpassing van de huurprijs afhankelijk wordt gemaakt van andere factoren dan het indexcijfer voor levensonderhoud gelden deze regels niet. Ga dus erg duidelijk te werk als je een dergelijke aanpassing in het contract opneemt.

Als de huurder meer betaald heeft dan hij of zij in toepassing van het contract verschuldigd is, dan moet dat deel op zijn of haar verzoek terugbetaald worden.

Verbeteringswerken, of ze nu uitgevoerd werden door de verhuurder of de huurder, zijn geen wettelijke grond om de huurprijs te verhogen.

In de praktijk is er vaak discussie over wie welke onderhoudswerken moet uitvoeren en wanneer die dan moeten gebeuren. Beschrijf alle mogelijkheden in de overeenkomst! Verder kan je overeenkomen dat je als huurder zelf een aantal werken uitvoert die volgens de overeenkomst door de verhuurder uitgevoerd moeten worden. De kosten van die werken worden dan in overleg afgetrokken van de huurprijs.

1.2 PLAATS- EN BOEDELBSCHRIJVING

Het is sterk aan te raden om bij aanvang samen (huurder en verhuurder) een algemene en tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te nemen in de overeenkomst. Die kan je dan vergelijken met een plaatsbeschrijving die op het einde van de overeenkomst opgemaakt wordt. Op die manier worden eventuele gebreken en/of beschadigingen geen bron van twisten. Als er in het begin geen plaatsbeschrijving gemaakt is, dan moet ervan uitgegaan worden dat het lokaal teruggegeven werd zoals je het ontvangen hebt. De verhuurder mag wel het bewijs leveren dat hij of zij het goed in een andere staat heeft afgeleverd. De schade aangebracht door de huurder wordt normaal gezien verrekend met de huurwaarborg.

Sommige plaatsen bestaan uit meerdere delen en laten verschillende groepen tegelijkertijd toe. Beschrijf duidelijk welke delen je huurt en welke niet. Beschrijf eventueel ook de plaatsen voor gemeenschappelijk gebruik als dusdanig. Soms zijn extra speelterreinen of kampweiden aan een lokaal niet opgenomen in de plaatsbeschrijving. Beschrijf die plaatsen mee in de overeenkomst. Je bent dan de rechtmatige en enige gebruiker tijdens de huurperiode. Dat kan natuurlijk alleen als de uitbater ook eigenaar is van die terreinen. Verder is het zinvol om de inboedel (tafels, stoelen, muziekinstallatie, enz.) te beschrijven als je die ook huurt.

De plaatsbeschrijving moet tegensprekelijk opgesteld zijn. Dat wil gewoon zeggen dat huurder en verhuurder of hun vertegenwoordigers aanwezig moeten zijn bij de plaatsbeschrijving.

Een huurovereenkomst moet zeker de volgende elementen bevatten:

- Plaats en datum van ondertekening.
- Naam en adres van de partijen (en hun vertegenwoordigers – let wel: zij moeten gemachtigd zijn om je organisatie te vertegenwoordigen).
- Voorwerp van de huurovereenkomst: de beschrijving van de gebouwen, lokalen, weides, enzovoort die inbegrepen zijn in de huur.
- Huurtermijn en aanvangsdatum van de huurperiode.
- Opzeg- en verlengingsvoorwaarden.
- Prijs, termijn en manier van betalen.
- Bijzondere afspraken.
- Verzekeringen.

Het is altijd goed om als huurder een aantal vragen en opmerkingen te formuleren. Als het relevant is, neem die punten dan op in de huurovereenkomst. Doe dat voor je de huurovereenkomst ondertekent!

1.3 DE WAARBORG BIJ HUUROVEREENKOMSTEN

Er is geen wettelijke verplichting om met een huurwaarborg te werken. Er zijn ook geen vaste regels over waaruit de waarborg moet bestaan en op welke manier die overhandigd moet worden. In de praktijk zal de verhuurder meestal vragen een waarborg op een geblokkeerde rekening over te schrijven. De verhuurder kan de huurwaarborg gebruiken om huurschade te vergoeden. Als er bij de overeenkomst een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zit, kunnen al vele discussies vermeden worden.



- De huurwaarborg bedraagt niet meer dan drie maanden huurgeld of een vierde van de jaarlijkse huurprijs.
- De waarborg wordt het beste op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder gestort. Bij beëindiging van de huurovereenkomst worden de waarborg en de intresten met akkoord van de verhuurder overgemaakt aan de huurder, na eventuele aftrek van bepaalde kosten. De bank mag die waarborg pas uitbetalen als er een schriftelijk akkoord wordt voorgelegd waarin huurder en verhuurder verklaren dat de waarborg vrijgegeven mag worden. Die verklaring kan een gewone brief zijn of een specifiek daarvoor bestemd formulier dat je kan aanvragen bij de bank. Als de partijen niet tot een akkoord komen, kan het afschrift van een rechterlijke beslissing ook volstaan om de huurwaarborg terugbetaald te krijgen. Een bankwaarborg is een andere mogelijkheid. De huurder kan hierbij aantonen dat de bank borg staat voor hem of haar, voor een vastgelegde som.
- In de huurovereenkomst moet er duidelijkheid zijn over de eventuele omzetting van voorschot in waarborg (zeker bij het verhuren van je lokaal), waardoor de huurder plots toch nog de volledige huurprijs moet betalen. Dat kan voor misverstanden zorgen.

Let wel: bepalingen over de waarborg moeten uitdrukkelijk in het contract opgenomen worden!

1.4 SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMST

Een mondelinge overeenkomst biedt weinig houvast, maar de huurder geniet wel de volledige bescherming van de wettelijke bepalingen. Toch is een schriftelijke overeenkomst sterk aanbevolen. Als er moeilijkheden komen, kan je zo beter bewijzen wat je overeengekomen bent en ook bij de verkoop van het pand heeft de huurder een been om op te staan. Beide partijen moeten een origineel exemplaar ontvangen van de overeenkomst, met datum en handtekening van beiden. In beginsel moeten er evenveel exemplaren als 'partijen met een onderscheiden belang' zijn.

Volgens de wet moeten alle akten 'houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen' geregistreerd worden. De wet bepaalt niet wie (de huurder of de verhuurder) de huurovereenkomst moet laten registreren (en betalen). Meestal wordt dat in de huurovereenkomst afgewenteld op de huurder. De huurder heeft er immers het meeste belang bij om de overeenkomst te laten registreren. Als huurder van een goed dat niet dient als hoofdverblijfplaats loop je zonder registratie namelijk het risico onmiddellijk uitgedreven te worden door een koper/nieuwe eigenaar. Als de huurder daarentegen een geregistreerde huurovereenkomst heeft, zal de koper alle bepalingen ervan moeten respecteren, zoals de huurprijs, de duur enzovoort, en krijgt de huurovereenkomst bovendien een vaste datum. Registratie is met andere woorden een must. Dat moet gebeuren via een registratiekantoor, maar het kan ook elektronisch via <https://financien.belgium.be/nl/E-services/MyRent>.

1.5 HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het huishoudelijk reglement is een verzameling 'huisregels' waaraan de huurders zich moeten houden. Het reglement bestaat meestal uit een opsomming van praktische punten en afspraken die eigen zijn aan het gebouw of het gebruik ervan. De eigenaar *kan* zo'n reglement opstellen, maar hij of zij is dat niet verplicht.

Meestal wordt het huishoudelijk reglement gekoppeld aan de huurovereenkomst. Er staat dan een clause in het contract die stelt dat je de huisregels gelezen en goedgekeurd hebt. In zo'n geval is het huishoudelijk reglement een onderdeel van de huurovereenkomst. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst verklaart de verantwoordelijke een kopie van het huishoudelijk reglement te hebben ontvangen en akkoord te gaan met de inhoud ervan.



Tip huishoudelijk reglement

Neem het huishoudelijk reglement grondig door voor je de huurovereenkomst ondertekent. Onderhandel indien nodig met de verhuurder om regels aan te passen aan de aard van de groep of de aard van het verblijf.

Als voorbeeld geven we hier een aantal elementen die je meestal in een huishoudelijk reglement voor jeugdlokalen vindt:

- Personen op wie het reglement van toepassing is.
- Maximumaantal toegelaten personen.
- Richtlijnen bij het gebruik van elektrische en verwarmingstoestellen, gasinstallatie, stookketel, alarminstallatie.
- Beperkingen van activiteiten in bepaalde ruimten (geen balspelen, geen vuur, niet roken, enzovoort).

- Plaats en voorschriften voor het maken van kampvuur.
- Richtlijnen bij de verzameling van afval, tijdstip van de ophaling.
- Voorschriften voor het melden van schade en defecten.
- Voorschriften voor onderhoud en schoonmaak.
- Telefoonnummers van dokter, ziekenwagen, brandweer, politie, boswachter, enzovoort.

1.6 WIJZIGINGEN DOOR DE HUURDER

Als je als huurder na de ondertekening wijzigingen wilt aanbrengen aan de overeenkomst zal je altijd het akkoord moeten hebben van de verhuurder. Als de verhuurder hierin toestemt, is het belangrijk dat alle exemplaren van de overeenkomst op een identieke manier aangepast worden en dat er vermeld wordt dat alle voorgaande andersluidende overeenkomsten vervallen. Laat beide partijen handtekenen naast de aangebrachte wijzigingen, aanvullingen of schrappingen.

1.7 EEN OPTIE NEMEN

In vele gevallen kan je voor je iets huurt een 'optie' nemen. Een optie is wel beperkt in tijd en niet altijd gratis. Het is dus van belang om op korte termijn te beslissen de optie al dan niet te 'lichten'.

Als de eigenaar dat toestaat, moeten andere kandidaten wachten tot het tijdstip waarop de optie vervalt. Vanaf dat moment staat het aanbod van huur weer volledig vrij voor alle andere kandidaat-huurders. Een optie nemen is natuurlijk niet hetzelfde als een huurovereenkomst afsluiten. Zolang er geen huurovereenkomst is, ben je nog geen huurder. Zet ook de optie op papier en laat ze door de verhuurder ondertekenen. De verhuurder is hierdoor gebonden, de huurder niet: als de eigenaar het goed verhuurt binnen een bepaalde periode, zal dat alleen aan de optiehouder kunnen. De huurder daarentegen is niet verplicht de optie daadwerkelijk te lichten en het goed effectief te huren: hij of zij kan nog afzien van dat voornemen.

2 RECHTEN EN PLICHTEN

2.1 VERHUURDER

RECHTEN VAN DE VERHUURDER

a. De verhuurder mag je lokaal betreden

Als de verhuurder een wettige reden heeft, mag hij of zij een kijkje komen nemen, bijvoorbeeld om te zien of de gevraagde herstellingswerken noodzakelijk zijn of om te zien of je het lokaal goed onderhoudt. Als de huurovereenkomst afloopt, zal de huurder vaak moeten toestaan dat op geregelde tijdstippen nieuwe kandidaat-huurders het pand betreden. Het is echter niet de bedoeling dat de verhuurder te pas en te onpas komt binnenvallen. Maak daar goede afspraken over in de huurovereenkomst. Weiger je de verhuurder zonder duidelijke reden de toegang tot je lokaal, dan kan hij of zij je in het ergste geval voor de vrederechter dagen. Je zorgt er uiteraard best voor dat je op goede voet blijft met de eigenaar. Een eventuele procedure brengt enkel onnodige kosten met zich mee.

b. Herstellingen uitvoeren

Dringende herstellingen die niet kunnen wachten tot het einde van de overeenkomst mag de verhuurder uitvoeren, ook als de huurder er niet om gevraagd heeft. De huurder moet die werken gedogen, ook al ondergaat hij of zij er 'genotsderving' door doordat een deel van het gebouw tijdelijk niet gebruikt kan worden. Als de werken langer duren dan 40 dagen wordt de huurprijs verminderd in evenredigheid met de tijd en het gedeelte dat de huurder niet heeft kunnen gebruiken.

De 'kleine herstellingen en onderhoud' zijn voor de huurder. Die moet daarentegen nooit instaan voor het herstel van slijtage door ouderdom of schade door overmacht.

c. Het lokaal verkopen

De verhuurder kan de eigendom te allen tijde verkopen. Naargelang de huurovereenkomst kan dat voor de huurder verschillende gevolgen hebben.

- Bij een contract opgesteld door een notaris of met een vaste datum (= geregistreerd of vastgelegd in een authentieke akte) moet de koper de bepalingen van het contract respecteren. Het contract loopt dus normaal door, maar met een andere verhuurder, tenzij anders opgenomen in de overeenkomst. Je ziet er dus best op toe dat de verhuurder dat niet in de huurovereenkomst laat opnemen.

- Hebben jullie daarentegen een huurovereenkomst zonder vaste datum, dan kan de koper jullie een aangetekende brief sturen om die overeenkomst op te zeggen. Als je als huurder het gebouw niet wilt verlaten, komt er een vrederechter bij kijken.

In de verkoopakte kan de eigenaar (vroegere verhuurder) een 'eerbiedigingbeding' laten opnemen. Hierdoor is de koper verplicht de bestaande huurovereenkomst te respecteren, ongeacht of het contract met vaste datum is of niet. Zo krijg je zekerheid dat je in je lokaal kunt blijven.

d. Voorrecht op de inboedel

Als een huurder geen huur meer kan betalen, kan de verhuurder bewarend beslag laten leggen op je meubilair en dergelijke. Bij de verkoop heeft de verhuurder dan een voorrecht op de opbrengst ten opzichte van eventuele andere schuldeisers.

PLICHTEN VAN DE VERHUURDER

a. Het lokaal ter beschikking stellen: de leveringsplicht

Het is evident dat je het lokaal mag gebruiken. De verhuurder moet je met andere woorden de sleutels geven zodat je toegang krijgt tot je gehuurde lokaal.

Verder moet je je lokaal kunnen gebruiken voor de reden waarvoor je het hebt gehuurd (= de bestemming van het onroerend goed). Als achteraf bijvoorbeeld blijkt dat je jeugdlokaal in een zware industriezone ligt en kinderen en jongeren hier geweerd worden, dan is de verhuurder zijn of haar verplichtingen niet nagekomen.

Er wordt verwacht dat je lokaal in goede staat is op het moment dat je het huurt. Is dat niet het geval, maar wordt het wel zo in de huurovereenkomst vermeld, dan kan je eisen dat eerst de nodige herstellingswerken plaatsvinden.

Afwijkingen zijn natuurlijk mogelijk mits ze vermeld worden in het contract. Zo kan je als huurder zelf instaan voor de herstellingen, mits de huurprijs verlaagd wordt.

De verhuurder is echter niet aansprakelijk voor gebreken die de huurder zelf makkelijk kon vaststellen bij het afsluiten van de huur en waartegen hij of zij niet heeft geprotesteerd (= zichtbare gebreken).

Vaak kunnen discussies vermeden worden als er bij het begin van de overeenkomst een plaatsbeschrijving wordt opgesteld.

b. Het lokaal onderhouden

De verhuurder moet grote herstellingen of herstellingen ten gevolge van ouderdom of normale slijtage voor zijn of haar rekening laten uitvoeren. Het gaat ook om herstellingen die de stabiliteit van het onroerend goed in gevaar brengen.

Dat is bijvoorbeeld:

- Herstellingen aan het dak, aanbrengen van nieuwe dakgoten, enzovoort
- De gevel schoonmaken
- Noodzakelijke herstellingen aan vloeren, muren, trappen enzovoort laten uitvoeren
- Onderhoud van het afwateringssysteem
- Werken die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw

Ook huurherstellingen die nodig werden door overmacht of door toedoen van een derde (bijvoorbeeld beschadiging aan je lokaal ten gevolge van vandalisme) moeten door de verhuurder uitgevoerd worden, tenzij anders opgenomen in de overeenkomst.

Als huurder kan je eisen dat de verhuurder de noodzakelijke herstellingen uitvoert. Doet hij of zij dat niet, dan kan je (een deel van) de huur inhouden met als argument dat je een 'genotsderving' ondergaat. Via bijvoorbeeld een aangetekende brief moet je de verhuurder in gebreke stellen. Als je (een deel van) de huur inhoudt, laat dat dan in verhouding zijn met de uit te voeren herstellingswerken. Voor een kapotte traptrede hou je dus best geen volledige maandhuur in. Je kunt immers later verplicht worden dat huurgeld alsnog te betalen, vermeerderd met intresten.

Ook kan je aan de rechter een machtiging vragen om de werken zelf uit te voeren. De kosten kan je dan afhouden van de huurprijs. Die tweede methode kan later minder problemen en discussie geven.

c. Het 'rustig genot' verschaffen

Het 'rustig genot' verschaffen betekent onder meer dat de verhuurder de voorwaarden van verhuring niet zomaar kan wijzigen, dat hij of zij de kosten niet mag verhogen, enzovoort. De verhuurder mag ook geen herstellingen laten uitvoeren in je lokaal zonder dat jullie daarvoor toestemming hebben gegeven, tenzij het om zeer dringende werken gaat (zie rechten van de verhuurder).

Duiken er gebreken op in het gebouw, dan moet de verhuurder daar iets aan doen. Dat geldt echter niet voor zichtbare gebreken die je al bij het afsluiten van de huurovereenkomst kon opmerken, tenzij ze verergeren in de loop van je huurperiode.

Merk je zogenaamde verborgen gebreken op (bijvoorbeeld een lekkend dak, enkel bij zwaar onweer), dan moet de verhuurder dat in orde brengen. Verborgene gebreken zijn vooral zaken die bij de intrede niet met het blote oog vastgesteld konden worden en die bij het gebruik zelf boven water komen. In de huurovereenkomst kan wel een beperkende clause opgenomen zijn die de verhuurder deels vrijstelt van deze verplichting.

De verhuurder mag niet zomaar in je lokaal komen. Komt hij of zij zonder jouw toestemming het lokaal binnen, dan kan hij of zij strafrechtelijk vervolgd worden. Aan de andere kant is het natuurlijk ook handig dat de verhuurder een sleutel heeft. Bij ernstige en dringende problemen kan er zo vlugger opgetreden worden. Afhankelijk van je vertrouwensrelatie met de verhuurder zal je dus moeten afwegen of je al dan niet een sleutel ter beschikking stelt. In de huurovereenkomst zal vaak vermeld worden dat de verhuurder om de x-aantal maanden na voorafgaande verwittiging het pand mag betreden.

Zoals zo vaak voorkomt je dergelijke discussies het beste door duidelijke afspraken in de huurovereenkomst op te nemen.

Schiet de verhuurder tekort in zijn of haar verplichtingen, dan kan je hem of haar voor de vrederechter dagvaarden om alsnog te eisen dat de verhuurder die verplichtingen nakomt. Daarbij kan je al een schadevergoeding vorderen.

Als je zwaar beknot wordt in het 'rustig genot' van het goed kan je zelfs de ontbinding van de overeenkomst (en een schadevergoeding) eisen voor de vrederechter.

2.2 HUURDER

RECHTEN VAN DE HUURDER

a. Onderverhuren of de huurovereenkomst overdragen

Huuroverdracht wil zeggen dat je je huurovereenkomst overdraagt aan iemand anders. De overnemer wordt de rechtstreekse huurder en het contract loopt gewoon verder volgens dezelfde voorwaarden en modaliteiten.

Onderverhuring betekent dat je (een deel van) het lokaal verder verhuurt aan iemand anders. Onderverhuren kan, maar natuurlijk niet langer dan de duur van je eigen huurovereenkomst. Opgepast: hierbij draag je als hoofdhuurder wel nog altijd alle rechten en plichten en kan je ook nog altijd door de verhuurder aangesproken worden. Enige voorzichtigheid is dus aangewezen.

Beide rechten kunnen beperkt of uitgesloten worden door een clause in de huurovereenkomst.

b. De huurder mag verbeteringen en veranderingen aanbrengen

Als huurder mag je kleine inwendige verbeteringswerken verrichten, bijvoorbeeld schilderen en behangen. Hetzelfde geldt voor verbeteringswerken bedoeld om het lokaal geschikt te maken voor de bestemming, zoals de installatie van centrale verwarming of scheidingswanden. Ook mag je nieuwe constructies optrekken, op voorwaarde dat die de vorm en de structuur van het gebouw niet wijzigen.

Om zeker te zijn welke werken je mag uitvoeren, laat je die het beste in de huurovereenkomst beschrijven. De wet voorziet voor dat thema immers geen regels. Staan ze er niet in, vraag dan voor de uitvoering van de werken de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. Die schriftelijke toestemming is ook belangrijk bij het beëindigen van het contract. Het is namelijk zo dat de verhuurder kan eisen dat gedane werkzaamheden weer ongedaan worden gemaakt als je die werken als huurder niet mocht uitvoeren.

c. Overlijden van de verhuurder

De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door het overlijden van de verhuurder. De eventuele erfgenamen van de verhuurder zullen de overeenkomst dus moeten verderzetten.

PLICHTEN VAN DE HUURDER

a. Behoorlijk onderhoud van het gebouw en herstellingen

Je bent verondersteld je jeugdlokaal als een 'goede huisvader' in orde te houden. Dat wil zeggen dat je het lokaal niet laat verkrotten, zorgt voor verwarming en verluchting in het gebouw, erover waakt dat er geen te grote beschadigingen aangericht worden, enzovoort.

Als huurder moet je ook kleine herstellingswerken doen of laten uitvoeren om je gebouw in orde te houden. Je moet het goed immers in de oorspronkelijke staat teruggeven bij het einde van de overeenkomst.

Ook werken die door je eigen fout (of door iemand van je jeugdvereniging) noodzakelijk zijn geworden, moet je zelf (laten) uitvoeren. Als huurder moet je de verhuurder tijdig op de hoogte brengen als je zoiets doet.

Let wel: herstellingen ten gevolge van ouderdom of normale slijtage en grotere herstellingen (dak, muren, enzovoort) zijn níét voor jouw rekening maar voor die van de verhuurder (zie ook plichten van de verhuurder).

Behalve als het gaat om herstellingen die ten laste van de huurder vallen, heeft de verhuurder de plicht alle 'nodige' herstellingen uit te voeren om het

de huurder mogelijk te maken het goed naar behoren te gebruiken. De huurder heeft de plicht de verhuurder te vragen de werken uit te voeren. Of het gaat om dringende of niet-dringende herstellingen is niet belangrijk.

De huurder moet onder meer de herstelling uitvoeren van:

- haarden en schoorstenen
- glasbreuk
- enkele tegels
- muurbepkeistering tot één meter hoog
- sloten en hengsels
- deuren en vensterramen

b. Bestemming respecteren

Deze verplichting kan afgeleid worden uit de vorige. Je gebruikt het lokaal zoals het bedoeld is (= de bestemming). Bouw het dus niet om tot een supermarkt. Om de bestemming te wijzigen, moet je niet alleen rekening houden met de eventuele stedenbouwkundige of andere voorschriften. De verhuurder (= eigenaar) moet ook akkoord gaan met de bestemmingswijziging. Verander je de bestemming zonder akkoord van de verhuurder, dan kan hij of zij de huurovereenkomst laten ontbinden.

c. De huurprijs betalen

Je moet de afgesproken huurprijs betalen op het afgesproken tijdstip en op de afgesproken manier. Als je de huur contant betaalt, vraag je altijd een betalingsbewijs. Als je via een post- of bankrekening betaalt, kan je de betaling aantonen door het stortingsbewijs.

Ook verschillende kleine kosten moet je als huurder betalen: gas, water, elektriciteit, enzovoort. Bepaal in de overeenkomst welke kosten je als huurder extra draagt. Dat kan je forfaitair betalen: inbegrepen in de huurprijs, of de betaling gebeurt volgens vastgelegde en vaste (eventueel geïndexeerde) bedragen. Ofwel betaal je de werkelijke kosten. Dat gebeurt dan via een afzonderlijke afrekening en aan de hand van de nodige bewijsstukken. Gas, water en elektriciteit worden in principe rechtstreeks aan de leverancier betaald, zonder tussenkomst van de verhuurder. Met die leveranciers sluit je afzonderlijke overeenkomsten.

Tenzij in de huurovereenkomst anders wordt vermeld, betaal je de huurprijs maandelijks en op voorhand.

d. Het gebouw in dezelfde staat teruggeven (op het einde van de huurovereenkomst)

Loopt de huurovereenkomst ten einde of wordt die opgezegd, dan moet je lokaal zich in ongeveer dezelfde staat bevinden als bij de aanvang van de overeenkomst. Als de verhuurder vindt dat er huurschade is, moet hij of zij dat kunnen bewijzen (zie plaats- en boedelbeschrijving). Eventuele schade kan via de huurwaarborg vergoed worden.

e. De nodige verzekeringen afsluiten

Als huurder moet je verschillende verzekeringen afsluiten. Welke, dat check je best bij de nationale koepel waarbij je bent aangesloten. Sommige koepels voorzien bijvoorbeeld een brandverzekering.

Kijk na of de volgende verzekeringen nodig zijn en sluit ze af via je koepel of makelaar in het dorp:

- Brandverzekering gebouw: die verzekering dekt de schade aan het gebouw ten gevolge van brand. Zorg zeker dat je als huurder een brandverzekering hebt, tenzij de eigenaar in zijn of haar eigen brandverzekering 'afstand van verhaal doet'. Dat betekent dat hij of zij in geval van schade door brand de kosten niet zal doorrekenen aan de gebruikers. Check zeker of die 'afstand van verhaal' ook in de huurovereenkomst en het verzekeringscontract van de eigenaar staat. De premie van de brandverzekering is gebaseerd op het bedrag dat het zou kosten om na een brand een gelijkwaardig lokaal te bouwen.
- Brandverzekering inboedel: die verzekering is niet verplicht, maar is sterk aanbevolen. De premie is gebaseerd op de waarde van de bezittingen.
- Objectieve aansprakelijkheid brand en ontploffing: die verzekering dekt schade aan personen ten gevolge van een brand of ontploffing. Ze is verplicht voor openbare gebouwen zoals jeugdhuizen groter dan 50 m². Als je als jeugdbeweging je lokaal enkel gebruikt voor de eigen werking, of als je verhuurt aan ander jeugdwerk, is het niet nodig om die verzekering af te sluiten. Hou je fuiven of een spaghettislag, of verhuur je aan niet-jeugdwerk, dan is die verzekering wel verplicht.

2.3 PROBLEMEN BIJ DE UITVOERING VAN DE HUUROVEREENKOMST

We kunnen het belang van een goede en volledige huurovereenkomst niet genoeg benadrukken. Sommige situaties zijn echter vooraf niet in regeltjes te vatten. Regels en afspraken kunnen verschillend geïnterpreteerd worden. Soms is er zelfs sprake van kwaad opzet. Zo ontstaan er spanningen of onenigheden tussen huurder en verhuurder, die kunnen leiden tot een conflict.

Klachten voorkomen

- Vraag bij elke betaling altijd een bewijs met vermelding van de datum.
- Meld eventuele gebreken onmiddellijk.

Wat te doen bij klachten?

- Lees aandachtig de huurovereenkomst en het huishoudelijk reglement.
- Breng de tegenpartij zo snel mogelijk op de hoogte. Doe dat altijd per aangetekende brief, dan kunnen daarover al geen nieuwe discussies ontstaan.
- Verzamel zoveel mogelijk bewijsmateriaal: neem foto's, maak kopieën van documenten, zet getuigenissen op papier.
- Beschrijf de feiten zo duidelijk mogelijk.
- Probeer onderling tot een vergelijk te komen (minnelijke schikking).
- Breng het secretariaat van je vereniging op de hoogte.

Wat te doen als bemiddeling niet helpt?

Als er onenigheden blijven, is een verzoeningsprocedure voor de vrederechter aangewezen. Een verzoeningsprocedure kan je mondeling of schriftelijk aanvragen op de griffie van het vredegerecht. De vrederechter zal een minnelijke schikking proberen te treffen. De verzoeningsprocedure is geen proces (evenmin een verplichting voor de partijen), er zijn geen gerechtskosten en er is ook geen advocaat nodig. Als de vrederechter bij de verzoening een akkoord bereikt, heeft dat als voordeel dat het de waarde heeft van een vonnis en dat de uitvoering dus opgelegd kan worden.

Een echte rechtszaak brengt een juridisch steekspel met zich mee, gerechtskosten, tijdverlies, onzekerheid over de afloop, enzovoort. Dat vooruitzicht zal menige jeugdvereniging afschrikken. En terecht. Bovendien is de inzet vaak klein in vergelijking met de moeilijkheden en de kosten van zo'n proces. Vind je het toch de moeite, vraag dan eerst juridisch advies. Een gewone procedurefout zou immers al je kansen kunnen verkwanselen.



- Informeer eens of je bij je koepelorganisatie verzekerd bent voor rechtsbijstand.
- Je kan ook eens langsgaan bij de huurdersbond (www.huurdersbond.be).
- Zoek een ouder of oud-medewerker met wat expertise die een handje kan toesteken.

3 WAT NA AFLOOP VAN DE HUURTERMIJN?

Een huurovereenkomst voor onbepaalde duur (en een mondelinge huurovereenkomst) wordt geacht aangegaan te zijn per maand. De opzegtermijn bedraagt hier zowel voor huurder als verhuurder één maand.

In de huurovereenkomst kunnen andere (duidelijke) afspraken over de opzegtermijn opgenomen worden: andere termijnen, verschillende termijnen voor huurder en verhuurder, eventueel met schadevergoedingen bij niet-naleving van de afspraken.

Een schriftelijke overeenkomst van bepaalde duur eindigt wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat er een opzegging nodig is, tenzij die uitdrukkelijk in de overeenkomst voorzien werd. Een vervroegde opzegging – zelfs voor eigen gebruik – is hier niet mogelijk, tenzij het anders wordt bepaald in de overeenkomst. Blijft de huurder na beëindiging van de contractuele duur toch het goed gebruiken, zonder verzet van de verhuurder, dan is er stilzwijgende verlenging van huur tegen dezelfde voorwaarden (ook qua duur) als in de oorspronkelijke huurovereenkomst. Ook wat dat betreft zijn de partijen vrij om contractueel iets anders overeen te komen.

Een mondelinge huurovereenkomst wordt vermoed van onbepaalde duur te zijn, tenzij anders kan worden bewezen.

Een huurovereenkomst kan op verschillende manieren beëindigd worden. Dat kan heel normaal gebeuren omdat er in het contract een termijn werd aangegeven (contract van bepaalde duur). De overeenkomst kan ook beëindigd worden als huurder of verhuurder de overeenkomst willen opzeggen (contract van onbepaalde duur of bepaalde duur als dat werd opgenomen in de overeenkomst). Andere redenen voor beëindiging zijn dat een van beide partijen in gebreke blijft, brand, verkoop (als de akte niet werd geregistreerd), overmacht, enzovoort.

3.1 OPZEG OF ANNULERING

Schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur en mondelinge huurovereenkomsten kunnen op ieder ogenblik door één van de partijen opgezegd worden. In principe moet een opzegtermijn van een maand gerespecteerd worden, tenzij in het contract anders werd overeengekomen.

Opzeg- of annuleringsbepalingen – zoals opzegtermijn, het bedrag van de schadevergoeding en de manier waarop de opzeg moet gebeuren – neem je zeker op in de huurovereenkomst. Zorg dat de opzegtermijn lang genoeg is, zodat je niet plots voor voldongen feiten geplaatst wordt.

Het is wel verboden een 'uitdrukkelijk ontbindend beding' in de overeenkomst

op te nemen! Bijvoorbeeld: dat de overeenkomst ontbonden wordt bij niet-betaling van de huurprijs gedurende drie maanden.

Huurder en verhuurder kunnen ook in onderlinge overeenstemming het contract beëindigen. Dat doen ze het beste in een wederzijdse overeenkomst om latere betwisting te voorkomen.

De huurovereenkomst wordt ook ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed.

Als een van de partijen haar verplichtingen niet nakomt, kan de andere partij bij de vrederechter de ontbinding van de overeenkomst vragen.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder moet je de huurprijs blijven betalen gedurende de tijd die nodig is voor het goed weer verhuurd raakt, in beginsel drie maanden.

Als de verhuurder of de huurder sterft, wordt de huurovereenkomst hierom niet ontbonden. De overeenkomst blijft ook lopen bij verkoop van het pand of als een van de partijen failliet zou gaan.

3.2 DE WAARBORG BIJ HUUROVEREENKOMSTEN

Een van de belangrijkste twistpunten van huurovereenkomsten is de terugbetaling van de waarborg. De huurwaarborg wordt in principe bij het beëindigen van het contract vrijgegeven na het akkoord van beide partijen. Meer dan eens betaalt de verhuurder de volledige waarborg niet terug omdat de huurder hier en daar wat beschadigd heeft. Daarom hebben we al benadrukt dat het zeer belangrijk is om een gedetailleerde tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken.

3.3 VERKOOP VAN HET LOKAAL

De verhuurder kan zijn of haar eigendom te allen tijde verkopen. Naargelang de huurovereenkomst kan dat voor jou verschillende gevolgen hebben. Een contract met vaste datum (als de overeenkomst geregistreerd is) loopt gewoon door. Bij een contract zonder vaste datum kan de koper de huurovereenkomst opzeggen. De nieuwe verhuurder moet je er dan schriftelijk van op de hoogte brengen dat hij of zij het gebouw niet verder verhuurt en dat je dus moet vertrekken.

3.4 BRANDSCHADE

De huurder is aansprakelijk voor brandschade, tenzij hij of zij bewijst dat de brand is ontstaan door toeval, overmacht of een gebrek aan het gebouw, of dat de brand van een naburig huis is overgeslagen. Het is absoluut noodzakelijk dat je een goede brandverzekering hebt. Laat de verhuurder in de huurovereenkomst verklaren dat hij of zij een verzekering voor burgerlijke aansprakelijkheid afgesloten heeft. Als de verhuurder een clause 'afstand van verhaal' in zijn of haar brandverzekeringpolis heeft, dan laat je dat het beste vermelden in de huurovereenkomst.

*Wat meer uitleg bij **afstand van verhaal**: als de verhuurder afstand van verhaal uitoefent op de huurder, zal de verhuurder zich bij een schadegeval waarvoor de huurder aansprakelijk is, niet tegen hem of haar keren. Met andere woorden: als jij als huurder schade aanricht en er is in de huurovereenkomst 'afstand van verhaal' opgenomen, dan word je als huurder niet aansprakelijk gesteld. De verzekering zal de schade vergoeden aan de verhuurder. Om die 'afstand van verhaal' op te nemen in de huurovereenkomst zal de verhuurder meestal een extra premie moeten betalen aan zijn of haar makelaar. De verhuurder kiest zelf om dat al dan niet door te rekenen aan de huurder. Opgelet: afstand van verhaal moet vermeld worden in de huurovereenkomst en schriftelijk bevestigd worden door de verzekeraar van de eigenaar.*

Pas goed op: soms is er sprake van een maximumbedrag in een regeling met afstand van verhaal. Dat houdt in dat bij schade hoger dan die waarvoor afstand van verhaal gedaan werd de huurder toch aansprakelijk gesteld kan worden!

Het komt ook voor dat er een vrijstelling ('franchise') voorzien is. Dat is het bedrag dat je zelf moet betalen voor de verzekering de rest bijpast. Soms kan dat bedrag zelfs vrij hoog zijn (bijvoorbeeld € 20 000). Je dekt je dan het beste in tegen dat risico.

3.5 OVERMACHT

Met overmacht worden alleen uitzonderlijke situaties bedoeld die noch door de huurder, noch door de verhuurder veroorzaakt worden en waardoor de uitvoering van de huurovereenkomst niet of maar gedeeltelijk uitgevoerd kan worden: natuurrampen, brand, sterfgeval, enzovoort. Overmachtsituaties kunnen niet ten laste van de eigenaar gelegd worden.

Als het verhuurde pand niet volledig teniet is gegaan, kan de huurder kiezen: vermindering van de huurprijs of ontbinding van de huurovereenkomst.



Laat de huurovereenkomst door verschillende personen nalezen.

4 VOOR- EN NADELEN

VOORDELEN

Een voordeel van een gebouw huren is dat het allemaal veel vlotter gaat dan een gebouw kopen. Er komt minder bij kijken en je kan er vrijwel dadelijk in-trekken. Je kan ook gemakkelijker vertrekken als je dat wilt (binnen de beper-kingen van de wet). Je zit dus niet zo 'vast' aan een gebouw.

Als je een gebouw huurt, moet je veel minder geld uitgeven: je moet geen bouwgrond of gebouw kopen of de bouw- of renovatiekosten dragen. Je moet ook geen onroerende voorheffing betalen, tenzij dat anders werd bepaald in de overeenkomst.

Een ander voordeel is dat alleen onderhouds- en herstellingswerken ten laste zijn van de huurder. Zware uitgaven zijn meestal voor de verhuurder. Kijk wel goed na wat de huurovereenkomst hierover zegt.

NADELEN

Het grote nadeel van een gebouw huren is dat je niet zeker bent dat je voor altijd in dat gebouw kan/mag blijven. Binnen de beperkingen van de wet en de bepalingen in de huurovereenkomst kan de verhuurder immers altijd een einde maken aan de huurovereenkomst, eventueel na betaling van een scha-devergoeding. (Net zoals jouw organisatie niet 'vast' zit aan het gebouw, zo zit de verhuurder niet 'vast' aan zijn of haar huurders.)

Een gebouw huren is in de meeste gevallen ook eerder een situatie van kortere termijn (huur, convenant) dan een gebouw kopen, tenzij in speciale gevallen (erfpacht, opstal, enzovoort).

Je zal bovendien niet zo gemakkelijk het gebouw naar je zin kunnen omvor-men. Dikwijls legt de verhuurovereenkomst beperkingen op. Een ander nadeel is dat je de gedane investeringen niet kunt terugkrijgen op het einde van de huurovereenkomst als je dat niet op voorhand hebt afgesproken met de eige-naar/verhuurder.

De voor- en nadelen krijgen per geval een eigen gewicht. De uiteindelijke afweging is aan jou als je de knoop moet doorhakken.

5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?

Een huurovereenkomst wordt gewoonlijk afgesloten voor een betrekkelijk korte termijn. De contractanten genieten daarbij van een goede wettelijke bescherming. Het is dus mogelijk om een huurovereenkomst af te sluiten als feitelijke vereniging. Een of meerdere leden nemen de verantwoordelijkheid op zich. Dat kan zeker als de overeenkomst afgesloten wordt met een overheid, als de huurprijs niet buitensporig is, als het maar over een tussentijdse oplossing gaat (de vereniging heeft een andere locatie op het oog), enzovoort.

Als de vereniging voor een langere termijn wil huren, valt de oprichting van een vzw toch wel te overwegen. Dat is zeker het geval als er globaal genomen een groot verloop is in je leidings- of bestuursploeg. Zo valt het risico niet op de afzonderlijke leden.

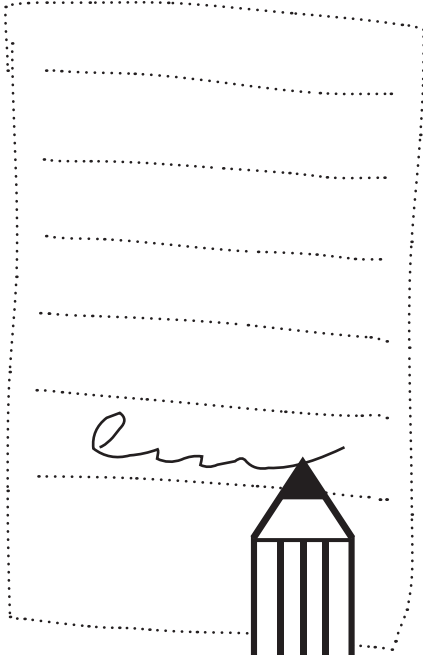
6 MEDEGEBRUIK

Als je met verschillende partijen in hetzelfde lokaal huist, is het belangrijk dat je met alle partijen aan tafel zit om een overeenkomst op te maken. Dat kan gaan van een gebruiksovereenkomst bij het medegebruik van een gebouw tot een huurovereenkomst waar de ene partij zich kan opgeven als hoofdhuurder en aan de andere jeugdorganisatie onderverhuurt.



Modelhuurovereenkomst

Op www.jeugdlokalen.be vind je een model van huurovereenkomst. Download het en pas aan op maat van jullie situatie!



DEEL 9

KOOPCONTRACT

Voor het aankopen van een huis of bouwgrond ga je privé niet over één nacht ijs. Ook voor een jeugdlokaal moet die beslissing weloverwogen genomen worden.

Grond of een gebouw aankopen geeft enerzijds veel autonomie aan de groep maar brengt anderzijds een groot kostenplaatje en een aantal verantwoordelijkheden met zich mee.

Overweegt jouw groep de aankoop van een gebouw of een grond, ga dan zeker goed na welke stappen je hierin vooraf allemaal best neemt en welke stappen nodig zijn om de verkoop definitief te maken. Wees goed voorbereid op de aankoop zodat er geen plotse problemen opduiken.

De openbare verkoop en de onderhandse verkoop zijn de meest voorkomende vormen van verkoop bij grond en/of woning en worden hierna verder toegelicht.

1 OMSCHRIJVING

Er zijn verschillende manieren om een bouwgrond of een lokaal te kopen. De belangrijkste zijn de onderhandse en de openbare verkoop.

Bij een onderhandse verkoop sluiten koper en verkoper een akkoord over de verkoop van een onroerend goed tegen een welbepaalde prijs. Meteen worden ook een aantal lasten en plichten overeengekomen. Die laatste kunnen betrekking hebben op het tijdstip van 'levering' van het onroerend goed, op de manier en het tijdstip van betaling, op de opschortende voorwaarden (zie verder), enzovoort. Bij een verkoop uit de hand wordt de notariële akte maar voorbereid nadat er een akkoord is tussen verkoper en koper, soms pas na vervulling van een opschortende voorwaarde.

Onroerende goederen kunnen ook al dan niet vrijwillig openbaar verkocht worden. Zeker felbegeerde panden worden soms op die manier aangeboden, omdat de verkopers hopen dat ze op die manier meer zullen opbrengen. Bij een openbare verkoop wordt de definitieve prijs bepaald door opbod. De hoogste bieder wordt eigenaar van het onroerend goed. Hij of zij aanvaardt daarbij de lasten en de voorwaarden die de verkoper op voorhand vastgelegd heeft in overleg met de notaris, rekening houdend met de wettelijke voorschriften en de plaatselijke gebruiken. De kosten worden aangekondigd voor de opening van de verkoop en bedragen meestal 14 à 15%, berekend op de uiteindelijke verkoopprijs. Belangrijk om te weten is dat je als koper bij de toewijzing geen bedenktijd meer kunt vragen of een opschortende voorwaarde kunt vragen. Je koopt of je koopt niet. Vandaar dat je je best op voorhand uitgebreid informeert. Zowel de vrijwillige als de gerechtelijke verkoop worden aangekondigd via aanplakbrieven en advertenties.

1.1 OPENBARE VERKOOP

BESTEK

Voor je naar de openbare verkoop gaat, raadpleeg je best het bestek bij de notaris. Daarin staan alle gegevens over erfdiensbaarheden (zie verder), recht van voorkoop, de lasten, belastingen, kadastraal inkomen, enzovoort. De notaris deelt die informatie ook mee bij de aanvang van de verkoop. Verder doe je best navraag naar algemene en specifieke voorwaarden, de juiste bijkomende kosten en de beschikbaarheid.

ZITDAG EN HOGER BOD

De openbare verkoop verloopt in één zitdag. Bij een vrijwillige openbare verkoop kan de verkoper het bod van de meest biedende aanvaarden of weigeren.

Bij een gerechtelijke of gedwongen openbare verkoop zal er sowieso toegewezen worden aan de hoogstbiedende.

Na de zitdag hebben geïnteresseerden het recht om binnen de 15 dagen een hoger bod te doen. Bij gedwongen openbare verkoop is dat altijd het geval. Bij vrijwillige openbare verkoop kan de verkoper daar al dan niet voor kiezen. Het hoger bod moet minstens een tiende van de prijs hoger zijn, met een minimum van € 250 en een maximum van € 6200. Komt er geen hoger bod, dan gaat de woning of de grond naar degene die het hoogste bod heeft gedaan. Komt er binnen de 15 dagen wel een hoger bod, dan volgt er een tweede zitdag.

BETALING

De koper moet de koopsom en de kosten betalen binnen de termijn die vastgesteld is in het bestek, normaal gezien één maand. Als de koper daar niet in slaagt, komen er nalatighedsinteressen bij. Als de betaling er niet komt, wordt de verkoop ontbonden en wordt het goed opnieuw openbaar te koop gesteld. De koper die de prijs niet betaalt, is wel nog verplicht de gemaakte kosten van de procedure te betalen (= rouwkoop).

De kosten moeten binnen de vijf dagen betaald worden.



ENKELE TIPS BIJ OPENBARE VERKOOP

- Ga op voorhand eens naar een openbare verkoop van een huis of grond zodat je ziet hoe het eraan toegaat.
- Bij een gerechtelijke verkoop is de kans op 'gunstkoopjes' groot. Voor felbegeerde woningen of gronden kiezen mensen soms vrijwillig voor een openbare verkoop, en dan zal de prijs waarschijnlijk stevig oplopen.
- Neem eventueel vooraf contact op met een financieringsmaatschappij. Die kan je vertellen tot hoeveel je kan opbieden. Dat hangt af van de waarde van het te koop gestelde goed en uiteraard ook van je financiële mogelijkheden.

1.2 ONDERHANDSE VERKOOP

Een onderhandse verkoop gebeurt tussen de verkoper en de koper, maar kan tot stand komen via een notaris of via een makelaar. Dit zijn de verschillende stappen bij een onderhandse verkoop:

- a. Koop-/verkoopoptie of opschortende voorwaarde (als er nog onzekere factoren zijn)
- b. Bodemattest
- c. Verkoopovereenkomst
- d. Notariële akte

a. Koop-/verkoopoptie of opschortende voorwaarde?

Koopoptie/verkoopoptie

Voor een relatief klein bedrag verbindt de verkoper zich ertoe de woning binnen een bepaalde termijn niet aan iemand anders te verkopen, bijvoorbeeld een week of 14 dagen. Dat is een eenzijdige verbintenis, waar dus alleen de verkoper aan gebonden is.

Beslis je binnen de vastgelegde termijn om te kopen, dan laat je dat schriftelijk weten aan de verkoper. Dat heet 'het lichten van de optie'. Meestal wordt overeengekomen dat dit per aangetekende brief moet gebeuren. Eens de optie gelicht is, is de verkoop definitief. Als dat niet binnen de afgesproken termijn gebeurt, dan is de eigenaar opnieuw vrij om te verkopen aan wie hij of zij wil.

Omdat na het lichten van de optie de verkoop automatisch volgt, is het noodzakelijk dat alle modaliteiten van de verkoop (onder meer prijs, betalingstermijn en voorwaarden) al nauwkeurig in de optie opgenomen zijn.

Om de eigenaar-verkoper te overhalen om een dergelijke optie toe te staan, zal de kandidaat-koper hiervoor soms een bepaald bedrag moeten betalen. Wordt de optie niet gelicht, dan behoudt de eigenaar die som als een soort schade-loosstelling. Wordt de optie wel gelicht, dan zal dat bedrag gelden als eerste voorschot. Zo wordt er rekening gehouden met de belangen van beide partijen. Net als bij de koopovereenkomst (zie verder) zal ook hier uiterlijk binnen vier maanden na het lichten van de optie de notariële akte volgen.

Ook een wederzijdse koop-verkoopoptie behoort tot de mogelijkheden.

Opschortende voorwaarde

In tegenstelling tot de optie is de inlassing van een opschortende voorwaarde geen eenzijdige verbintenis, maar een clause in de overeenkomst waarbij koper en verkoper hun akkoord nog laten afhangen van de vervulling van een voorwaarde. Meestal wordt die voorwaarde gesteld door de kandidaat-koper. Ze kan onder meer inhouden dat de verkoop tot stand komt onder de opschortende voorwaarde van het toestaan van een financiering. Dat wil zeggen dat de verkoop enkel zal doorgaan als de kandidaat-koper een lening kan krijgen.

Het volgende wordt het beste gedetailleerd beschreven:

- Binnen welke termijn moet de financiering toegekend worden?
- Welk bedrag moet er gefinancierd worden?
- Op welke manier zal de verkoper ingelicht worden over het al dan niet toekennen van de financiering?

De opschortende voorwaarde kan bijvoorbeeld het bekomen van een stedenbouwkundig attest zijn, eventueel gekoppeld aan een milieuv vergunning, waarbij binnen een bepaalde termijn wordt bevestigd welke de bestemming is van de grond.

De optie of de opschortende voorwaarde kunnen ook van nut zijn als het bodemattest nog niet voorhanden zou zijn.

b. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst is het aangewezen om na te gaan of er op de grond wel gebouwd mag worden en of er een jeugdlokaal ingericht mag worden. Hiervoor moet je het gewestplan of het ruimtelijk uitvoeringsplan raadplegen. Het is immers mogelijk dat het gebouw zonevreemd gelegen is en dat het gebouw dus niet uitgebreid mag worden.

De koper vraagt ook aan de verkoper of het gebouw wel over de nodige stedenbouwkundige vergunningen beschikt, of er geen bouwvoertredingen begaan zijn en of er gerechtelijke procedures lopen over het gebouw. De verklaringen van de verkoper hierover worden dan ook opgenomen in de overeenkomst.



Meer info over ruimtelijke ordening?

www.ruimtelijkeordering.be en bij de technische dienst van je gemeente.

c. Bodemattest

Vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst moet de verkoper per kadastraal perceel een bodemattest voorleggen aan de koper.

De verkoopovereenkomst zal melding maken van het bodemattest en zijn inhoud. Als het bodemattest niet bekomen werd, kan de verkoper de koper een optie geven of kan een wederzijdse koopbelofte afgesloten worden.



Meer info over het bodemdecreet?

www.ovam.be of infolijn bodemattest (OVAM) 015-28 44 58.

d. Onderhandse verkoopovereenkomst

Bij een onderhandse verkoopovereenkomst verklaren koper en verkoper zich akkoord met de aankoop. Bij de afsluiting betaalt de koper meestal een voorschot aan de verkoper. De verkoopovereenkomst wordt ook wel een 'compromis' of 'voorlopige verkoopovereenkomst' genoemd. Dat doet vermoeden dat die overeenkomst niet definitief is, maar dat klopt dus niet! Geen van beide partijen kan nog terug, zelfs al is er nog geen voorschot betaald. Het is dus van het allergrootste belang de onderhandse verkoopovereenkomst zo volledig en duidelijk mogelijk op te stellen, zodat je geen ruimte laat voor discussie achteraf (zie voorbeeld verkoopovereenkomst.) De notariële akte is maar van belang voor de 'tegenstelbaarheid aan derden' (zie verder).

Als je niet voldoende aandacht besteedt aan de voorlopige verkoopovereenkomst zal de notariële akte leemtes vertonen, aangezien die hier volledig op gebaseerd moet worden. Als je bepaalde zaken vergeet, kan de notaris dat niet zelf verhelpen en zal hij of zij dus beide partijen moeten raadplegen. In de akte kunnen immers zonder het akkoord van de partijen geen lasten of voorwaarden worden opgenomen die zouden afwijken van of tegenstrijdig zijn met wat opgenomen is in de onderhandse verkoopovereenkomst of wat de partijen daarbuiten hebben afgesproken. Neem daarom het zekere voor het onzekere en aarzel niet om vooraf je verkoopovereenkomst te laten opstellen of nakijken, eventueel door je notaris. Ook al is de overeenkomst door een makelaar opgesteld, de notaris blijft de specialist! Bovendien brengt dat geen extra kosten mee, noch voor de verkoper, noch voor de koper, aangezien ze vervat zijn in het geheel van de beschrijvingskosten. Een goed opgestelde verkoopovereenkomst kan heel wat narigheid voorkomen!

Er is geen mogelijkheid om een tussenstadium te voorzien of bedenktijd in te lassen.

e. De notariële akte

De notariële akte vindt haar basis in de onderhandse verkoopovereenkomst. De notaris moet zich dus baseren op de verkoopovereenkomst en mag niets wijzigen zonder dat beide partijen dat goedkeurden.

Wat is nu het verschil met de verkoopovereenkomst? Een notariële akte is een 'authentieke akte'. Dat wil zeggen dat ze rechtszekerheid verschaft en dat ze 'overgeschreven' kan worden in het hypotheekkantoor. Die overschrijving is van het allergrootste belang. Slechts daarna is de verkoop tegenstelbaar aan derden, wat betekent dat andere mensen er vanaf dan rekening mee moeten houden. Zolang de akte niet overgeschreven is op het hypotheekkantoor zou iemand nog altijd beslag kunnen laten leggen op het verkochte goed omdat de verkoper schulden heeft, kan de verkoper nog een hypotheek laten inschrijven,

enzovoort. De notaris zal er dus voor zorgen dat de aankoopakte zo snel mogelijk overgeschreven wordt.

Tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en van de notariële akte zit er maximaal vier maanden. Binnen die termijn moeten de registratierechten (zie aktekosten) namelijk betaald worden. Mocht tijdens die periode een van de partijen overlijden, dan gaan zijn of haar rechten en plichten automatisch over op de erfgenamen. Die vier maanden is wel de maximumtermijn, doorgaans is ze korter. Dat is bijvoorbeeld afhankelijk van de documenten die de notaris al ter beschikking heeft.

Verlijden van de akte

Intussen heeft de notaris het nodige opzoekwerk verricht (bij de btw, het kadaster, enzovoort). Dan wordt de akte bij de notaris ondertekend en wordt ze verleden: de notaris leest het contract voor en geeft de nodige toelichting. Bij het verlijden van de akte betaal je het resterende bedrag aan de verkoper en de aktekosten aan de notaris.

Aktekosten

Aktekosten is de verzamelnaam voor alle bijkomende kosten. De kosten bij een openbare verkoop bedragen ongeveer 15-25% van de verkoopsom, voor een onderhandse verkoop is dat 5-12%.

1. Registratierechten ('schrijfgeld')

Op iedere aankoop van een onroerend goed wordt een belasting geheven in de vorm van registratierechten. In Vlaanderen is het registratierecht bepaald op 10%. Op het verlaagd registratierecht ten gevolge van 'klein beschrijf' heb je nooit recht in het kader van de aankoop van een jeugdlokaal.

2. Het ereloon van de notaris

Het ereloon van de notaris is wettelijk vastgelegd en wordt bepaald volgens een dalende schaal van percentages van de aankoopprijs. Met andere woorden: hoe hoger de aankoopprijs, hoe lager het percentage dat gebruikt wordt om het ereloon te bepalen.

Zowel de koper als de verkoper kunnen hun eigen notaris aanstellen om de verkoop in goede banen te leiden. De aanstelling van twee notarissen heeft geen bijkomende kosten voor de koper tot gevolg.

3. Diverse kosten

Dan zijn er nog onder meer de kosten voor fiscaal en hypothecair opzoekingswerk, de overschrijving naar het hypotheekkantoor, enzovoort. Die bedragen 700 à 1100 euro. Hou er ook rekening mee dat het afsluiten van een hypothecaire lening bepaalde kosten met zich meebrengt. Ook dat gebeurt verplicht bij de notaris omdat het overgeschreven moet worden op het hypotheekkantoor! Voor sleutel-op-de-deurwoningen worden de registratiekosten soms vervangen door btw.

Prijsbewimpeling - tekortschatting

De verkoop wordt gesloten voor 100 000 euro, maar de partijen komen overeen om in de koopovereenkomst de prijs te bepalen op 80 000 euro. In dit geval spreken we van 'prijsbewimpeling'. De koper en verkoper hebben de verplichting om de werkelijke verkoopprijs in de akte te laten opnemen. Doen ze dat niet, dan plegen ze opzettelijk fiscaal bedrog: ze verbergen de waarheid met de bedoeling minder registratierechten te moeten betalen (bv. 10% op 80 000 in plaats van op 100 000 euro). Verkoper én koper worden hiervoor gestraft. Naast een aanvullend recht is er een boete verschuldigd en bovendien stellen beide partijen zich bloot aan correctionele sancties.

Wordt de overeengekomen prijs van 100 000 euro correct overgenomen in de akte maar vindt de ontvanger van de registratie dat gelijkaardige eigendommen een merkelijk hogere verkoopwaarde hebben, dan zal hij of zij een 'tekortschatting' vaststellen. Het wetboek voorziet immers dat de registratierechten altijd betaald moeten worden op de werkelijke waarde. De overeengekomen prijs tussen verkoper en koper kan hiervan verschillen.

Hoe wordt die werkelijke waarde vastgesteld? Dat gebeurt op basis van vergelijkingspunten. Dat wil zeggen: door vergelijking met prijzen van gelijkaardige onroerende goederen, in dezelfde omgeving gelegen en in normale omstandigheden verkocht. Als er een gevoelig verschil is tussen die waarde en de prijs in de akte, dan zal de ontvanger dat aan de koper meedelen. Terzelfdertijd vordert hij of zij betaling van de aanvullende rechten en boeten.

Is de koper verplicht de schatting van de ontvanger te aanvaarden? Hoegenaamd niet. Ook de ontvanger kan zich vergissen. De koper mag eigen argumentatie aanbrengen. Hij of zij kan andere vergelijkingspunten inroepen en wijzen op gebreken aan het goed, eventueel te bewijzen aan de hand van foto's. Voorbeelden: de slechte toestand waarin het zich bevond bij de aankoop, eenvoudige afwerking en gebruik van minderwaardige materialen, of een gebrek aan modern comfort (geen ingerichte keuken, badkamer, dubbele beglazing, isolatie, centrale verwarming, enzovoort). Het beste maak je een afspraak met de ontvanger om dit uit te praten. Meestal zal er dan een minnelijke schikking uit de bus komen. Lukt dat niet, dan stelt de ontvanger een bijzondere procedure in, die bekendstaat onder de benaming 'controleschatting'. Dat is een vrij omslachtige procedure, waarbij de uiteindelijk te betalen som merkelijk hoger kan liggen. Behalve als de ontvanger al te onredelijke eisen stelt, geef je het beste de voorkeur aan een minnelijke oplossing.

Kan tekortschatting vermeden worden? Als de koper zelf weet dat hij of zij een goede zaak heeft gedaan, dan kan hij of zij altijd onderaan op de akte een aanvullende verklaring laten opnemen waarin staat dat de verkoopwaarde hoger is dan de overeengekomen prijs. De registratierechten zullen dan geheven worden op de opgegeven verkoopwaarde, en niet op de prijs vermeld in de akte.



Enkele tips bij onderhandse verkoop

- Laat een notaris of advocaat controleren of de verkoopovereenkomst (het 'compromis') wel volledig is. Bij een notaris is dat een gratis dienst. Hou niet alleen rekening met de prijs, maar ook met de bijkomende (akte)kosten.
- Kijk zeker na of de nodige stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd werden. Je kunt die informatie verkrijgen bij de gemeente waar het gebouw staat. Vergeet bijvoorbeeld niet te controleren of het pand wel volledig vergund is. Als de vorige eigenaar zonder vergunning iets bijgebouwd heeft, riskeer je dat je bij problemen dat deel op eigen kosten moet laten afbreken.
- Onderzoek ook bij de gemeente of het gewestplan of het ruimtelijk uitvoeringsplan wel een jeugdwerkinitiatief in het pand toelaat.
- Het gebouw dat je aankoopt, zal waarschijnlijk niet meteen 'instapklaar' zijn voor een jeugdwerkinitiatief. In veel gevallen zal je dus moeten overgaan tot verbouwingswerken, een uitbreiding, enzovoort. Kijk voor je overgaat tot de aankoop dus na wat er mogelijk is. Je vraagt best ook of je de plannen van het gebouw kan krijgen.
- Kijk bij aankoop van grond zeker na of er een stedenbouwkundig attest bestaat, of het gaat over een niet-vervallen verkavelingsvergunning en of je een stedenbouwkundige vergunning kan verkrijgen, eventueel in combinatie met andere vergunningen.
- Ga na of de prijs realistisch is. Je kan die ook eens voorleggen aan iemand die vertrouwd is met de immobiënssector. Neem ook eens poolshoogte bij de burens. Zij zijn vaak heel goed op de hoogte van de prijzen in jouw buurt.
- Beslis alleszins niet halsoverkop. Makelaars gebruiken soms bepaalde trucs om snelle beslissingen te forceren, bijvoorbeeld door te beweren dat iemand een bod gedaan heeft en de volgende dag al een beslissing neemt.
- Behalve de prijs moet je ook zeer aandachtig de staat van het gebouw analyseren. Neem daar je tijd voor en vergeet zeker de details niet. Ga op zolder kijken, bekijk het dakhout, kijk of de ramen goed sluiten, controleer hoe het zit met de beglazing en de isolatie, enzovoort. Vochtproblemen verdienen speciale aandacht. Hier en daar een kleine vochtvlek is geen ramp, maar het mag geen extreme vormen aannemen. Uiteraard proberen veel verkopers dat te verdoezelen met een verflaag. Vraag dus zeker tekst en uitleg als je merkt dat het plafond in één bepaalde kamer voorzien werd van een relatief verse verflaag. Een kritisch en grondig onderzoek van de woning vertelt je veel over de staat ervan, maar niet alles. Daarom is het raadzaam om een specialist mee te nemen: een architect of een aannemer. Zeker als je nog verregaande verbouwingswerken wilt laten uitvoeren aan dat gebouw.

1.3 MINIMALE GEGEVENS IN HET CONTRACT

Een verkoopovereenkomst moet zeker de volgende elementen bevatten:

- De termijn waarbinnen de aankoop gerealiseerd moet zijn, zijnde de betaling van de prijs en levering van het onroerend goed.
- Sancties voor niet-naleving van die termijn.
- Vermelding van eventuele gebreken van de grond.
- De prijs van de grond en het al betaalde voorschot.
- Eventueel de voorwaarde dat de koop enkel doorgaat als er een bouwvergunning of lening verkregen wordt.
- Een nauwkeurige beschrijving van het goed (ligging, oppervlakte, erfdiensbaarheid, enzovoort).



Verder geef je zeker aandacht aan de volgende punten.

- Eén of meerdere eigenaars
Is de persoon die zich als verkoper voordoet wel de enige eigenaar? Behoort de woning na het overlijden van een van de ouders niet toe aan de andere ouder en aan de kinderen en mogelijk ook aan de schoonkinderen? In dat geval moeten alle mede-eigenaars akkoord gaan en de verkoopovereenkomst ondertekenen. Zijn de eigenaars wel bekwaam om te verkopen? Zijn zij allen meerderjarig?
- Beschrijving van het goed
Is het verkochte goed duidelijk beschreven? Werden de oppervlakte en de kadastrale gegevens gecontroleerd? Ben je als koper volledig op de hoogte van de verhuurtoestand?
- Recht van voorverkoop
Rust er geen vruchtgebruik of een recht van bewoning op? Of werd aan de huurder misschien een voorkeurrecht tot aankoop verleend? Zal de pachter zijn of haar recht van voorverkoop uitoefenen? Is er een voorkeurrecht als gevolg van de Vlaamse Wooncode of andere wetgeving?
- Andere 'diensten' of 'eisen' aan het goed
Is het goed niet geklasseerd als monument, stads- of dorpsgezicht? Is het gebouw ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed? Maakt het misschien deel uit van het archeologisch patrimonium? Zijn er erfdiensbaarheden?

- **Praktische afspraken en 'geldzaken'**
Is de verkoper in orde met zijn of haar belastingen (directe en btw), zodat de verkoop normaal kan doorgaan? Ligt het eigendom in een ruilverkaveling? Is het te betalen voorschot, rekening houdend met de omstandigheden, niet te groot? Wat met de brandverzekering? Wanneer moet het saldo van de koopsom betaald worden? Wanneer krijgt de koper de sleutel? Wie zal de verhaalbelastingen op de aanleg en de verbreding van straten en de andere werken aan het wegennet (verder) betalen?
- **Vragen en afspraken maken**
Het is altijd goed om als koper een aantal vragen en opmerkingen te formuleren. Ga in eerste instantie bij de verkoper te rade en laat het nodige op papier zetten. Blijven er onduidelijkheden, spreek dan gerust je notaris aan. Als het relevant is, neem die punten dan op in de notariële akte. Doe dat voor je die akte tekent!

2 VOOR- EN NADELEN

Het is niet mogelijk om een eenduidig antwoord te geven op de vraag of je het beste jeugdwerkinfrastructuur koopt, gronden verwerft en zelf bouwt, of een gebouw huurt. We willen wel proberen om hier toch enkele mogelijke voor- en nadelen tegen elkaar af te wegen.

Hou er wel rekening mee dat elke situatie verschillend is. Je vertrekt immers van de eigenheid van je eigen jeugdwerkinitiatief. Je kan zelf het beste inschatten wat voor jullie haalbaar is en wat niet.

VOORDELEN

Het grote voordeel van een gebouw te kopen in plaats van het te huren, is dat het gebouw op lange termijn van jullie zelf is. Het geeft je meer zekerheid en is op lange termijn beslist een goede investering. Bij huren ben je immers de maandelijkse huurprijs voorgoed kwijt. Als je in plaats daarvan een lening afbetaalt, investeer je het geld op lange termijn in je eigen organisatie.

NADELEN

Een nadeel van een gebouw te kopen is dat je op een bepaald moment wel een enorme berg geld moet ophoesten. Uiteraard kan je op zoek gaan naar een aantal financieringsmogelijkheden (zie brochure 'Jeugdlokalen & Financiën'), maar je zal als jeugdwerkinitiatief dan altijd in het achterhoofd moeten houden dat je nog zaken moet afbetalen. Dat kan een extra druk leggen op je dagelijkse werking en het zal noodzakelijk zijn een vzw op te richten.

Een gebouw kopen brengt bijkomende belastingen met zich mee die je als huurder niet moet dragen. Denk maar aan de registratierechten en onroerende voorheffing.

Een gebouw of bouwgrond aankopen is niet voor elke jeugdvereniging haalbaar. De financiële situatie zal uiteindelijk doorslaggevend zijn en bepalen of een gebouw huren geen betere oplossing is.

Een voordeel van een gebouw te kopen tegenover het zelf te bouwen, is dat alles veel sneller gaat. Meestal kan je niet precies voorspellen wanneer het nieuwe gebouw klaar zal zijn, zodat je vaak langer dan gepland elders moet verblijven.

Als je een bestaand gebouw koopt, kan je vooraf nauwkeurig voorspellen hoeveel dat avontuur je zal kosten. Tenminste: als er geen verregaande verbouwingswerken uitgevoerd moeten worden.

Een nadeel van een bestaand gebouw kopen is wellicht dat je nooit precies datgene vindt wat je zoekt. Je moet al veel geluk hebben om op een gebouw te stoten dat je met een minimum aan ingrepen tot jeugdlokaal of jeugdhuis kan omvormen.

Als je daarentegen zelf bouwt, kan je je gebouw – binnen je budget – aan zoveel mogelijk verwachtingen laten voldoen.

Een ander nadeel kan zijn dat je heel wat meer verbouwingswerken moet uitvoeren dan je vooraf had ingecalculeerd.

De totaalprijs van een renovatie is vaak veel moeilijker in te schatten dan de kosten van een nieuwbouwproject. Bij een renovatie weet je wel waar je begint, maar niet waar je uitkomt.

3 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?

Aangezien de vereniging onroerende goederen wil verwerven, spelen belangrijke sommen geld een grote rol en raden we sterk aan om een vzw op te richten die het goed kan aankopen en beheren. Het persoonlijke financiële risico voor de leden van een feitelijke vereniging die de overeenkomst ondertekenen, is in dit geval echt wel te groot.

4 MEDEGEBRUIK

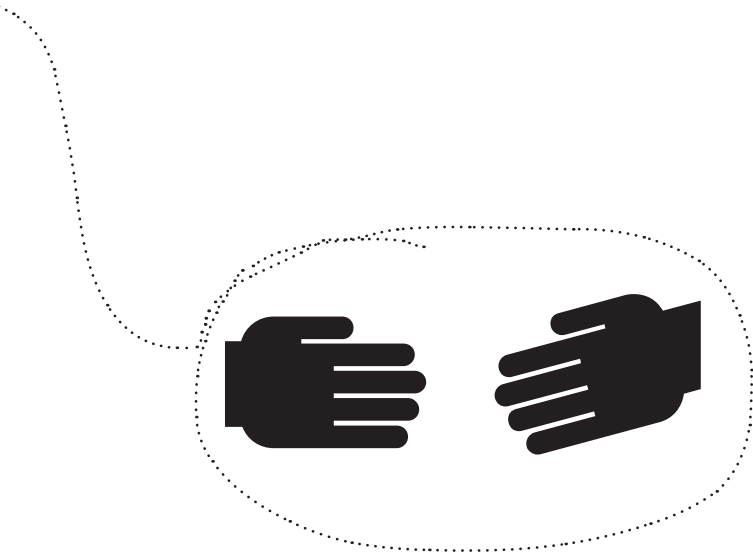
Als je een lokaal gekocht hebt, kan je dat in eigen beheer delen met andere organisaties. Dan is het aan jou om na te denken over welke overeenkomst je zal sluiten met de andere verenigingen. Een huurovereenkomst kan een mooie bron van inkomsten zijn om het financiële plaatje rond te krijgen.

Het is ook mogelijk om samen met andere verenigingen een gebouw aan te kopen. In dat geval moet je samen een vzw oprichten en goede afspraken maken.



Meer info vind je op:

- **www.livios.be:** dat is de site van een nv die tot doel heeft een zo ruim mogelijk pakket aan informatie over het bouwproces en de bouwsector elektronisch te ontsluiten.
- **www.notaris.be:** de website van de koninklijke federatie van het Belgische notariaat.
- **www.ruimtelijkeordering.be:** een site die de wetgeving over ruimtelijke ordening en stedenbouw bundelt
- **www.onroerendergoed.be:** wetgeving over beschermde monumenten en erfgoed
- **www.ovam.be:** over het bodemdecreet
- **www.jeugdmaps.be:** de site waarop je meer info vindt over onroerende voorheffing voor jeugdlokalen en door jouw lokaal te registreren ben je vrijgesteld van belasting onroerende voorheffing
- **www.slimgedeeld.be** en **https://ambrassade.be/inforuimtedelen:** deze sites helpen je op weg bij het delen van ruimte



DEEL 10

RECHT VAN ERFPACHT

Het recht van erfpacht is een huurcontract op lange termijn dat wordt vastgelegd bij notariële akte.

Als eigenaar van het onroerend goed behoud je steeds de naakte eigendom. Als erfpachter heb je steeds het volle genot op het onroerende goed wat je heel wat meer rechten bezorgd, maar opgelet er komen anderzijds ook een heleboel plichten bij kijken.

1 OMSCHRIJVING

Een erfpacht is een soort huurcontract op lange termijn. Het recht van erfpacht laat je toe van iemand een – al dan niet bebouwd – stuk grond te gebruiken voor een lange tijd (minstens 27 en maximaal 99 jaar). Hiervoor betaal je jaarlijks een vergoeding.

1.1 EIGENDOM

Hoewel je als erfpachter eigenlijk de grond en eventuele gebouwen beheert als was je zelf eigenaar, de eigenaar behoudt de naakte eigendom. Dat betekent dat de eigenaar het goed nog altijd kan verkopen, wegschenken of hypothekeken.



Let wel: een overdracht van het onroerend goed stelt geen einde aan het erfpachtrecht. De overeenkomst wordt dus voortgezet, maar met de nieuwe eigenaar. Het is immers een zakelijk recht.

1.2 GENOT

Als erfpachter heb je het volle genot van het onroerend goed. Zo is het mogelijk om de bestemming ervan te wijzigen, het goed geheel of gedeeltelijk te verhuren, de grond te bebouwen of te beplanten, enzovoort.

Je ziet het: je beschikt over heel wat meer rechten als erfpachter dan als huurder.

Dat heeft uiteraard ook een keerzijde. Zoals je over heel wat rechten van een eigenaar beschikt, moet je ook heel wat plichten vervullen. Je staat dus zelf in voor eventuele herstellingen, een goede en volledige verzekering van het goed, je moet ook alle belastingen betalen, enzovoort.

1.3 AKTE

In de erfpachtovereenkomst kunnen heel wat bepalingen opgenomen worden. Je zult trouwens sowieso een notaris moeten consulteren, aangezien de erfpachtovereenkomst vastgelegd moet worden in een notariële akte.

Het model van erfpachtovereenkomst dat je verder aantreft, is zeker bruikbaar, maar er zijn heel wat afwijkingen mogelijk. Elke situatie is zeer specifiek, en het lijkt dan ook te verkiezen om je notaris duidelijk in te lichten over de bedoeling en alle modaliteiten. Hij of zij kan vervolgens een ontwerp van akte opstellen.

2 RECHTEN EN PLICHTEN

2.1 EIGENAAR

Rechten van de eigenaar:

- De eigenaar heeft recht op een jaarlijkse vergoeding.
- De eigenaar behoudt de naakte eigendom. De naakte eigendom is de eigendom ontdaan van het genot. De eigenaar kan dus over het goed blijven beschikken. Hij of zij kan bijvoorbeeld – zonder dat dit het erfpachtrecht beëindigt – het goed verkopen, wegschenken of hypothekeken.
- Afhankelijk van de overeenkomst kan de eigenaar op het einde van de overeenkomst automatisch ook eigenaar worden van de toegevoegde gebouwen [zie verder].

Plichten van de eigenaar:

- De eigenaar moet aan jou als erfpachter het genot van het onroerend goed verlenen.
- Ook moet de eigenaar je vrijwaren tegen mogelijke aanspraken van derden op dat zakelijk recht.

2.2 ERFPACHTER

Rechten van de erfpachter:

- Als erfpachter heb je het volle genot van een onroerend goed dat aan een ander toebehoort.
- Je hebt ook het recht de bestemming van het goed te wijzigen, op voorwaarde dat de waarde van het goed niet verminderd wordt. Een voorbeeld: er jeugdlokalen van maken.
- Je mag het onroerend goed bebouwen en beplanten. Ook hier geldt dat de waarde van het goed niet verminderd mag worden. Wat je opricht, bouwt of plant is je eigendom voor de duur van de erfpacht. Je kan er dus vrij over beschikken.
- Zolang je binnen je pachttermijn blijft, mag je het onroerend goed ook gedeeltelijk of geheel doorverhuren of verpachten.

Plichten van de erfpachter:

- Je moet een jaarlijkse vergoeding (ook wel 'canon' of 'cijns' genoemd) betalen aan de eigenaar.

- Je moet je gedragen als een 'goede huisvader'. Daarmee wordt bedoeld dat je het onroerend goed naar behoren zal onderhouden en de gewone reparaties zal uitvoeren. Dat houdt onder meer in dat je niets mag doen waardoor het goed in waarde zou verminderen.
- Alle belastingen zijn voor rekening van de gebruiker/erfpachter. Jij wordt dus de belastingplichtige in plaats van de eigenaar.
- Er wordt van je verwacht dat je het onroerend goed onderhoudt en er de gewone herstellingen aan doet. Aangezien de grondeigenaar wettelijk gezien geen herstellingsplicht heeft, tref je best een schriftelijke regeling voor de overige herstellingen.
- Uiteraard moet je de contractuele verplichtingen van de overeenkomst nakomen.
- Je moet de nodige verzekeringen afsluiten

3 WAT NA AFLOOP VAN DE TERMIJN?

Bij het beëindigen van de erfpacht zijn er nogal wat mogelijkheden. Daarom moet je er zeker voor zorgen dat er in de erfpachtovereenkomst duidelijk een regeling getroffen wordt voor de door de erfpachter opgerichte gebouwen en beplantingen.

Er is een onderscheid naargelang de erfpachter contractueel al dan niet verplicht was gebouwen op te richten.

Als de erfpachter contractueel verplicht was gebouwen op te richten, mag hij of zij de gebouwen en de beplantingen niet wegnemen. Er is geen vergoeding verschuldigd aan de eigenaar.

Als er geen contractuele plicht was tot oprichting van gebouwen mag de erfpachter gebouwen en de beplantingen wegnemen en is er eventueel een vergoeding verschuldigd aan de eigenaar wegens schade aan de grond.

In de erfpachtovereenkomst kunnen de eigenaar en de erfpachter altijd een andere regeling voorzien dan degene die voorzien is in de wet.

4 VOOR- EN NADELEN

VOORDELEN

Het grote voordeel van erfpacht is dat je geen startkapitaal nodig hebt. Je koopt immers geen (bebouwd) stuk grond, je krijgt het in bruikleen voor een lange termijn. Hiervoor betaal je dan jaarlijks een (symbolische) vergoeding. Zo kun je dus relatief goedkoop een stuk grond verwerven. Je spaart dan financiële middelen uit die je kan besteden aan de bouw van je jeugdlokaal. Verder geeft een erfpacht meer garanties op lange termijn. Het is bijvoorbeeld moeilijker om een erfpacht op te zeggen dan een huurcontract.

NADELEN

Het nadeel is uiteraard dat je geen eigenaar wordt van de grond, noch van het eventuele lokaal dat je erop zou bouwen. Op het einde van de pachttermijn zal jij (of je opvolger) dus een nieuw contract moeten aangaan. Dat veronderstelt dan wel dat de eigenaar een nieuwe overeenkomst *wil* afsluiten. Verderop vind je wat meer info over het einde van de overeenkomst.

5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?

Het recht van erfpacht stelt ons voor een minder eenvoudige oefening. De aard van de gebruikelijke erfpachtgevers (overheden, scholen, parochies, OCMW's, enzovoort) en de doorgaans schappelijke vergoeding maken het mogelijk om gewoon verder als een feitelijke vereniging door het leven te gaan. Echter: de lange termijn (27 tot 99 jaar) doet de balans doorslaan in de richting van een vzw.

Er zijn natuurlijk altijd families die al generaties lang in jullie jeugdwerkinitiatief actief zijn en wie weet zijn zij wel bereid om een erfpachtovereenkomst te ondertekenen. Hou er wel zeker rekening mee dat mensen die op dit moment goed ingebed zijn in je vereniging dat tientallen jaren later niet noodzakelijk nog altijd zullen zijn. Ook andere bepalingen in het contract kunnen doorslaggevend zijn om te kiezen voor een vzw. Zo zou je verplicht kunnen worden om de gebouwen die je gebruikt om te vormen of uit te breiden.

Kortom: het is aan te raden een vzw op te richten bij het afsluiten van een erfpacht.

6 GESCHIKT VOOR (VER)BOUWEN

Bij recht van erfpacht mag de erfpachter gebruikmaken van het onroerend goed alsof hij of zij zelf eigenaar is. Je kan dus bouwen en verbouwen, zolang de waarde van het onroerend goed niet daalt én binnen het wettelijk kader. Een erfpacht is meestal een geschikte overeenkomst om (ver)bouwplannen uit te voeren.



Een aantal aandachtspunten!

Ga in overleg met de eigenaar en betrek hem of haar bij jullie plannen.

Let wel: het is geen goed idee om te beginnen bouwen of verbouwen als de erfpachttermijn ten einde loopt en er geen zekerheid is over verlenging. Let ook op de voorwaarden die in de overeenkomst beschreven staan. Kijk na wat er gebeurt met de gebouwen wanneer de erfpacht ten einde loopt.

Net als bij een koopovereenkomst kan je best informeren bij de gemeente of er op het perceel gebouwd mag worden en of een jeugdwerkinitiatief op die locatie wel toegelaten is.

Er zou in je erfpachtovereenkomst een clause opgenomen kunnen worden die stelt dat de grond niet braak mag blijven liggen. In het geval dat er dus zo'n verplichting tot bouwen binnen een bepaalde termijn in het contract staat, zorg je er best voor dat die termijn niet te kort is. Of nog beter: zorg ervoor dat je door het aantonen van de nodige stappen kan bewijzen dat je op korte termijn van plan bent te gaan bouwen. Het is immers altijd mogelijk dat je bouwproces wat langer aansleept dan je verwacht.

Bestaat de mogelijkheid om in de erfpachtovereenkomst op te nemen dat je als erfpachter een voorrecht krijgt om op het einde van de pachttermijn het contract te verlengen, ga hier dan zeker op in. Dat kan het voor je opvolgers makkelijker maken om – indien gewenst – het jeugdlokaal te behouden. Kwaad kan het in ieder geval niet.

Het is niet zo waarschijnlijk dat een particulier grond verpacht aan een jeugdwerkinitiatief. Het kan natuurlijk wel. Veel meer kans maak je echter bij instanties die over gronden beschikken waarvoor ze niet meteen een bestemming hebben voorzien, maar die toch hun eigendom niet willen verkopen. Zo kan de NMBS gronden hebben die ze niet meer gebruikt. Ook leegstaande scholen of gedeelten van een ongebruikt schoolgebouw worden weleens in erfpacht gegeven. Andere mogelijke erfpachtgevers zijn uiteraard de gemeentelijke (of provinciale) overheid, parochies, OCMW's, enzovoort.

7 MEDEGEBRUIK

Als erfpachter heb je het recht om het onroerend goed te verhuren of te verpachten. Een erfpachtovereenkomst leent zich ertoe om met meerdere organisaties gebruik te maken van het onroerend goed. Het is ook mogelijk om een erfpacht met meer dan twee partijen af te sluiten. In de overeenkomst staat dan beschreven wie over welk deel van het goed kan beschikken.

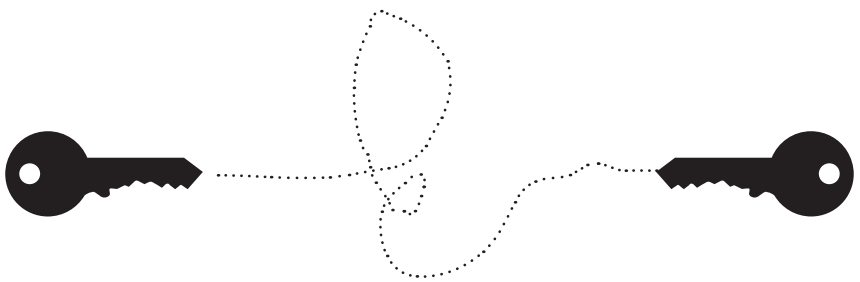
8 PRAKTIJKVOORBEELDEN

KLJ Hijfte jongens sluiten samen met de lagere school een erfpachtovereenkomst met de vzw Decanale Werken.



Modelovereenkomst van recht van erfpacht

Op www.jeugdlokalen.be vind je een modelovereenkomst van recht van erfpacht. Download ze en pas ze aan op maat van jullie situatie!



DEEL 11

RECHT VAN OPSTAL

Het recht van opstal is een bijzonder tijdelijk zakelijk recht om gebouwen in eigendom te hebben op andermans grond. Het kan gaan om bestaande gebouwen of gebouwen die de opstalhouder optrekt op de grond die ter beschikking werd gesteld. Het komt er op neer dat je (tijdelijk) eigenaar bent van de gebouwen op andermans grond.

Het wettelijk kader rond het recht van opstal is een aanvullend recht wat wil zeggen dat er vee vrijheid is in de verhoudingen bij het opmaken van het contract.

1 OMSCHRIJVING

Een recht van opstal is een bijzonder tijdelijk zakelijk recht om gebouwen of beplantingen in eigendom te hebben op andermans grond gedurende een periode van maximaal 50 jaar (een minimumtermijn is niet voorzien). Normaal gezien wordt hier geen vergoeding voor gevraagd, maar in het contract kan dat uiteraard wel anders geregeld worden.

1.1 EIGENDOM

Als opstalhouder ben je dus eigenaar van de gebouwen (en beplantingen) op andermans grond. De grond blijft wel eigendom van de eigenaar. Dit is een zeer ongebruikelijke regeling aangezien in ons land normaal 'de stenen de grond volgen'. In de regel verwerft de eigenaar van de grond de opstallen (gebouwen of beplantingen). Dat heet het 'recht van natrekking'. Het recht van opstal laat de eigenaar van de grond toe afstand te doen van zijn of haar recht van natrekking gedurende een welbepaalde termijn. Voor die periode blijft de bouwheer/opstalhouder volle eigenaar van wat hij of zij op de grond gebouwd heeft.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst is het je plicht als opstalhouder om alle belastingen te betalen die op het eigendom wegen, met inbegrip van de onroerende voorheffing. Als je gedurende die periode gebouwen opricht, dan is het niet zo dat de grondeigenaar er bij afloop van het contract automatisch eigenaar van wordt. Ze zullen altijd vergoed moeten worden door de grondeigenaar, al is een afwijking wel mogelijk.

Gebouwen die je zelf hebt opgericht, mag je ook weer afbreken. Gebouwen die je niet zelf hebt opgericht, moet je wel onderhouden. Er is namelijk een onderhouds- en herstellingsverplichting, aangezien je ze op het einde van het opstalrecht moet teruggeven. Tenzij anders bepaald in de overeenkomst heb je het recht om de gebouwen te verhuren voor de duurtijd van je opstalrecht.

1.2 AANVULLEND RECHT

De wettelijke regeling rond het opstalrecht is een aanvullend recht. Dat betekent dat er veel ruimte is om de verhouding tussen beide partijen in het contract te bepalen. Zo kan er afgesproken worden om een opstalvergoeding te betalen, of er kan een bouwverplichting opgelegd worden, er kunnen instandhoudingsverplichtingen zijn, enzovoort. Let wel: van de maximumduur van 50 jaar mag niet afgeweken worden, tenzij via her-nieuwing.

1.3 AKTE

Deze overeenkomst moet vastgelegd worden in een notariële akte. Neem dus zeker contact op met een notaris. Ook voor de opmaak van het contract zal je hulp kunnen gebruiken. Zoals eerder al vermeld is de wetgeving over het opstalrecht aanvullend en kunnen er dus heel wat afwijkingen in de overeenkomst opgenomen worden.

2 RECHTEN EN PLICHTEN

Zowat alle rechten en plichten hangen af van de overeenkomst tussen beide partijen. De wet bepaalt niets (aanvullend recht). In de overeenkomst kan er dus nog heel veel geregeld worden.

2.1 EIGENAAR

Rechten van de eigenaar:

- De eigenaar kan een jaarlijkse vergoeding krijgen als dat zo in het contract staat.
- De grondeigenaar kan op het einde van de termijn eigenaar worden van de toegevoegde gebouwen. In de overeenkomst kan een vergoeding worden opgenomen die de grondeigenaar moet betalen.

Plichten van de eigenaar:

- De verplichting van de eigenaar is eigenlijk vooral een eenmalige prestatie, namelijk de betreffende grond ter beschikking stellen.
- De eigenaar mag gedurende de termijn van de overeenkomst de opstalhouder niet storen in het 'rustig en vreedzaam' bezit van het onroerend goed. Concreet betekent dat bijvoorbeeld dat de eigenaar het goed niet mag betreden zonder toestemming van de opstalhouder.

2.2 OPSTALHOUDER

Rechten van de opstalhouder:

- Als opstalhouder mag je lokalen bouwen op andermans grond. Uiteraard moet je voldoen aan de wettelijke bepalingen die verbonden zijn aan het bouwproces, zoals in het bezit zijn van een bouwvergunning.
- Je mag gedurende de looptijd van de overeenkomst overeenkomsten van verhuring afsluiten of een tijdelijk gebruiksrecht toestaan.
- Je hebt zelfs het recht om je opstalrecht af te staan.
- Als opstalhouder mag je ook gebouwen afbreken voor zover je die zelf hebt opgericht en voor zover je de grond in haar oorspronkelijke toestand herstelt.

Plichten van de opstalhouder:

- Als er in het contract een vergoeding bepaald wordt, dan moet je die uiteraard betalen.

- Alle belastingen op de opgerichte gebouwen zijn voor jouw rekening. Ook de belastingen op de grond moet jij betalen.
- Er kan in de overeenkomst staan dat je de gebouwen in stand moet houden die je afgekocht of in uitvoering van een bouwverplichting zelf hebt gebouwd. In dat geval heb je dus een onderhouds- en herstellersplicht.
- Volgens de wet zou je zelfs voor gebouwen die je niet hebt afgekocht een onderhouds-, herstellings- en eventueel vervangingsplicht hebben. Zo kan een stuk grond met bijvoorbeeld een (vervallen) kapel erop met een recht van opstal doorgegeven worden. Op het einde van de termijn moet dan ook die kapel in zijn 'oorspronkelijke toestand' teruggeven worden.
- In de overeenkomst kunnen nog heel wat verplichtingen opgenomen worden, zoals een vervreemdingsverbod, bouwverplichtingen, een verbod tot hypothekeken, enzovoort.

3 WAT NA AFLOOP VAN DE TERMIJN?

Door het einde van het opstalrecht wordt de grondeigenaar van rechtswege eigenaar van de gebouwen. Dat gebeurt door natrekking (zie eerder), niet door overdracht, dus moet de eigenaar er in principe niet voor betalen.

Als je zelf gebouwen hebt opgericht, dan kan je bij de beëindiging recht hebben op een vergoeding van de actuele waarde, te betalen door de grondeigenaar, tenzij dat anders in de overeenkomst staat.

Ook hier is het dus weer aan te raden om duidelijk in de overeenkomst vast te leggen wat er gebeurt na afloop van de termijn.

Toch nog even vermelden dat er meerdere manieren zijn om de overeenkomst te beëindigen. Gewoonlijk gebeurt dat door het verstrijken van de overeengekomen termijn, maar het kan ook in onderling overleg met de eigenaar, bij niet-uitoefening van je recht gedurende 30 jaar (verjaring), door ontbinding wegens wanprestatie (in de overeenkomst bepaald), bij tenietgaan van de grond, bij vermenging (bv. de opstalhouder wordt ook opstalgever), enzovoort.

4 VOOR- EN NADELEN

VOORDELEN

Net zoals bij het recht van erfpacht heeft het recht van opstal het voordeel dat je een minder groot startkapitaal nodig hebt, aangezien je de grond al ter beschikking krijgt voor een bepaalde duur. Deze formule valt bij openbare besturen vaak in de smaak, omdat ze hen toelaat hun gronden in eigendom te houden.

Het is voor hen bovendien voordelig omdat de opstalgever op het einde van de termijn ook eigenaar wordt van de uitgevoerde werken en gebouwen. In principe moet de eigenaar hiervoor dan wel betalen aan de opstalnemer. Van die regel wordt contractueel meestal afgeweken.

NADELEN

Nadelig is dan weer dat je maar voor een beperkte termijn van maximaal 50 jaar zekerheid krijgt over het gebruik van de grond, en dus ook van het lokaal dat je erop plaatst.

5 VZW OF FEITELIJKE VERENIGING?

Een recht van opstal is een soort 'tijdelijk eigendomsrecht' dat de opstalhouder heeft op de grond waarop zijn of haar gebouw staat. Na 50 jaar vervalt het recht en keren de grond en de bouwwerken terug naar de opstalgever, dus naar de oorspronkelijke eigenaar van de grond. Het recht van opstal wordt voor lange termijn verkregen, met een maximum van 50 jaar. De vergoeding zal wellicht laag zijn omdat de opstalgever het terrein in kwestie niet benut en er ook nog geen concrete plannen voor heeft. In jeugdwerkverband zullen de opstalgevers ook eerder overheden of instanties zijn die hun terreinen niet willen verkopen, maar die door het toekennen van een opstalrecht toch voor een bepaalde periode een nood willen lenigen. De opstalgever zal wellicht achter het openbaar nut staan dat een jeugdwerkinitiatief vertegenwoordigt. De overeenkomst kan dus gesloten worden met een particulier persoon die een feitelijke vereniging vertegenwoordigt.

6 GESCHIKT VOOR (VER)BOUWEN?

Bij recht van opstal mag je gebruikmaken van het onroerend goed alsof je zelf eigenaar bent. Je kan dus bouwen en verbouwen zolang de waarde van het onroerend goed niet daalt en binnen het wettelijk kader. Een recht van opstal is meestal een geschikte overeenkomst om (ver)bouwplannen uit te voeren.

Hieronder vind je een aantal aandachtspunten.

Ga in overleg met de eigenaar en betrek hem of haar bij jullie plannen.

Let wel: het is geen goed idee om te beginnen bouwen of verbouwen als de opstaltermijn ten einde loopt en er geen zekerheid is over verlenging. Let ook op de voorwaarden die in de overeenkomst staan. Kijk na wat er gebeurt met de gebouwen wanneer het recht van opstal ten einde loopt. Net als bij een koopovereenkomst kan je het beste informeren bij de gemeente of er op het perceel gebouwd mag worden en of een jeugdwerkinitiatief op die locatie wel toegelaten is.

Bestaat de mogelijkheid om in het recht van opstal op te nemen dat je als opstalhouder een voorrecht krijgt om op het einde van de opstaltermijn het contract te verlengen, ga hier dan zeker op in. Dat kan het voor je opvolgers makkelijker maken om – indien gewenst – het jeugdlokaal te behouden. Kwaad kan het in ieder geval niet.

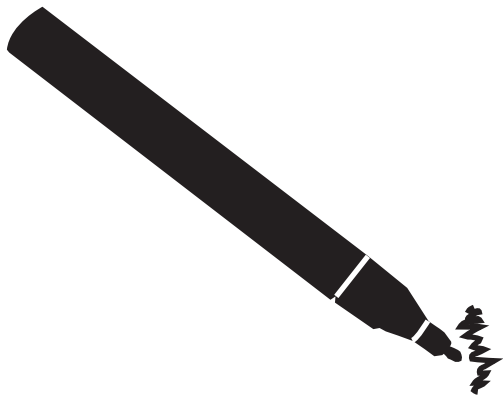
7 MEDEGEBRUIK

Als opstalhouder heb je het recht om het onroerend goed te verhuren of te verpachten. Een recht van opstal leent zich ertoe om met meerdere organisaties gebruik te maken van het onroerend goed. Het is ook mogelijk om een recht van opstal met meer dan twee partijen af te sluiten. In de overeenkomst staat dan beschreven wie over welk deel van het goed kan beschikken.



Modelovereenkomst van recht van opstal

Op www.jeugdlokalen.be vind je een modelovereenkomst van recht van opstal. Download ze en pas ze aan op maat van jullie situatie!





DEEL 12

MEER INFORMATIE NODIG?



1 WERKGROEP JEUGDLOKALEN

De werkgroep Jeugdlokale is een initiatief van de verschillende jeugdwerkkoepels onder de vleugels van De Ambrassade. Gedurende het jarenlange bestaan van die samenwerking werd er heel wat nuttige informatie verzameld. We verwijzen je dan ook graag door naar jeugdlokale.be, een website die jou continu up-to-date houdt met informatie over jeugdlokale. Heb je bijkomende vragen, dan kan elke jeugdvereniging in eerste instantie terecht bij haar koepel.



Chirojeugd Vlaanderen

Kipdorp 30
2000 Antwerpen
03 231 07 95
lokalen@chiro.be
chiro.be



KSA

Vooruitgangstraat 225
1030 Brussel
02 201 15 10
info@ksa.be
ksa.be



FOS Open Scouting

Kortrijksesteenweg 63
9000 Gent
09 245 45 86
info@fos.be
fosopenscouting.be



Scouts en Gidsen Vlaanderen

Wilrijkstraat 45
2140 Antwerpen
03 231 16 20
lokalen@scoutsengidsenvlaanderen.be
scoutsengidsenvlaanderen.be



Katholieke Landelijke Jeugd

Diestsevest 32 bus 3 B
3000 Leuven
016 47 99 99
info@klj.be
klj.be



De Ambrassade

Leopoldstraat 25
1000 Brussel
02 551 13 50
info@ambrassade.be
ambrassade.be

2 NUTTIGE ADRESSEN



Afdeling Jeugd
Arenbergstraat 9
1000 Brussel
02 553 06 30
jeugd@vlaanderen.be
sociaalcultureel.be



Formaat
De Wittestraat 2
2600 Berchem
03-226 40 83
info@formaat.be
formaat.be



Vereniging Vlaamse Jeugddiensten
Ossenmarkt 3
2000 Antwerpen
03-821 06 06
info@vvj.be
vvj.be



VGC Jeugddienst
Emile Jacqmainlaan 135
1000 Brussel
02 563 05 79
jeugddienst@vgc.be
vgc.be

Notitie's

A series of horizontal dotted lines for taking notes, consisting of 25 lines.



A series of horizontal dotted lines intended for handwriting practice.



.....



.....



.....



.....



.....



.....

In de Jeugdlokalenreeks zijn ook de volgende titels al beschikbaar:

Jeugdlokalen & het bouwproces

Hoe bouw ik een jeugdlokaal? Van het oprichten van een stuurgroep over de concretisering van het bouwproject, de uitvoering en opvolging ervan tot het beheer achteraf. Deze publicatie is een must-have als je met je groep of jeugdhuis beslist om een lokaal te (ver)bouwen.

Jeugdlokalen & financiën

In deze brochure lees je hoe je voldoende financiële middelen kunt samenbrengen als je een jeugdlokaal wilt bouwen of verbouwen: ondersteuningsmogelijkheden vanuit de overheid, eigen acties en opbrengsten, steun uit de onmiddellijke omgeving van je groep, samenwerking met instanties en organisaties, enzovoort.

Jeugdlokalen & brandveiligheid

Brand in jeugdlokalen voorkomen, ontvluchten en blussen. Niemand wil te maken krijgen met een brand in zijn of haar jeugdlokaal. In deze brochure staan een hoop praktische tips en aanbevelingen om de risico's op een brand zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast willen we je met deze brochure voorbereiden op die keer dat het dan toch zou misgaan. Tot slot mag ook een goed lokaal brandveiligheidsbeleid niet achterblijven.

Jeugdlokalen & de kerk

Contacten en contracten tussen jeugdvereniging en eigenaar. Jeugdverenigingen maken vaak gebruik van lokalen van kerkelijke instanties. Vanuit een groot geloof in de meerwaarde van jeugdverenigingen bieden die eigenaars hun pand(en) van oudsher bijna kosteloos aan. Soms ontbreken er echter goede contacten tussen jeugdverenigingen en eigenaar of is er geen schriftelijke overeenkomst om het gebruik of de huur van het lokaal te regelen. Dat gebrek zorgt voor een erg onzekere situatie voor zowel eigenaar als jeugdvereniging.

Jeugdlokalen & verhuur

Verschillende jeugdverenigingen overwegen om hun lokaal te verhuren: om een vereniging in nood te helpen met een weekendplaats, omdat een deel van het lokaal zich er perfect toe leent om fuiven te organiseren, of omdat de inkomsten een mooie steun zijn voor het afbetalen van de bouwkosten. Maar verhuur is geen verhaal dat je in twee woorden vertelt. Je lokaal verhuren brengt extra werk, administratie en regelgeving met zich mee. In deze brochure zetten we alles op een rijtje, zodat je als jeugdvereniging de juiste vragen hebt gesteld voor je overgaat tot verhuren.

Jeugdlokalen & inbraakpreventie

Hoe maak je je jeugdlokaal inbraak- en vandalismebestendig? Jeugdwerkinitiatieven worden vaak geconfronteerd met vandanestreken en inbraak in hun lokaal. In deze brochure krijg je achtergrondinformatie over soorten daders en de aard van inbraken in jeugdlokalen. Vervolgens lees je welke maatregelen je kunt nemen om inbraak en vandalisme te voorkomen.

Alle informatie over jeugdlokalen staat gebundeld op jeugdlokalen.be. Je kunt er de bovenstaande brochures ook bestellen. En je vindt er heel veel interessante informatie over het bouwen, verbouwen en beheren van jeugdlokalen. Ook de Lokalenmap geeft er al zijn geheimen prijs.

JEUGDLOKALEN & OVEREENKOMSTEN



Welke overeenkomst kun je afsluiten voor het kopen, huren, gebruiken of verhuren van een jeugdlokaal? Een contract ondertekenen doe je niet zomaar. Het is een verbintenis die gevolgen heeft. In deze brochure krijg je een overzicht van verschillende overeenkomsten die je kunt afsluiten bij het kopen, huren, gebruiken of verhuren van een jeugdlokaal.

