

Vrijstelling KI kinderopvang



Disclaimer

© Tijdsgeschrift FV

Niets uit deze uitgave mag gekopieerd worden zonder toestemming van de auteur.
Digitale verspreiding is niet toegestaan zonder toestemming.

Februari 2023

De auteur en de vereniging kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele fouten en/of misinterpretaties, het zijn de rechtbanken en RvS die de wetten en hun toepassingen interpreteren.

Tijdsgeschrift FV, Rietveld 11 2640 Mortsel tijdsgeschrift@gmail.com

Vrijstelling van kadastraal inkomen ook voor kinderopvang

Voorwoord

De regelgeving over kinderopvang is niet simpel. Er zijn verschillende regels van toepassing die men niet direct in Belastinggidsen en andere fiscale uitgaven zal terugvinden.

In elk hoekje van de Vlaamse en ook zoals hier in de Vlaamse Fiscale regelgeving, zijn er vele kleine lettertjes, waarvan men de achtergrond ook moet kennen.

Vrijstelling aanvragen is altijd de moeite. En als de administratie wat moeilijk doet, omdat ze zelf ook niet alle kleine hoekjes van haar regels kent, is aandringen zinvol.

Succes

Inhoud

Disclaimer	2
Voorwoord	3
Inhoud	5
1. Grond van Vrijstelling	6
WIB92	6
Conclusie arrest	7
WIB92 art. 253 = Vlaamse Codex	8
Conclusie Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13/12/2013	9
2. Toepassing Vlaanderen	10
Vlaamse Belastingdienst	10
Vlaamse Minister	11
3. Toepassing Vlaanderen	12
Zonder Winstoogmerk	12
Uitspraken rechtbank	13
DAEB en Niet-DAEB	14
Geen Winsten	14
Europa	15
Niet-DAEB	15
Wetboek Vennootschappen en verenigingen	15
4. Functie/bestemmingswijziging	16
Functie/bestemmingswijziging gebouwen	16
Vrijstellingen	16
Uitspraak Beroepscommissie	17
5. Geen handelshuur en Woninghuur	18
Handelshuur- regelgeving	18
Vlaams Woninghuurdecreet	18
6. Financieel	19
Fiscaliteit verhuurder/eigenaar	19
Belastingen	19
7. Hoe aanvragen vrijstelling OV	20
Wie vraagt de vrijstelling aan?	20
Gebruik CADGIS voor kadastragegevens terug te vinden	21
8. Welk huurcontract	22
Huren in gemeenrecht	22
Burgerlijk Wetboek	23
Registratieverplichting - kosten onderhoud	23
Bezoekrecht eigendom - duurtijd- verzekeren- samenvatting	24
9 Andere regelgeving	25

1. Grondslag vrijstelling



WIB 92 art 12

Artikel 12 (01/01/2012- ...)

§ 1. [Vrijgesteld zijn de inkomsten van onroerende goederen of delen van onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte (verv. W. 14 april 2011, art. 31, I: AJ 2012)] die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een erediensdienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.

§ 2. [Onverminderd de heffing van de onroerende voorheffing zijn vrijgesteld de inkomsten van onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte die bij loopbaanpacht of bij een gelijkaardige pachtovereenkomst in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte worden verhuurd.

Dezelfde vrijstelling geldt voor inkomsten van onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte

die bij pachtovereenkomst van gronden of een gelijkaardige overeenkomst in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte worden verhuurd en die voorzien in een eerste gebruiksperiode van minimaal achttien jaar. (verv. W. 14 april 2011, art. 31, I: AJ 2012)]

§ 3. Onverminderd de heffing van de onroerende voorheffing is vrijgesteld het kadastraal inkomen

Wanneer de belastingplichtige een woning betreft, wordt de vrijstelling toegekend voor één enkele woning naar zijn keuze.

De vrijstelling wordt eveneens toegekend wanneer de woning om beroepsredenen of redenen van sociale aard niet persoonlijk door de belastingplichtige wordt betrokken.

De vrijstelling wordt niet toegekend voor het deel van de woning dat wordt gebruikt voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid van de belastingplichtige of van een van zijn gezinsleden of dat wordt betrokken door personen die geen deel uitmaken van zijn gezin.

Wanneer gehuwde belastingplichtigen meer dan één woning betrekken, wordt de vrijstelling slechts toegekend voor de door de echtgenoten gekozen woning die zij beide betrekken. De vrijstelling mag eveneens worden toegekend wanneer de echtgenoten of één van hen om beroepsredenen of redenen van sociale aard de aldus gekozen woning niet persoonlijk betrekken.

Wanneer de belastingplichtige een woning betreft die gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en er de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van is, is de vrijstelling waarin deze paragraaf voorziet van toepassing op de huurwaarde van deze woning of, in de gevallen bedoeld in het derde en vijfde lid, op het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen.

Wanneer de belastingplichtige een woning betreft die gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en er de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van is, is de vrijstelling waarin deze paragraaf voorziet van toepassing op de huurwaarde van deze woning of, in de gevallen bedoeld in het derde en vijfde lid, op het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen.

Cassatie 23/12/2016
Rolnummer F.15.094.N
Datum beslissing en publicatie:
23/12/2016
Status definitief
Soortgelijke weldadigheidsinstellingen.
Buitenschoolse kinderopvang.

Conclusie arrest

Conclusie van waarnemend procureur-generaal Thijs:

1. Het geschil betreft de lastens verweerster voor het aanslagjaar 2008 gevestigde aanslag in de onroerende voorheffing betreffende haar te Brugge gelegen onroerend goed, dat gebruikt wordt voor de opvang van schoolkinderen vóór en na de schooluren en tijdens de schoolvakanties.

Verweerster betwistte deze aanslag omdat zij als "soortgelijke weldadigheidsinstelling" recht zou hebben op de vrijstelling van onroerende voorheffing voorzien in artikel 12, §1, en 253 WIB92.

Bij het thans voor Uw Hof bestreden arrest van 19 mei 2015 heeft het hof van beroep te Gent verweerster in het gelijk gesteld door de betwiste aanslag in de onroerende voorheffing te vernietigen.

2. In het enig middel tot cassatie voert eiser schending aan van de artikelen 12, §1, (vóór de wijziging ervan bij artikel 31,1° van de wet van 14 april 2011, toepasselijk vanaf aanslagjaar 2012), en 253, 1°, van het WIB92, laatstgemeld artikel zoals van toepassing in het Vlaams Gewest voor aanslagjaar 2010 op grond van het decreet van het Vlaams Parlement d.d. 22 december 1993 (vóór het in werking treden van het decreet van het Vlaams Parlement d.d. 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit).
(...)

5. In het tweede onderdeel voert eiser aan dat het bestreden arrest de artikelen 12, §1, en 253, 1°, WIB92 schendt, door in drie subonderdelen te argumenteren dat de weldadigheidsinstelling van verweerster niet als een soortgelijke weldadigheidinstelling in de zin van artikel 12, §1, WIB92, kan beschouwd worden. In het eerste subonderdeel werpt eiser op dat verweerster geen fysieke noch geestelijke verzorging verstrekt en evenmin een huis is waar kinderen hun vakantie doorbrengen door er tijdens die vakantie gehuisvest te zijn.

6. Artikel 253, 1°, WIB92, bepaalt dat "van de onroerende voorheffing het kadastraal inkomen (wordt) vrijgesteld van de in artikel 12, §1, vermelde onroerende goederen of delen van onroerende goederen (...)".

Artikel 12, §1, WIB92 voorziet dat "vrijgesteld is het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen".

7. Nu artikel 12, §1, WIB92 een uitzondering voorziet op de algemene regel van de belastbaarheid van onroerende inkomsten, moet de bepaling beperkend worden geïnterpreteerd(1). Zo dient het litigieus onroerend goed te worden aangewend voor één van de bestemmingen, bedoeld in artikel 12, §1 van het WIB92(2). Het gebouw moet worden bestemd voor een van de doeleinden die door de wet worden geïnterpreteerd(3).

Zoals ik reeds vooropstelde in mijn conclusie bij het arrest van Uw Hof van 24 mei 2012, is het kenmerkend voor de instellingen, aangehaald in artikel 12, §1 van het WIB92 dat er ter plaatse zorgen worden verstrekt aan de doelgroep. Zo is een hospitaal, gasthuis of ziekenhuis "een inrichting ter verpleging van zieken en het gebouw daarvan" (Van Dale), "een inrichting waar zieken verpleegd worden" (Modern Woordenboek)(4) is een kliniek een inrichting waar patiënten gratis of tegen betaling worden verpleegd en waar al dan niet geneeskundig onderricht wordt verstrekt(5) een dispensarium een zittingslokaal voor poliklinische behandeling(6).

Een andere categorie, waarvan in de wet gewag wordt gemaakt, zijn de vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, waaronder dienen te worden verstaan, de tehuizen, centra, instellingen, enz., waarin de kinderen of gepensioneerden tijdelijk verblijven om er hun vakantie door te brengen(7).

Wanneer er in de bepaling sprake is van "soortgelijke weldadigheidsinstellingen" dient dat begrip dan ook te worden bepaald in het licht van de instellingen die in de tekst eraan voorafgaan. "Soortgelijke" instellingen zijn instellingen van een zelfde soort, instellingen die in hoofdtrekken overeenstemmen.

In een arrest van 21 december 1948 oordeelde Uw Hof reeds dat de vrijstelling van de grondbelasting slechts toepasselijk is indien het werk analogie vertoont met een van de werken opgesomd door deze wetsbepaling; ieder zedelijk of sociaal werk dat met de christelijke principes strookt, valt niet noodzakelijk binnen de opsomming van goede werken bedoeld door die wetsbepaling(8).

Enkel die inrichtingen die een onbetwistbare analogie vertonen met de hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden zullen eveneens vatbaar zijn voor een vrijstelling(9).

Na analyse van die instellingen blijkt de aanwending van het gebouw voor zorgverstrekking aan de betrokken personen de gemene deler te zijn.

Een soortgelijke weldadigheidsinstelling is bijgevolg een instelling die op een vergelijkbare wijze als de andere in het artikel opgesomde instellingen, in het gebouw, bepaalde zorgen verstrekt. In het arrest van 24 mei 2012 preciseerde Uw Hof dat "met soortgelijke weldadigheidsinstellingen de instellingen (worden) bedoeld die op eender welke wijze fysieke of geestelijke zorg verstrekken"(10).

8. Om een "soortgelijke weldadigheidsinstelling" te zijn, volstaat het niet om een sociale doelstelling te hebben. Aldus besliste het hof van beroep te Luik dat een instelling voor sociaal toerisme niet van de vrijstelling kan genieten. Dat arrest werd door Uw Hof bevestigd(11).

9. In een arrest van 24 april 2015 sloot Uw Hof zich aan bij mijn standpunt waar het oordeelde dat een sociale werkplaats tewerkstelling verschaft in een beschermd arbeidsomgeving aan bepaalde doelgroepen en bijgevolg een activiteit heeft die verschilt van een instelling die fysieke of geestelijke zorg verstrekt in de zin van artikel 12, §1, van het WIB92(12). Uw Hof oordeelde recent in dezelfde zin in het geval van een sociale werkplaats die tewerkstelling verschaft in een kader van een uitgebaat kringloopcentrum(13).

10. Vakantiehuisen voor kinderen en gepensioneerden zijn tehuizen, centra en instellingen waar de kinderen of gepensioneerden tijdelijk verblijven om er hun vakantie door te brengen (14).

De vakantiehuizen of vakantiekolonies aan de kust waren destijds een vorm van opvang voor kinderen tijdens de periode dat de ouders moesten werken met een nobele bedoeling: het aanleren van hygiëne, het aansterken van de jeugd door de gezonde lucht, het actief organiseren van spelen en andere pedagogische activiteiten. In een eerste stadium ging het om de gezondheid en het welzijn van arbeiderskinderen.

De vraag rijst of de wetgever de vrijstelling van onroerende voorheffing heeft willen voorbehouden aan de opvang van kinderen met een echt verblijf (in de zin van overnachting). M.i. is dit niet het geval. Kinderbewaarlocaal kunnen volgens de administratieve commentaar immers genieten van een vrijstelling(15). Het lijkt mij dan ook logisch om de vrijstelling door te trekken tot de buitenschoolse kinderopvang die wordt aangeboden door de sociale sector. De opvang tijdens de dag van kinderen, gehandicapten en bejaarden in de sociale sector moet m.i. ook van de vrijstelling kunnen genieten.

De omstandigheid dat er geen sprake is van een overnachting belet niet dat het essentieel doel van een initiatief voor buitenschoolse kinderopvang overeenstemt met de activiteit van een vakantiehuis (opvang en verzorging van kinderen op een pedagogisch verantwoord manier).

Het gaat hier immers om de zorgsector in de ruime zin van het woord. Het begrip "zorg" is synoniem voor verzorging en is niet beperkt tot verpleging. Net zoals de ouders moeten zorgen voor hun kinderen, heeft een initiatief voor buitenschoolse kinderopvang ook een "zorgplicht" (opvang gaat veel verder dan alleen maar bewaking).

Het Grondwettelijk Hof oordeelde overigens reeds dat niet ernstig kan betwist worden dat instellingen, waar zonder winstoogmerk, andere hulpbehoevende personen als bejaarden worden opgevangen als soortgelijke weldadigheidsinstellingen in de zin van artikel 253 WIB92 kunnen worden beschouwd(16).

Indien het gaat om de opvang van hulpbehoevende personen in de ruime zin van het woord (dus ook om kinderen tot de leeftijd van 12 of 16 lijkt de vrijstelling mij dan ook verantwoord.

11. Het bestreden arrest lijkt mij bijgevolg wettig verantwoord waar het verweerster kwalificeert als een 'soortgelijke weldadigheidsinstelling' in de zin van art. 12, §1, WIB92 op grond van de analogie met vakantiehuizen voor kinderen.

Het eerste subonderdeel van het tweede onderdeel kan bijgevolg niet worden aangenomen.

(...)

Besluit: VERWERPING.

WIB92 art. 253 = Vlaamse Codex

Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 tot regeling van de modaliteiten waaronder de in artikel 253, eerste lid, 7° en 8°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde vrijstellingen van de onroerende voorheffing worden aangevraagd

Afdeling 6 Vrijstellingen

Artikel 2.1.6.0.1. (25/04/2021- ...)

Op aanvraag van de belasting-schuldige wordt een vrijstelling van de onroerende voorheffing verleend voor het kadastraal inkomen van :

- 1° de onroerende goederen of delen ervan, gelegen in het Vlaamse Gewest die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor gepensioneerden, of van andere soortgelijke wel-dadigheidsinstellingen;
- 2° de onroerende goederen die een vreemde staat heeft be-stemd voor de huisvesting van zijn diplomatieke of consulaire zendingen of van culturele in-stellingen die zich niet met verrichtingen van winstgeven-de aard bezighouden, op voor-waarde van wederkerigheid;
- 3° de onroerende goederen die de aard van nationale domein-goederen hebben, op zichzelf niets opbrengen en voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut wor-den gebruikt;
- 4° de nieuwe onroerende goe-deren, vermeld in artikel 471, § 3, van het federale WIB 92, waarvoor overeenkomstig arti-kel 472, § 2, van het federale WIB 92 een kadastraal inko-men wordt vastgesteld vanaf 1 januari 2008;
- 5° de nieuwe onroerende goe-

deren, vermeld in artikel 471, § 3, van het federale WIB 92, die overeenkomstig artikel 472, § 2, van het federale WIB 92 na 1 januari 1998 en voor 1 januari 2008 aanleiding hebben gege-ven tot een verhoogd kadas-traal inkomen in vergelijking met het kadastraal inkomen per 1 januari 1998;

6° de nieuwe onroerende goe-deren, vermeld in artikel 471, § 3, van het federale WIB 92, waarvoor voor de eerste keer, overeenkomstig artikel 472, § 2, van het federale WIB 92, een kadastraal inkomen is vastge-steld na 1 januari 1998 en voor 1 januari 2008;

7° de onroerende goederen die onder de toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1990 vallen en die erkend zijn voor de productie van bosbouw-kundig teeltmateriaal als ver-meld in artikel 42 van het voor-melde decreet;

8° de als monument beschermde onroerende goederen of delen ervan die de Vlaamse Regering in erfpacht heeft gegeven of in volle eigendom heeft afge-staan aan een vereniging of stichting die is opgericht over-eenkomstig het Wetboek van vennootschappen en vereni-gingen, en waarvan de hoofd-doelstelling erin bestaat een of meer beschermde onroerende goederen waarvan ze eigenaar of erfpachter is, in stand te houden, te beheren en te ont-sluiten;

9° de onroerende goederen, ver-meld in artikel 471, § 3, van het federale WIB 92 voor het ge-deelte dat overeenstemt met

het kadastraal inkomen van de nieuwe onroerende goederen waarvoor overeenkomstig arti-kel 472, § 2, van het federale WIB 92 een kadastraal inko-men wordt vastgesteld vanaf 1 januari 2014 en voor 1 januari 2020. Die vrijstelling kan cu-mulatief worden genoten met de vrijstellingen, vermeld in punt 4° tot en met punt 6°;

10° de onbebouwde onroerende goederen waarvoor een na-tuurbeheerplan als vermeld in artikel 16ter, § 1, 4°, van het de-creet van 21 oktober 1997 be-treffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, is goedgekeurd conform de be-palingen en uitvoeringsbepa-lingen van het voormelde de-creet.

De vrijstelling, vermeld in het eerste lid, 3°, is van de drie voor-waarden, vermeld in het eerste lid, 3°, samen afhankelijk. Bij de beoordeling van de voorwaarde dat de goederen op zichzelf niets mogen opbrengen wordt geen rekening gehouden met het feit dat deze onroerende goederen worden gebruikt voor het instal-leren van hernieuwbare energie-technologieën zoals vermeld in het Energiedecreet van 8 mei 2009, zelfs indien de belasting-schuldige daarvoor een vergoe-ding krijgt van een derde partij.

De vrijstelling, vermeld in het eerste lid, 5°, wordt verleend voor het gedeelte dat het kadas-traal inkomen, vastgesteld op 1 januari 1998, overschrijdt. De vrijstellingen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, wor-

den ook verleend als het onroerend goed in kwestie het voorwerp uitmaakt van een financiering door middel van financiële leasing of huurkoop met uitgestelde eigendomsoverdracht voor de duur van de overeenkomst. Onder die overeenkomsten worden zowel de leasingovereenkomsten, vermeld in artikel 44, § 3, 2°, b), van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, als de leasingovereenkomsten of vergelijkbare overeenkomsten, vermeld in het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, begrepen.

In afwijking van het eerste lid, 4° en 9°, wordt de vrijstelling verleend, hetzij voor nieuwe onroerende goederen waarvoor voor de eerste keer een kadastraal inkomen is vastgesteld, hetzij voor het gedeelte dat het kadastraal inkomen, vastgesteld op 1 januari 1998, overschrijdt voor nieuwe onro-

rende goederen die na 1 januari 1998 aanleiding hebben gegeven tot een verhoogd kadastraal inkomen in vergelijking met het kadastraal inkomen per 1 januari 1998, voor de belastingplichtige die behoort tot een doelgroep waarvoor de Vlaamse Regering, met toepassing van artikel 7.7.1, § 2, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, een ontwerp van energiebeleidsovereenkomst heeft voorgelegd aan het Vlaams Parlement, en de belastingplichtige die overeenkomst niet heeft ondertekend of niet naleeft.

De nieuwe onroerende goederen die geplaatst worden in industriële, nijverheids- of handelsgebouwen die met toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 in overtrekking zijn inzake de bouwvergunning, komen niet in aanmerking voor de toepassing van het eerste lid, 4°, 5° en 9°.

Conclusie Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13/12/2013

Artikel 6 begint met de woorden “Op aanvraag van de belastingschuldige “

Terugwerkende kracht?

De aanvraag van vrijstelling KI wordt met een bezwaarschrift aangevraagd

Termijn: binnen de drie maanden

Als u een bezwaarschrift wil indienen moet u dat doen binnen de drie maanden na de de derde werkdag die volgt op de verzenddatum die vermeld is op het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet digitaal via Zoomit ontvangt is de uitsterste datum om bezwaar in te dienen drie maanden.

Voorbeeld: tegen een belasting waarvoor het aanslagbiljet met de post verzonden is op dinsdag 7 januari 2020, kan u bezwaar indienen tot en met vrijdag 10 april 2020 Als de termijn van drie maanden verstreken is, dan kunt u de aanslag in principe niet meer betwisten.

Het is erg belangrijk dat u tijdig reageert: te laat ingediende bezwaarschriften zijn niet ontvankelijk en kunnen dus niet behandeld worden.

2. Toepassing Vlaanderen

Vlaamse belastingdienst

Beschrijving Samenvatting

Het Hof van Cassatie heeft zich op 23 december 2016 in vier arresten uitgesproken over de vraag of kinderopvang aangeboden door de VZW X onder het begrip soortgelijke weldadigheidsinstelling kan vallen zoals bedoeld in artikel 12, §1 WIB.

De vzw X heeft volgens haar statuten tot doel opvang te verzekeren van kinderen, van 0 jaar tot het einde van de basisschool en ontplooiingskansen te bieden aan jonge mensen in groepsverband.

Zij biedt opvang aan: voorschools, naschools, op woensdagnamiddag, op snipper- en vakantiedagen, en het initiatief biedt ook middagopvang aan.

Voor een goed begrip van de uitspraak van het Hof van Cassatie is het nuttig de uitspraak van het Hof van beroep in herinnering te brengen.

Argumentatie van het Hof van Beroep

Uit de voorgelegde folders en foto's blijkt dat er niet louter opvang is in de strikte zin van het woord, maar ook tal van activiteiten met de kinderen worden uitgeoefend. Zo is er sprake van knutsellessen, een lokaal voor "groten", spelletjes worden georganiseerd. Er wordt ook eten aangeboden, vieruurtjes en warme maaltijden. Tijdens het vakantieverblijf worden uitstapjes georganiseerd, paaseierenzoektochten, zwemmen en speelpleinbezoek. Er is ook opvang op vakantiedagen en schoolvrije dagen. De opvang en activiteiten staan onder leiding van professionele begeleiders. De activiteiten worden in groepsverband georganiseerd, wat de sociale vaardigheden van de kinderen maar ten goede kan komen.

Volgens het huishoudelijk reglement richt de opvang zich tot alle schoolgaande kinderen van het basisonderwijs, en zijn de ouders, die omwille van hun beroepsactiviteiten, herscholing of familiale omstandigheden een opvang wensen voor hun kind, de doelgroep.

In acht genomen deze gegevens moet aanvaard worden dat de in het pand uitgeoefende activiteit die is van een soortgelijke weldadigheidsinstelling. Die activiteit is er één van fysieke en geestelijke zorg voor de kinderen (maximale leeftijd: basisschool), en staat in verband zowel met de noodzakelijke aanwezigheid van de kinderen op school als met de problemen die dit qua opvang met zich brengt voor de ouders (onder meer door hun beroepsactiviteit).

De mogelijkheid dat de kinderen ook op vakantieverblijf komen staat ook zeer dicht bij de bij artikel 12, §1 WIB voorziene vrijstelling voor "vakantiehuisen voor kinderen".

Bovendien wordt verwezen naar de administratieve commentaar, waar onder de bij wijze van voorbeeld opgesomde "gelijkaardige weldadigheidswerken" ook "de kinderbewaarplaatsen" worden genoemd (Com. I.B. nr. 253/54).

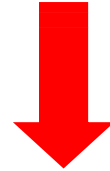
De administratie heeft hiertegen cassatieberoep ingediend.

Arrest van het Hof van Cassatie

Het Hof van Cassatie is van oordeel, op basis van alle aangevoerde elementen en bevindingen, dat de appelrechters hun beslissing naar recht verantwoordend waar ze oordelen dat de uitgeoefende activiteit overeenstemt met deze van een soortgelijke weldadigheidsinstelling in de zin van artikel 12, §1 en haar om die reden een vrijstelling van onroerende voorheffing toe te kennen.

Overige cassatiemiddelen die werden aangevoerd werden afgewezen omdat ze zouden steunen op onjuiste lezing van het arrest van het hof van beroep en feitelijke grondslag zouden missen.

Overige cassatiemiddelen die werden aangevoerd werden afgewezen omdat ze zouden steunen op onjuiste lezing van het arrest van het hof van beroep en feitelijke grondslag zouden missen.



SP 17059 - Vrijstelling van de onroerende voorheffing voor de gezinswoning onthaalouders

Standpunt

Wanneer onthaalouders kinderopvang in hun gezinswoning organiseren, voldoen zij niet aan de voorwaarde dat het onroerend goed hoofdzakelijk bestemd is tot een soortgelijke weldadigheidsactiviteit aangezien de hoofdzakelijke bestemming bij een gezinswoning niet de kinderopvang op zich is, maar wel de bewoning betreft.

Zolang het gebouw dus hoofdzakelijk voor bewoning wordt gebruikt, zal er geen mogelijkheid zijn om van de vrijstelling OV te kunnen genieten.

Dit betekent ook dat wanneer onthaalouders hun opvang organiseren in een ander (gehuurd) onroerend goed, de vrijstelling in principe wel zal toegekend kunnen worden

Vlaams Minister



Vlaams
Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 57
van **MARTINE Taelman**
datum: 9 november 2017

aan **BART TOMMELEIN**
VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Kinderopvang - Vrijstelling onroerende voorheffing

Artikel 2.1.6.0.1, eerste lid, 1° VCF (Vlaamse Codex Fiscaliteit) omvat een vrijstelling van onroerende voorheffing voor de onroerende goederen of delen ervan, gelegen in het Vlaamse Gewest die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuisen voor gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.

Het Hof van Cassatie heeft in zijn arrest van 23 december 2016 (nr. F.15.0194.N) beslist dat met soortgelijke eender welke wijze belastingplichtige, e kinderen organiseert een 'soortgelijke we geniet.

Het Hof van Cassatie dat de activiteit van in verband staat zow met de problemen di

In navolging van dit bij de kinderdagver menen dat zij ook or wordt trouwens ver bevoegde Vlaamse t willen toepassen.

1. Kan de minister opvang) die zor onroerende voor
2. Kunnen onthaal kinderdagverblij eerste lid, 1° VC

BART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 57 van 9 november 2017
van **MARTINE Taelman**

1. Het Hof van Cassatie heeft verduidelijkt dat kinderdagverblijven gekwalificeerd kunnen worden als soortgelijke weldadigheidsinstellingen, zoals omschreven in artikel 2.1.6.0.1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). Voor de onroerende goederen van deze instellingen kan bijgevolg een vrijstelling van onroerende voorheffing verleend worden, mits voldaan is aan alle andere geldende voorwaarden.

Een bijkomende voorwaarde is namelijk dat de belastingplichtige of een bewoner geen winst mag nastreven. Dit betekent dat de belastingplichtige uit het onroerend goed geen voordeel mag halen (b.v. een huurvergoeding), tenzij hij het voordeel of de vergoeding uitsluitend gebruikt voor de instandhouding of de uitbreiding van de activiteit die in het onroerend goed wordt uitgeoefend.

2. Wanneer onthaalouders kinderopvang in hun eigen gezinswoning organiseren is de hoofdzakelijke bestemming van deze woning niet de kinderopvang, maar wel de bewoning. Het onroerend goed voldoet in dat geval niet aan de bestemmingsvoorwaarde. Er is in dat geval dus geen mogelijkheid om van de vrijstelling van onroerende voorheffing te genieten.

Wanneer onthaalouders hun opvang organiseren in een ander (gehuurd) onroerend goed dat de bewoning niet als hoofdbestemming heeft, kan dit onroerend goed wel voor de vermelde vrijstelling in aanmerking komen.

3. Toepassing sector

Zonder winstoogmerk?

Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) is sinds 2019 van kracht en heeft het begrip handelaar geschrapt. Wat wil zeggen dat men niet meer uitgaat van de activiteit maar van het winstuitkeringsoogmerk (voor Scrabble is dit een woord van 45 punten).

Met winstuitkeringsoogmerk wordt niet bedoeld de vergoeding voor geleverde diensten, maar wel de “extra winstuitkering (dividend)” uitkering aan vennoten of leden van een vereniging.

Zelfs in een VZW mogen bestuurders van een VZW een normale, marktconforme vergoeding genieten, wat in de lijn ligt van het nieuwe winstuitkeringsverbod binnen VZW's. Indien men hogere bestuurdersvergoedingen dan gebruikelijk zou toekennen, zal dit als een (verboden) winstuitkering worden gekwalificeerd. (1)

De vraag in de sector kinderopvang kan dan zijn: ‘wat is hoger dan gebruikelijk’?

De verloning volgens [PC 331](#) van een directielid binnen TRAP 2 is als volgt:

K3 DIRECTIE IN DE ERKENDE KINDERDAGVERBLIJVEN		1 januari 2023		Cijfers 2023				
coëfficiënt: 112,62%		Deze cijfers worden elk jaar geïndexeerd						
	JAARLOON		MAANDLOON	UURLOON				1,64
	100% basis 01/01/2022	1 januari 2023	1 januari 2023	100%	38u 50%	20%	40u	
0	38.683,82	43.565,72	3.630,48	22,0474	11,0237	4,4095	20,9451	71.447,78 €
1	39.799,70	44.822,42	3.735,20	22,6834	11,3417	4,5367	21,5492	73.508,77 €
2	40.962,08	46.131,49	3.844,29	23,3459	11,6729	4,6692	22,1786	75.655,65 €
3	42.124,43	47.440,53	3.953,38	24,0084	12,0042	4,8017	22,8079	77.802,47 €
4	43.519,30	49.011,44	4.084,29	24,8034	12,4017	4,9607	23,5632	80.378,75 €
5	45.332,60	51.053,57	4.254,46	25,8368	12,9184	5,1674	24,5450	83.727,86 €
6	45.332,60	51.053,57	4.254,46	25,8368	12,9184	5,1674	24,5450	83.727,86 €
7	47.192,38	53.148,06	4.429,00	26,8968	13,4484	5,3794	25,5520	87.162,82 €
8	47.192,38	53.148,06	4.429,00	26,8968	13,4484	5,3794	25,5520	87.162,82 €
9	49.052,20	55.242,59	4.603,55	27,9568	13,9784	5,5914	26,5589	90.597,84 €
10	49.052,20	55.242,59	4.603,55	27,9568	13,9784	5,5914	26,5589	90.597,84 €
11	51.376,95	57.860,72	4.821,73	29,2817	14,6409	5,8563	27,8177	94.891,58 €
12	51.376,95	57.860,72	4.821,73	29,2817	14,6409	5,8563	27,8177	94.891,58 €
13	53.469,22	60.217,04	5.018,09	30,4742	15,2371	6,0948	28,9505	98.755,94 €
14	53.469,22	60.217,04	5.018,09	30,4742	15,2371	6,0948	28,9505	98.755,94 €
15	55.561,51	62.573,37	5.214,45	31,6667	15,8333	6,3333	30,0834	102.620,33 €
16	55.561,51	62.573,37	5.214,45	31,6667	15,8333	6,3333	30,0834	102.620,33 €
17	57.886,26	65.191,51	5.432,63	32,9917	16,4958	6,5983	31,3421	106.914,07 €
18	57.886,26	65.191,51	5.432,63	32,9917	16,4958	6,5983	31,3421	106.914,07 €
19	57.886,26	65.191,51	5.432,63	32,9917	16,4958	6,5983	31,3421	106.914,07 €
20	59.978,50	67.547,79	5.628,98	34,1841	17,0921	6,8368	32,4749	110.778,37 €
21	59.978,50	67.547,79	5.628,98	34,1841	17,0921	6,8368	32,4749	110.778,37 €
22	62.303,24	70.165,91	5.847,16	35,5091	17,7545	7,1018	33,7336	115.072,09 €
23	64.628,03	72.784,09	6.065,34	36,8341	18,4170	7,3668	34,9923	119.365,90 €
24	66.487,81	74.878,57	6.239,88	37,8940	18,9470	7,5788	35,9993	122.800,86 €
25	66.608,44	75.014,43	6.251,20	37,9628	18,9814	7,5926	36,0646	123.023,66 €
26	66.720,21	75.140,30	6.261,69	38,0265	19,0132	7,6053	36,1251	123.230,09 €
27	66.823,77	75.256,93	6.271,41	38,0855	19,0427	7,6171	36,1812	123.421,36 €
28	66.919,71	75.364,98	6.280,41	38,1402	19,0701	7,6280	36,2332	123.598,56 €
29	67.008,54	75.465,02	6.288,75	38,1908	19,0954	7,6382	36,2813	123.762,63 €
30	67.090,90	75.557,77	6.296,48	38,2377	19,1189	7,6475	36,3259	123.914,75 €
31	67.167,13	75.643,62	6.303,64	38,2812	19,1406	7,6562	36,3671	124.055,54 €
32	67.237,73	75.723,13	6.310,26	38,3214	19,1607	7,6643	36,4054	124.185,94 €
33	67.303,08	75.796,73	6.316,39	38,3587	19,1793	7,6717	36,4407	124.306,64 €
34	67.363,64	75.864,93	6.322,08	38,3932	19,1966	7,6786	36,4735	124.418,49 €
35	67.419,66	75.928,02	6.327,34	38,4251	19,2126	7,6850	36,5039	124.521,95 €

Wetend dat dit barema is berekend voor een loontrekende en de Patronale bijdragen en RSZ werkgever, premie arbeidsongevallenverzekering, Sociaal secretariaat, vakantiegeld, eindejaarspremie, 13^o maand, enz. zijn hierin niet in begrepen. Hierdoor kan het brutoloon vermenigvuldigd worden met ca **1,64** om tot de totale vergoeding, voorzien voor de zelfstandige uitbater of medewerkers (in feitelijke vereniging) of vennoot in de vennootschap. De zelfstandige moet immers ook nog

RSZV bijdragen en aparte verzekeringen afsluiten om aan dezelfde voorwaarden als een directeur in loondienst te kunnen werken.

Dus zolang de jaarlijkse vergoedingen voor zelfstandige medewerkers niet hoger is dan uiterst rechtse tabel is de werking nog steeds zonder winstuitkeringsoogmerk.

1. Jubel.be. De nieuwswebsite voor de juridische, fiscale en financiële professional, 26/02/2023, <https://www.jubel.be/het-nieuwe-wvv-de-vereniging-zonder-winstoogmerk-vzw/>

Uitspraken rechtbank²

Uit het enkele feit dat de eigenaar voordelen verkrijgt voor de aanwending van zijn onroerend goed voor één van de in artikel 12 WIB92 opgesomde doeleinden, volgt nog niet dat hij winst nastreeft, op voorwaarde dat hij de ontvangen voordelen gebruikt voor de instandhouding en de uitbreiding van het doel waarvoor het onroerend goed wordt aangewend⁷¹. De fiscus mag bovendien niet eisen van de eigenaar dat hij de voordelen van het onroerend goed enkel aanwendt tot onderhoud van de gebouwen en niet tot uitbreiding ervan Antwerpen 20 mei 1997, FJF, No. 97/202, 449.

De afwezigheid van winstoogmerk moet voldaan zijn in hoofde van diegene die het onroerend goed de bestemming geeft. Een eventueel winstoogmerk in hoofde van de eigenaar van het gebouw, is van geen belang. Een commerciële vennootschap kan de vrijstelling genieten ook al verhuurt ze een gebouw tegen een forse huurprijs aan een vzw die het pand als bejaardentehuis gebruikt. Het is aan de vzw om aan te tonen dat zij het gebouw zonder winstoogmerk aanwendt Cassatie, 19 oktober 2012, Gent, 15 januari 2014 en Antwerpen, 14 juni 2016).

De administratie heeft zich neergelegd met de zienswijze van het Hof van 66 inkomsten van onroerende goederen III Cassatie betreffende de voorwaarde van het ontbreken van winstoogmerk: de afwezigheid van winstoogmerk moet niet cumulatief aanwezig zijn in hoofde van de belastingplichtige en in hoofde van de bewoner. Het is diegene die aan het onroerend goed de bijzondere bestemming geeft, om het ontbreken van winstoogmerk aan te tonen Ci.RH.222/628.711 van 01/07/2013

Het jaarlijks toekennen van managementvergoedingen aan bestuurders/managers die aanzienlijke prestaties leveren, betekent niet automatisch dat vzw met winstoogmerk werkt Antwerpen, 4 februari 2014

Als de vennootschap haar winsten echter reserveert en m.a.w. de voordelen die met de exploitatie worden genoten, niet uitsluitend gebruikt voor de instandhouding en de uitbreiding van het weldadigheidswerk, kan de vrijstelling niet worden verleend Antwerpen, 8 mei 2007.

Er is geen sprake van winstbejag als de inkomsten (bestaande uit de pensioeninkomsten van de gepensioneerde kloosterlingen) van een kloosterorde de uitgaven overtreffen en het batig saldo wordt overgemaakt aan een buitenlandse missiepost Gent, 26 januari 2010

Het loutere feit dat de belastingplichtige een vennootschap is, die wordt geacht winst na te jagen, is op zichzelf niet voldoende om de vrijstelling te weigeren. Indien aan beide voorwaarden is voldaan (bestemming en gebrek winstbejag), wordt de vrijstelling verleend Antwerpen, 26 juni 2001.
Bovendien moet de bestemming zonder winstoogmerk worden beoordeeld m.b.t. de betreffende onroerende goederen en niet op basis van het feit dat de belastingplichtige een handelsvennootschap is Gent, 5 mei 2009 en Cassatie, 26 mei 2016

Een vzw die zich bezig houdt met het geven van advies en begeleiding van kinderen, ouders en hun omgeving m.b.t. de problematische opvoedingssituaties, wendt het onroerend goed aan voor een weldadigheidsinstelling en komt derhalve in aanmerking voor de vrijstelling Gent, 23 november 2010

2. Belastinggids 2017 - Pelckmans Pro - <https://core.ac.uk/download/pdf/153399738.pdf> pagina 65-66 - 26/02/2023

DAEB en Niet-DAEB

Het subsidiebesluit van 22/11/2013 stelt in artikel 2 dat de subsidieregeling van de kinderopvang worden toegekend met inachtneming van het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

Met als gevolg dat de [DAEB regelgeving](#) van toepassing is op de gesubsidieerde kinderopvang. Daarom dat ik spreek over DAEB kinderopvang en Niet-DAEB kinderopvang.

Geen Winsten

Het [subsidiebesluit](#) stelt in art. 5 dat de reserves worden aangewend voor de specifieke dienstverlening (kinderopvang). En deze maximaal 20% van het totaal van subsidies in een subsidiejaar mogen zijn per jaar en in totaal de 50% van het totaal van subsidies in een subsidiejaar niet mogen overtreffen.

In het [MB van het ter uitvoering van het subsidiebesluit \(23/04/2014\)](#) stelt artikel 2 verklaart de wijze van berekening van deze reserves.

Een eenmanszaak met zelfstandigen heeft geen winsten, en zoals al aangegeven is de vergoeding van de directeur van een erkende voorziening de maatstaf voor de vergoeding van zelfstandigen die als mede-organisators meewerken in een feitelijke vereniging of vennoten in een vennootschap.

Artikel 5. (18/04/2019- ...)

De organisator kan op de volgende wijze reserves opbouwen met de subsidies, vermeld in dit besluit :

1° de reserves worden aangewend om de specifieke dienstverlening, vermeld in dit besluit, te kunnen realiseren;

2° maximaal 20% van de jaarlijkse subsidiebedragen, vermeld in dit besluit, kan als reserve overgedragen worden naar het volgende kalenderjaar;

3° de gecumuleerde reserve, opgebouwd uit de jaarlijkse subsidiebedragen, vermeld in punt 2°, is maximaal 50% van de jaarlijkse subsidiebedragen, vermeld in punt 2° ;

4° als het maximum, vermeld in punt 2° en 3°, overschreden wordt, wordt het overschreden bedrag teruggestort aan het agentschap, tenzij de organisator een aanwendingsplan of aanzuiveringsplan heeft dat voldoet aan een aantal criteria, waaronder de goedkeuring van de Inspectie van Financiën van de Vlaamse overheid.

HOOFDSTUK 2 Reserves

Artikel 2. (01/04/2014- ...)

De reserves uit de subsidies worden bekeken per boekjaar, afzonderlijk voor de gezinsopvang of de groepsopvang. Ze worden als volgt afgebakend:

1° voor een organisator die een enkelvoudige boekhouding voert: de verhouding van de subsidies van Kind en Gezin, vermeld in het Subsidiebesluit van 22 november 2013, vóór de verrekening met het inkomenstarief, tot de totale ontvangsten met betrekking tot de kinderopvangactiviteit wordt vermenigvuldigd met de totale winst van het boekjaar;

2° voor een organisator die een dubbele boekhouding voert: de verhouding van de subsidies van Kind en Gezin, vermeld in het Subsidiebesluit van 22 november 2013, vóór de verrekening met het inkomenstarief, tot de totale opbrengsten met betrekking tot de kinderopvangactiviteit wordt

vermenigvuldigd met de totale winst van het boekjaar.

Artikel 3. (01/04/2014- ...)

Het aanwendingsplan of aanzuiveringsplan bij overschrijding van de maximale reserve voldoet aan de volgende criteria:

1° de goedkeuring van het aanwendingsplan of aanzuiveringsplan is aangevraagd en bevestigd volgens de richtlijnen van Kind en Gezin uiterlijk voor het afsluiten van het boekjaar waarin de toegelaten reserve overschreden zou worden;

2° het aanwendingsplan toont aan dat de aanwending uiterlijk tien jaar na de aanvraag, vermeld in punt 1°, volledig gerealiseerd zal zijn;

3° het aanzuiveringsplan toont aan dat het gaat om de compensatie van een verlies van maximaal vijf boekjaren die het boekjaar in kwestie voorafgaan.

Europa

Het is ook vanuit Europa dat het verboden is om winsten te maken in DAEB. In de [Commissiegids](#) wordt duidelijk uitgelegd wat DAEB inhoudt. Overcompensatie (winst) is verboden. De Commissie schrijft:

146. Kan een met een DAEB belaste onderneming die wordt ondergecompenseerd, vóór het eind van het boekjaar een voorlopige compensatie krijgen, indien zij het jaar nadien de voor de vervulling van haar opdracht noodzakelijke compensatie ontvangt? De staatssteunregels verbieden alleen overcompensatie. In gevallen van ondercompensatie is het aan de lidstaten om concreet te bepalen hoe het compensatiebedrag eventueel kan worden bijgesteld, mits deze bijstelling maar niet in overcompensatie resulteert. Wat betreft de mogelijkheden om het toewijzingsbesluit en de parameters voor de berekening van de compensatie aan te passen, zie de antwoorden op de vragen 58 en 117.

Daarom dat DAEB kinderopvang altijd recht heeft op vrijstelling van KI

Niet-DAEB

Niet DAEB (Trap 0 en Trap 1) valt niet onder de DAEB regels van Europa en heeft deze zekerheid niet. Voor de eenmanszaak en de Feitelijke vereniging zijn er geen problemen, omdat deze geen winsten maken, de overschot is hun belastbaar inkomen. Tenzij het inkomen niet meer in verhouding staat met een directeur van een erkende voorziening, kan er weinig gezegd worden.

Wetboek vennootschappen verenigingen

De Feitelijke vereniging mag ook geen winsten uitkeren aan haar leden

Personen die zich verenigen om samen een doel te verwezenlijken (bv. een hobby- of vrijetijdsvereniging of kinderopvang zonder winstgevend doel), zonder rechtspersoonlijkheid aan te nemen, vormen samen een FEITELIJKE VERENIGING. De leden mogen zich geen winst uitkeren, anders is de uitzondering niet van toepassing en wordt de feitelijke vereniging alsnog beschouwd als onderneming (organisatie zonder rechtspersoonlijkheid). Het vergoeden van geleverde arbeid is geen winstuitkering en is dus ook niet verboden. Dus voor de Feitelijke Vereniging zou er in principe geen bezwaar mogen zijn voor de vrijstelling van het KI want er mag geen winstuitkering plaatsvinden.

Art. 1:6.

§ 1. De feitelijke vereniging is een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid beheerst door de overeenkomst tussen partijen.

§ 2. Dit wetboek erkent als verenigingen met rechtspersoonlijkheid:

- de vereniging zonder winstoogmerk, afgekort VZW;
- de internationale vereniging zonder winstoogmerk, afgekort IVZW.

En zolang er in de vennootschap aan de vennoten geen winst wordt uitgekeerd is er geen probleem.

4. Functie/bestemmingswijziging

Functie/bestemmingswijziging voor gebouw

Binnen het gemene huurrecht hebben verhuurders en huurders de vrijheid om zelf de bestemming te kiezen die zij aan het verhuurde goed willen geven. Hierdoor kunnen partijen onderling afspreken om een gebouw te verhuren voor een andere bestemming dan de aard van het gebouw. Afhankelijk van het type huur, zoals woninghuur, moet het gebouw echter wel voldoen aan bepaalde voorwaarden op basis van geldende wetgeving.

Als de contractuele bestemming van het goed echter in strijd is met de geldende ruimtelijke bestemmingsplannen, zijn er twee gevolgen. Op administratiefrechtelijk vlak riskeren partijen strafrechtelijke sancties en een herstel-

maatregel als gevolg van de overtreding van stedenbouwkundige voorschriften, omdat het stedenbouwwrecht van openbare orde is.

Op het vlak van de huurovereenkomst kan deze overtreding leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst. Tenzij anders is overeengekomen, is de verhuurder namelijk verplicht om het verhuurde goed te leveren en te onderhouden in een staat waarin de overeengekomen bestemming mogelijk is, rekening houdend met stedenbouwkundige voorschriften.

Een gebouw dat wordt verhuurd volgens een bestemming die stedenbouwkundig niet is toegestaan, betreft daarom een

"gebrek" van de huurovereenkomst. De huurder kan op basis van artikel 1741 B.W. de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechtbanken, met vergoeding van geleden schade.

Het is daarom belangrijk om op te letten bij het verhuren van vastgoed met een andere bestemming dan stedenbouwkundig is voorzien. Gelukkig zijn er mogelijkheden om enige flexibiliteit te creëren.

Afhankelijk van de locatie van het pand per regio, bestaan er namelijk uitzonderingsmogelijkheden om via het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning de wijziging van de functie van een onroerend goed te verkrijgen.

Vrijstellingen

Geldt enkel als aan een aantal voorwaarden voldaan is:

- ♦ het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied
- ♦ de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het gebouw
- ♦ de complementaire functie beslaat minder oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 vierkante meter

tie en nooit meer dan 100 vierkante meter

- ♦ de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en minder dan 15 jaar oude verkavelingen. Een tijdelijke gebruikswijziging van een gebouw, met een maximale duur

van vier keer dertig dagen per jaar, is ook vrijgesteld van vergunning.

De algemene checklist "vrijstellingen" bevat nog aanvullende voorwaarden. Doorloop deze [checklist](#) grondig.

De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente

Uitspraak beroepscommissie ³

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 april 2018. Verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 18 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan XX een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de wijziging van de bestemming van een woning naar een kinderopvang 14 kinderen, zonder woongelegenheid op het perceel gelegen te 2328 Hoogstraten, XX, met als kadastrale omschrijving XX

Bespreking:

Buurman verzet zich tegen de vergunning voor het vestigen van een kinderopvang. Perceel is gelegen in een woongebied. Volgens buurman is de vergunning niet verlopen zoals moet.

Beoordeling door de Raad

1. Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.2, 13°, c) VCRO, volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met een voorschrift uit een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuur afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen beperkt moeten zijn en enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De opsomming van de toegelaten afwijkingen op voorschriften betreffende perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen is limitatief.

2. Artikel 17 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt onder meer:

“... De niet overdekte constructies dienen per huiskavel als volgt beperkt te worden:

- Voortuin:

- verhardingen voor de toegangen tot de garage (maximum breedte van de oprit naar een dubbele garage) en de toegang tot het hoofgebouw en de eventuele bijgebouwen kunnen steeds worden toegelaten,

- verharding in functie van parkeervoorzieningen bijkomend op verhardingen in functie van toegangen tot hoofd- en bijgebouwen is mogelijk, met dien verstande dat maximaal een oppervlakte gelijk aan 1/2de van het deel van de voortuin welke voor de voorgevel gelegen is, wordt ingenomen door verhardingen in functie van parkeerplaatsen en toegangen tot gebouwen. Hierbij kan per huiskavel maximaal één aansluiting met de openbare weg voorzien worden. De eventuele bijkomende verharde zone in de voortuin in functie van het voorzien in een tweede parkeerplaats dient dan ook via deze toegang voorzien te worden.

...” Artikel 17 van de stedenbouwkundige verordening laat, naast de verhardingen voor de toegang tot het hoofgebouw en de bijgebouwen, bijkomend verhardingen voor de aanleg van parkeervoorzieningen toe, begrensd tot maximaal de helft van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. Daarbij mag per huiskavel maximaal een aansluiting op de openbare weg voorzien worden. Daar wordt aan toegevoegd dat een bijkomende verharde zone ten behoeve van een parkeerplaats ook via die toegang voorzien moet worden. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het perceel twee opritten heeft, waarvan een niet vergund is, en dat die bestaande toestand in strijd is met artikel 17 van de stedenbouwkundige verordening dat maximaal een aansluiting op de openbare weg toelaat. Als vergunningsvoorwaarde legt

de verwerende partij op om in afwijking van artikel 17 van de stedenbouwkundige verordening de tweede niet-vergunde oprit te behouden. Daarmee staat zij een afwijking toe die niet tot de in artikel 4.4.1, §1 VCRO limitatief opgesomde toelaatbare afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften behoort. De motivering dat de voorwaarde tegemoetkomt aan de bezwaren van parkeeroverlast, dat de maximaal toegelaten verharding in de voortuinstrook niet overschreden wordt, dat de onmiddellijke omgeving meerdere percelen kent met twee opritten of aansluitingen op het openbaar domein, kan niet van die conclusie doen afzien.

3. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Overig middel

Het ter zitting nieuw aangevoerde middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 april 2018, waarbij aan XX een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor de bestemmingswijziging van een woning naar een kinderopvang zonder woongelegenheid op het perceel gelegen te 2328 Hoogstraten, XX, met als kadastrale omschrijving afdeling XX
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden terekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij. Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 januari 2020 door de negende kamer.

Deze situatie toont aan hoe complex het proces van bestemmingswijziging kan zijn. Het opstarten van een kinderopvang zonder de juiste wijzigingen aan te vragen kan leiden tot tal van problemen, Niet alleen bij de start, maar ook in de toekomst wanneer bijvoorbeeld nieuwe burens zouden klagen. Een correcte bestemmingswijziging is dus cruciaal om mogelijke problemen ook in de toekomst te voorkomen.

³. RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN ARREST - https://www.dbric.be/sites/default/files/2021-08/RVVB.A.1920.0472_0.pdf - 26/02/2023



5. Geen handelshuur

Handelshuurregelgeving

Art. 2_VLAAMS_GEWEST.

De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing :

1° op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar; DVR 2016-06-17/22, art. 19, 005; Inwerkingtreding : 01-09-2016

2° Op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die van de grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930;

3° Op de huur toegestaan door voorlopige bevestigingsbesluiten van de Vlaamse Belastingdienst over andermans goederen;

Omdat kinderopvang zonder winstgevend doel vrijgesteld is van OV (behalve wanneer de opvang in eigen woonst wordt georganiseerd) kan er van zodra er vrijstelling is verleend door de Vlaamse Belastingdienst geen sprake meer zijn van han-

delshuur en vervallen de wettelijke bepalingen van het contract dat in die zin is opgemaakt.

Zelf kiezen om de handelshuurwet toe te passen
Omgekeerd kan u wel overeenkomen dat een huurovereenkomst, die op zich niet valt onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet (bijvoorbeeld het verhuren van een garage), toch onder de regels van de handelshuur valt.

Dit tenminste als de huurovereenkomst niet onder aan andere dwingende wetgeving zoals de woninghuurwet (huur hoofdverblijf) of de pachtwet valt.

Waarom zou u dit doen? De handelshuurwetgeving beschermt voornamelijk de huurder en is voor de huurder voordeliger dan het gemeen huurrecht, zodat mits toestemming van beide partijen deze wetgeving van toepassing kan worden verklaard indien men een ruimere bescherming zou willen geven aan de huurder.

Woninghuurdecreet

Kinderopvang valt ook niet onder de woninghuurwet (is voor bewoning hoofdverblijfplaats) Het huren van gebouwen voor andere activiteiten valt dus onder het algemeen principe van contracten.

Een huurcontract voor een woning afgesloten voor 1/1/2019 valt nog onder de federale regelgeving. Vanaf 1/1/2019 is de Vlaamse regelgeving van kracht.

Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (citeeropschrift: "Vlaams Woninghuurdecreet")

TITEL II. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, HOOFDSTUK I. Algemene bepalingen Artikel 5. (01/01/2019- ...) Toepassingsgebied

§ 1. Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

Waardoor de kinderopvang die vrijstelling van OV geniet een huurcontract onder gemeenrecht moet aangaan. Dit wordt gebruikt voor kantoorgebouwen, garages en andere toepassingen die niet gevat zijn in de handelshuur en de woninghuur voor hoofdverblijfplaats van de huurder.

Uiteraard kunnen dezelfde voorwaarden als een woning voor hoofdverblijfplaats aangegaan worden, maar dat is in het nadeel van de kinderopvang. Een kinderopvang verhuist je niet zomaar binnen eenzelfde regio waarin de vergunnings- en subsidiesvoorwaarden gelden.



6. Financieel

Financiële consequenties vrijstelling KI

Belastingen

De inkomsten van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de EER, die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de Vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen, **zijn vrijgesteld** (art. 12 § 1 WIB92).

Wanneer een eigenaar vrijgesteld is van inkomsten uit roerende goederen, of delen daarvan, ten gevolge van art. 12 van het WIB, betekent dit dat de inkomsten belastingvrij kunnen worden geïnd. Daarnaast hoeft er ook geen kadastrale belasting te worden betaald op het goed zelf. Dit betekent dat elke eigenaar die huur ontvangt voor het gebouw of een deel ervan, dat voldoet aan de vrijstelling van artikel 12 WIB, niet verplicht is om deze sommen als inkomsten te registreren en ook de [KI-belasting + de opcentiemen](#) niet meer hoeft te betalen.

Zoals eerder al geschreven, gaat dit niet met terugwerkende kracht, maar met bezwaar tegenover aanslag.

Hierdoor kan de huurder (kinderopvang) een lagere huur bedingen, zo de eigenaar hiervoor openstaat.

De regelgeving die de kinderopvang stuurt, omvat ook de garantie voor de eigenaar dat het gebouw in goede staat moet zijn en blijven. Dit komt doordat zowel de hygiëne als de veiligheid van de Vlaamse kinderopvang gewaarborgd moeten zijn. Dit kan alleen worden bereikt als de huurder het gebouw zowel aan de binnen- als buitenkant perfect onderhoudt.



7. Hoe aanvragen vrijstelling OV?

Wie vraagt de vrijstelling van OV aan?

Zowel huurder (wanneer hij het kadastraal inkomen betaald – is overeengekomen in het huurcontract) als eigenaar. [Hier aanvragen](#)

Aanvraag van een vrijstelling van de onroerende voorheffing op grond van de bestemming van het onroerend goed

Vlaamse Belastingdienst
Onroerende Voorheffing
Vaartstraat 16, 9300 AALST
Bel het nummer 1700 elke werkdag van 9 tot 19 uur
Stuur een e-mail via vlaanderen.be@email-vlaamse-belastingdienst
www.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing

In te vullen door de
behandelende afdeling
ontvangstdatum

Openingsuren van de loketten zijn raadpleegbaar op de website van de Vlaamse Belastingdienst www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier kunt u een vrijstelling van de onroerende voorheffing aanvragen voor een onroerend goed of voor een deel van een onroerend goed dat in het Vlaamse Gewest ligt en dat een van de onderstaande bestemmingen heeft:

- De belastingplichtige of de bewoner zonder winsttoegerek heeft het goed bestemd voor het openbaar uitoefenen van een erediens of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van een hospitaal, kliniek, dispensarium, rusthuis, vakantiehuis voor gepensioneerden, of van een andere soortgelijke weldadigheidsinstelling.
- Het goed wordt gebruikt door een landelijk georganiseerde jeugdvereniging die gesubsidieerd wordt overeenkomstig het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtbeleid en door de lokale afdelingen van die jeugdvereniging, of door een jeugdwerkinitiatief waarvan het gemeentebestuur bevestigt dat het beantwoordt aan de definitie vermeld in artikel 9, §3, tweede lid, van datzelfde decreet.
- Het goed wordt gebruikt als sociaal-toeristisch verblijf dat het label 'jeugdtoerisme' heeft overeenkomstig artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de erkenning en de financiële ondersteuning van verblijven in het kader van 'Toerisme voor Allen'.

Als u voor het onroerend goed al een aanslagbiljet ontvangen heeft, kan u dit formulier ook gebruiken om een bezwaarschrift in te dienen bij de Vlaamse Belastingdienst. U moet dat bezwaarschrift indienen binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzendingsdatum die op het aanslagbiljet staat.

Gegevens van de belastingplichtige

1 Vul uw persoonlijke gegevens in.

Het rijksregisternummer vindt u op de achterkant van uw identiteitskaart. Het ondernemingsnummer vult u in als u de aanvraag indient voor een rechtspersoon.

voor- en achternaam _____
straat en nummer _____
postnummer en gemeente _____
rijksregisternummer _____
ondernemingsnummer _____

Gegevens van de gebruiker

2 Vul de gegevens van de gebruiker in.

Als de gebruiker een natuurlijk persoon is, vermeldt u het vermeldt u het ondernemingsnummer.

naam _____
straat en nummer _____
postnummer en gemeente _____
rijksregisternummer _____



Bij te voegen bewijsstukken

9 Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.

- een kopie van de huurovereenkomst
- de statuten en de eventuele wijzigingen ervan
- het recentste ondertekende verslag van de algemene vergadering dat verwijst naar de jaarrekeningen
- de jaarrekening
- een kopie van de bouwvergunning en de uiteindelijke aanwending van het onroerend goed

Ondertekening

10 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik bevestig dat alle gegevens in dit formulier correct zijn.

datum dag _____ maand _____ jaar _____

handtekening _____

voor- en achternaam _____

Aan wie bezorgt u dit formulier?

11 Bezorg dit formulier aan de Vlaamse Belastingdienst. Het adres staat bovenaan op dit formulier.

Verwerking van de persoonsgegevens

- 12 De Vlaamse Belastingdienst verwerkt uw persoonsgegevens in het kader van het algemeen belang voor de inning en invordering van de gewestbelastingen. Uw persoonsgegevens worden verwerkt in overeenstemming met de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en met de bepalingen van de federale en Vlaamse regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens. Meer informatie over het privacybeleid, het beleid op het vlak van gegevensverwerking en de klachtenprocedure vindt u op <https://www.vlaanderen.be/privacy-en-gegevensverwerking-door-de-vlaamse-belastingdienst>.

Vlaamse Belastingdienst
LABEL-22-200527

ondernemingsnummer _____

Gegevens van de contactpersoon

3 Vul hieronder de gegevens in van de persoon met wie de Vlaamse Belastingdienst contact kan opnemen voor aanvullende informatie.

Als de contactpersoon de belastingplichtige is die u in vraag 1 hebt ingevuld, hoeft u deze vraag niet te beantwoorden.

voor- en achternaam _____
telefoonnummer _____
e-mailadres _____

Gegevens van het onroerend goed waarvoor u de vrijstelling vraagt

4 Vul de kadastrale gegevens in van het onroerend goed waarvoor u vrijstelling vraagt.

ligging _____ perceelnummer _____

5 Wordt het onroerend goed of een deel ervan verhuurd?

- ja. Voeg bij dit formulier een kopie van de huurovereenkomst.
- nee.

6 Wordt het onroerend goed of een deel ervan gebruikt door verscheidene gebruikers?

- ja. Ga naar vraag 7.
- nee. Ga naar vraag 9.

7 Vul per perceel de gegevens van de gebruikers in.

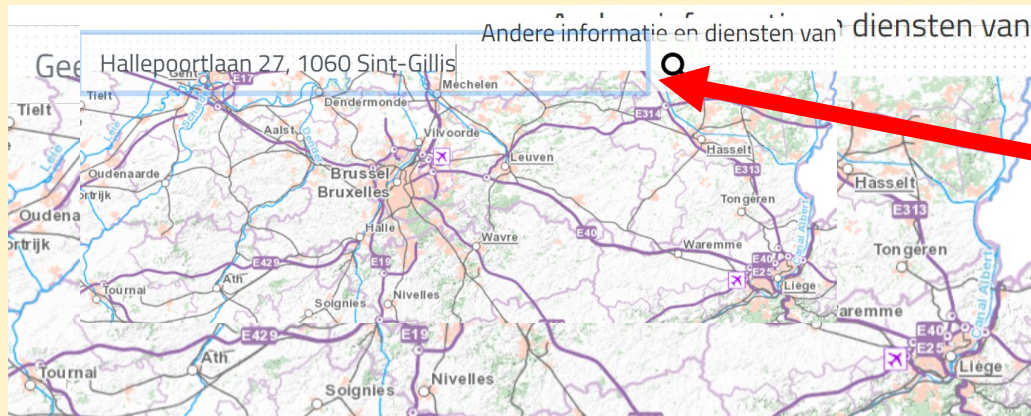
Het ondernemingsnummer hoeft u alleen in te vullen als de gebruiker een rechtspersoon is.

perceelnummer (voor- en achter)naam van de gebruiker ondernemingsnummer

Het perceelnummer kan via [CAD kaart Cadaster](#) klik hier opgevraagd worden.



Gebruik CADGIS



Vul voor het vergrootglas de straat, huisnr, postnr en plaats van de kinderopvang in en druk enter. Het programma zoomt in en geeft perceel info.



Op de luchtfoto zie je de gebouwen staan. De perceelnr is gelijk met het huisnummer. In dit geval A3 90 d5

8. Welk huurcontract?

Huren in gemeenrecht.

Het is duidelijk dat alleen het Burgerlijk Wetboek bevoegd is om het huurcontract te vormen. Woning-- en handelshuur zijn hiervan uitgesloten omdat hiervoor een aparte regelgeving van toepassing is.

Huren in gemeen recht wil ook zeggen dat er geen automatische wettelijke eisen zijn dan die het Burgerlijk Wetboek voorziet en eventueel deze die door de rechtbank (Vredegerecht) als redelijk en bindend worden aanzien bij een geschil.

Het burgerlijk wetboek voorziet algemene regels waaraan eigenaar en huurders zich verplicht moeten aan houden.

Men kan samen overeenkomen dat de voorwaarden van het huurcontract gelijk zijn als dat van een handelspand of een woonhuis voor de huur van het gebouw waarin de Kinderopvang zal doorgaan. Maar dan zijn in het gewone huurcontract voor een woning als hoofdverblijfplaats, de opzegtermijnen en de clausule dat als een familielid die het pand gaat bewonen, het contract kan opgezegd worden.

Zeker bij een verkoop van het pand in de tijd van het huren, kunnen deze dan bindende clausules in het nadeel zijn voor de uitbating van de kinderopvang.

Belangrijk is in het huurcontract dat de zekerheidsfactor voor de kinderopvang bewaard blijft. Een kinderopvang kan niet zomaar verhuizen en zich ergens anders vestigen. zie [Kind en Gezin](#)

Bij verhuizen moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd en voor wie subsidies ontvangt (Trap 1 en of Trap 2) dan moet de verhuis binnen de gemeente en of zorgregio vallen, anders kunnen de subsidies niet volgen.

Opgroeien

Verhuizing van een kinderopvanglocatie

////////////////////////////////////
Datum: 24/11/2021
////////////////////////////////////

Verhuist een vergunde kinderopvanglocatie naar een ander adres, dan moet de organisator een nieuwe vergunning aanvragen.

Er kunnen op het nieuwe adres pas kinderen worden opgevangen als er een vergunning is toegekend.

Burgerlijkwetboek

Registratie

Boek 3 : goederen

HOOFDSTUK 2. - Regime van de onroerende publiciteit

Art. 3.30. Rechtshandelingen onderworpen aan de overschrijving

§ 1. Worden op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register:

5° de akten die een voorkeur-, voorkoop- of optierecht verlenen op een onroerend zake-lijk recht

6° de akten die een huurrecht voor langer dan negen jaren of levenslang verlenen of kwijting inhouden van meer dan drie jaren huur;

§ 2. Bij gebreke van overschrijving kan men zich op de akten, bedoeld in paragraaf 1, 1° tot 5° of 8°, niet beroepen ten aanzien van derden te goeder trouw die een concurrent recht op het onroerend goed hebben. Bij gebreke van overschrijving van de akten vermeld in paragraaf 1, 6° of 8°, wordt de huurtijd verminderd tot de lopende negenjarige termijn en wordt de kwijting beperkt tot de lopende driejarige termijn.

Het burgerlijkwetboek voorziet dat Ik huurcontract geregistreerd moet worden (huurder en verhuurder). Zo het contract niet is geregistreerd kan de duurtijd van het contract van rechtswege aangepast worden.

De huurder staat in voor de onderhoudskosten tgv van het gebruik niet van de slijtage door ouderdom of eigen aan het gebouw.

Buitengewone lasten zijn voor de eigenaar.

Er kan afgeweken worden van deze verplichtingen in ruil voor huurvermindering. Zo kan de eigenaar de renovatiekosten op kosten van de huurder laten doorgaan, in ruil voor een aanzienlijk en redelijke huurvermindering. Bij geschil is het de rechter die de verplichting zal beoordelen. Een huurprijs die nog redelijk hoog is tov de uit te voeren werken zal een opheffing van de verplichting voor de huurder kunnen betekenen.

Onderhoud en herstellingen

Boek 3 : goederen

Art. 3.153. Onderhoudsherstellingen

De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

Art. 3.154. Grove herstellingen

§ 1. Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan.

§ 2. De blote eigenaar moet deze herstellingen uitvoeren na overleg met de vruchtgebruiker. Deze laatste kan hiervoor geen aanspraak maken op een gebruiksvergoeding.

In afwijking op het eerste lid, is de blote eigenaar noch gehouden tot de grove herstellingen die betrekking hebben op de bouwwerken en beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht, noch tot de herstellingen die uitsluitend aan de vruchtgebruiker te wijten zijn.

§ 3. De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, kan van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen. Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 745sexies, § 3, van het oude Burgerlijk Wetboek.

Art. 3.155. Afdwinging

Indien de vruchtgebruiker of de blote eigenaar zijn herstellingsplicht niet nakomt, kan de andere partij de rechter verzoeken om hem reeds tijdens de duur van het vruchtgebruik daartoe te verplichten, in voorkomend geval onder verbeurte van een dwangsom. Alternatief kan hij aan de rechter vragen om zelf de noodzakelijke werken te mogen uitvoeren waarbij de kosten overeenkomstig het wettelijke regime op de andere partij kunnen verhaald worden.

Elk van de partijen kan aan de rechter vragen om een zakelijke zekerheid op het bezwaarde goed te mogen toestaan die tegenwerpelij is aan de andere, indien dat noodzakelijk is om die herstellingen uit te voeren.

Art. 3.156. Lasten van het bezwaarde goed

De vruchtgebruiker is gehouden alle periodieke lasten van het bezwaarde goed te dragen die verband houden met het gebruik en genot ervan.

De blote eigenaar staat in voor de buitengewone lasten van het bezwaarde goed, zelfs indien ze periodiek moeten worden betaald.

Heeft de vruchtgebruiker zelf bouwwerken of beplantingen aangebracht, dan moet hij hiervoor tijdens de duur van het vruchtgebruik zowel de gewone als de buitengewone lasten dragen

Duurtijd

Art. 3.141. Duurtijd

Een vruchtgebruik kan worden gevestigd voor bepaalde of onbepaalde duur.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan het vruchtgebruik:

1° maximaal negenennegentig jaar duren, behalve indien de natuurlijke persoon op wiens hoofd het is gevestigd, langer leeft; en

2° niet voortbestaan na het overlijden van de persoon op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd.

De faillietverklaring of de vrijwillige, wettelijke of gerechtelijke ontbinding van de rechtspersoon zijn beëindigingsgronden in de zin van het tweede lid. Behoudens andersluidend beding eindigt het recht van vruchtgebruik niet in geval van fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting.

In afwijking op het tweede lid, 2°, en behoudens andersluidend beding wast het onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik gevestigd op het hoofd van twee of meer personen bij het einde van het bestaan van één van hen bij dat van de anderen aan, naar evenredigheid van hun aandeel.

Het vruchtgebruik kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer mag bedragen dan het bepaalde in het tweede lid. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Samenvatting

Het is verstandig om een huurcontract van gemeenrecht samen met een raadsman op te maken die ervaring heeft in deze materie. Een huurcontract is belangrijk, zeker voor momenten wanneer bv de opvang de vergunning verliest en er geen kinderopvang kan uitgevoerd worden.

De eigenaar moet ook zekerheden hebben dat de opvang niet winstgevend is. Zolang Trap 2 of 1 vergund is, is er geen probleem. In Trap 0 zal het winstgevend afhangen van de boekhouding. Doorgaans hoeft dit geen probleem te zijn, zolang er geen specifieke winstuitkeringen worden uitbetaald aan de vennoten.

De maximale duurtijd van een huurcontract kan maar 9 jaar zijn. Het recht op hernieuwen van het huurcontract door de huurder kan als recht opgenomen worden in het huurcontract.

Eventueel eerste kooprecht en of andere opties moeten ook uitdrukkelijk in het geregistreerde huurcontract staan.

Bezoekrecht eigendom

Art. 3.149. Bezoekrecht van de blote eigenaar

De blote eigenaar van een onroerend goed heeft het recht om eenmaal per jaar het onroerend goed te bezichtigen.

Verzekeren

Art. 3.151. Verzekeringsplicht van de vruchtgebruiker

De vruchtgebruiker is verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's, en hiervoor de premies te betalen. In ieder geval is de vruchtgebruiker van een onroerend goed verplicht dit tegen brand te verzekeren. De vruchtgebruiker moet het bewijs van de verzekeringspolis aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek.

Indien de vruchtgebruiker niet aan de in het eerste lid omschreven verplichtingen voldoet, mag de blote eigenaar zelf een verzekering nemen en is de vruchtgebruiker verplicht hem de kosten daarvan onmiddellijk te vergoeden.

9. Andere verplichtingen

Renovatieplicht niet-residentiële gebouwen

Als nieuwe eigenaar van een niet-residentiële gebouw – zoals een bedrijfsruimte, kantoorgebouw en handelspand – dat niet voldoet aan de energetische minimumeisen, zit je vast aan een renovatieplicht binnen vijf jaar. Concreet gaat de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen om vier maatregelen:

- dakisolatie plaatsen met een maximale U-waarde van 0,24 W/ m²K
- hoogrendementsglas voorzien met een maximale U-waarde van 1 W/m²K • verwarmingstoestellen vervangen die ouder zijn dan 15 jaar en niet voldoen aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, bovendien mag je geen nieuwe stookolieketel installeren als er in de straat een aardgasnet is
- koelinstallaties vernieuwen die ouder zijn dan 15 jaar en gebruikmaken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen.

Koop je een niet-residentiële eenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw waarbij niet alle eenheden worden overgedragen? Dan geldt de renovatieplicht enkel voor dit afzonderlijk gedeelte. Dus als je bijvoorbeeld op het gelijkvloers een handelspand aankoopt, moet je het gemeenschappelijke dak van het gebouw niet isoleren.

Omdat de regelgeving hieromtrent regelmatig verandert en aangepast wordt, is het verstandig om in het huurcontract de verplichting op te leggen aan de verhuurder om het gebouw constant volgens de geldende regels in orde te houden. Zo de eigenaar zich hiervan verzaakt, het recht te hebben, na kennisgeving, om op zijn kosten deze wettelijke veranderingen uit te voeren.

