

Over aansprakelijkheid, verzekeringen, administratie,...

Prettig geregeld

Nathalie Reyntens

Dame Fortuna of generaties ambitieuze/zuinige groepskasbeheerders, lieten her en der enkele scouts- en gidsengroepen toe hun lokalen als eigendom te verwerven. Toch zijn veel groepen géén (groot)grondbezitter en moeten ze hun eigen stek lenen of huren. Voor hen geven we hier een overzicht van de belangrijkste soorten van overeenkomsten die je kan sluiten om een grond of een lokaal te gebruiken, en de gevolgen ervan.

De huurovereenkomst

De huis-, tuin- en keukenovereenkomst: de eigenaar stelt tegen betaling een lokaal ter beschikking, de huurder verbindt zich ertoe dat bedrag te betalen. Een huurovereenkomst geldt meestal voor een bepaalde duur. De huurder mag het lokaal niet laten verkommeren en moet de gewone onderhoudsherstellingen (ook het schilderen van de buitenmuren bv.) voor zijn rekening nemen. Huur je een lokaal of grond, dan mag je de bestemming ervan niet zomaar veranderen. Met andere woorden: je kan je lokaal niet plots als permanente fuifzaal gaan uitbaten. De eigenaar staat in voor zware herstellingswerken en werken ten gevolge van ouderdom of overmacht en moet de huurder het "rustig genot van het goed" verschaffen. Hij of zij mag dus niet voortdurend binnenvallen of bv. zonder verwittigen het dak herstellen.

Het contract bevat best volgende items: de omschrijving van het gebouw (eventueel zeer gedetailleerd, in dat geval moeten beide partijen aanwezig zijn bij de opmaak van die beschrijving), de huurtermijn, de opzeg- en verlengingsvoorwaarden en de prijs en wijze van betaling.

Overeenkomst op grond van erfpacht

De groep krijgt het gebruik van iemands bebouwde of onbebouwde grond tegen een jaarlijkse vergoeding. Zo'n overeenkomst loopt minimum 27 en maximum 99 jaar. De overeenkomst moet in een notariële akte worden vastgelegd.

Als erfpachter mag je de bestemming van de grond en/of het gebouw wijzigen. Je mag het doorverhuren of verpachten en mag ook bijbouwen. De waarde van de grond mag echter niet verminderen. De eigenaar (erfverpachter) heeft geen herstellingsplicht (tenzij anders overeenge-

komen). Alle belastingen zijn voor rekening van de gebruiker. De erfverpachter wordt bovendien bij de beëindiging van de overeenkomst automatisch ook eigenaar van de toegevoegde gebouwen, zonder dat hij/zij hiervoor een extra vergoeding moet betalen! Een ander mogelijkheid is dat de overeenkomst zegt dat je alle toegevoegde gebouwen moet afbreken en de grond terug in oorspronkelijke staat moet teruggeven, of dat de eigenaar toch een vergoeding betaalt voor de toegevoegde gebouwen.

Overeenkomst op grond van opstalrecht

De gebruiker wordt tijdelijk eigenaar (met alle rechten en plichten) van de gebouwen op andermans grond. De opstalgever blijft eigenaar van de grond. Deze overeenkomst sluit je af voor maximum 50 jaar, maar ze kan worden verlengd bij afloop. De overeenkomst moet in een notariële akte worden vastgelegd.

Normaal gezien betaal je als opstalhouder geen vergoeding, tenzij anders overeengekomen. Na de beëindiging van de overeenkomst moet de opstalgever de actuele waarde van de gebouwen vergoeden. De gebruiker kan niet verplicht worden om de gebouwen af te breken. Als de eigenaar de grond wil verkopen, kan hij/zij de gebruiker recht van voorkoop geven. Dit betekent dat jullie als eersten de mogelijkheid krijgen om de grond te kopen.

Vruchtgebruik

De gebruiker krijgt een grond en/of een gebouw ter beschikking, waarmee hij/zij alles mag doen, als de waarde ervan maar dezelfde blijft. De overeenkomst geldt voor maximum 30 jaar. Het gebruik moet in een overeenkomst geregeld worden. Verminderd de waarde van het goed, dan

moet de gebruiker dit betalen. Als de waarde stijgt door bijvoorbeeld verfraaiingwerken, dan moet de eigenaar dit niet vergoeden. Als gebruiker aanvaard je het gebouw in de staat waarin het zich bevindt, moet je zelf herstellingswerken uitvoeren en de nodige belastingen betalen. Wanneer de eigenaar vindt dat je het gebouw niet goed onderhoudt, dan mag hij/zij de overeenkomst beëindigen.

Groepen die geen overeenkomst hebben van hun lokaal, kunnen, indien gewenst en mogelijk, proberen om met de eigenaar toch een vorm van overeenkomst af te sluiten. Een schriftelijke overeenkomst geeft namelijk meer zekerheid over de toekomst van je lokaal en het gebruik ervan. Bovendien kan het nuttig zijn om te informeren of bv. de parochie of school waarvan je een lokaal gebruikt, zelf eigenaar is, dan wel erfpachter, huurder, of opstalhouder.



Bij een huurcontract staat de eigenaar in voor werken ten gevolge van ouderdom of overmacht.

Foto: Rudy Verhoeven