

Ambitieuze praktijkcase inzake
circulariteit, flexibiliteit en rendabiliteit

Het concept “PaaS” in vastgoedprojecten – aandachtspunten goederenrechtelijk.

Werkpakket 2

Financiële en juridische aspecten

Auteurs

Dorothy Gruyaert, Vincent Sagaert, Evelyne Terryn & Benjamin Verheye; KU Leuven

(Omslagfoto: D+A)

Inhoudsopgave

1. Introductie.....	1
2. Dienstenmodellen en PaaS.....	1
3. Onroerende natrekking.....	2
4. Opties per element.....	3
5. Referenties.....	5

1. Introductie

De POM Oost-Vlaanderen en PMV willen samen met UGent en sogent een Parkgebouw oprichten op het bedrijventerrein Tech Lane Ghent Science Park. Het Parkgebouw, met een bruikbare vloeroppervlakte van ongeveer 10.000m², wordt neergepoot op Eiland Zwijnaarde, op een intussen gesaneerd brownfield. Het gebouw grenst aan de centrale groenzone in het campusgedeelte dat landschappelijk wordt ingericht als rust- en ontmoetingsplek en bedoeld is voor zachte recreatie.

Het Parkgebouw wordt een multifunctioneel gebouw: het moet een aangename ontmoetingsplek worden voor de werknemers van de bedrijven en bezoekers van het bedrijventerrein Tech Lane Ghent. Het gebouw omvat een open dienstenaanbod, zoals restaurant, vergaderruimtes, conference-ruimte, enz. in combinatie met een eigen aanbod aan bedrijfsruimte. In het gebouw zal ook de CESPE Innovatie Accelerator gehuisvest worden: een flexibele open onderzoeks- en innovatieomgeving in het domein van (bio)farmaceutische productie, met o.a. laboratoria en stofvrije cleanrooms (CESPE: Centre of Excellence in Sustainable Pharmaceutical Engineering & Manufacturing).

Dit document is onderdeel van een onderzoeksproject voor Vlaanderen Circulair ter voorbereiding van de aanbesteding en bouw van het Parkgebouw. In dit document wordt Product-as-a-service vanuit goederenrechtelijk standpunt bekeken, waarvan eigendomsrecht (ownership) een belangrijk aspect is.

2. Dienstenmodellen en PaaS

Het dienstenmodel, ook gekend als servitiseren (*“servitization”*), is een mogelijke piste om de circulaire economie in de praktijk te brengen. Dit model is een radicaal ander verdienmodel voor de producent van goederen: in plaats van producten te verkopen aan de consument verschaft hij de consument een dienst, hij levert met name enkel het gebruik die de consument van dat goed wil maken, maar niet het goed zelf. Een voor de hand liggende oplossing is dat de producent het product in kwestie verhuurt aan de consument, vandaar dat soms ook de term “huurmodel” opduikt.¹

Indien men dit dienstenmodel ook wil hanteren binnen de vastgoedsector, met name door bepaalde onderdelen – in de breedste zin van het woord – van een gebouw te huren, dient men rekening te houden met diverse bijzonderheden. De vastgoedsector kent namelijk specifieke uitdagingen: vastgoed vraagt hoge investeringen, heeft een lange levensloop, kent slechts beperkte hergebruiksmogelijkheden, etc.². Bovendien kennen vastgoed en de vastgoedsector ook een zeer dicht web van strikte regelgeving dat op hen van toepassing is: bouwrecht, omgevingsrecht, gezondheidsrecht, etc.³. Deze nota focust op de **goederenrechtelijke uitdagingen** waarvoor het “Product-as-a-Service”-concept de vastgoedsector kan stellen en welke invloed dat heeft op de ‘juritectuur’ – dit is de juridische architectuur – van een project.

Een goederenrechtelijke analyse van het dienstenmodel voor een welbepaald onderdeel van een gebouw dient steeds in twee stappen te gebeuren:

Stap 1: Vormt het onderdeel een inherent bestanddeel van het gebouw (**bestanddeelvorming**)?

Stap 2: Indien dat het geval is, hoe kan men dan de **onroerende natrekking** voorkomen?

Voor het gebruik van het dienstenmodel c.q. verhuurmodel binnen vastgoed heeft dit belangwekkende gevolgen. Indien het verhuurde onderdeel van het gebouw géén inherent bestanddeel van het gebouw is, dan is er geen enkel probleem. Het eigendomsrecht van de eigenaar/verhuurder van het onderdeel blijft namelijk onaangetaast ondanks het feit dat dit onderdeel in het gebouw wordt geplaatst, waardoor hij dit onderdeel gewoon kan blijven verhuren. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de verhuur van meubilair⁴, drankautomaten, etc. Ook zonnepanelen worden op heden soms eenvoudigweg verhuurd zonder meer volgens deze redenering.

Indien het verhuurde gebouwonderdeel wel wordt geacht een inherent bestanddeel van het gebouw te zijn, dan ziet de eigenaar daarvan zich wel geconfronteerd met een probleem. Door de integratie van het verhuurde element in het gebouw treedt de onroerende natrekking namelijk van rechtswege in en verliest hij zijn eigendomsrecht op het verhuurde goed, dat voortaan wordt geacht eigendom te zijn van de eigenaar van het gebouw. Logischerwijze kan hij dit onderdeel dan ook niet meer verhuren. Het hoeft geen betoog dat dit voor veel gebouwonderdelen het geval zal zijn: gevelmodules, zonnedakpannen, ventilatiesystemen, warmtepompen, etc. Dit brengt ons bij de vraag of er manieren zijn om de onroerende natrekking te voorkomen.

3. Onroerende natrekking

De onroerende natrekking als gevolg van de bestanddeelvorming is een aanzienlijke goederenrechtelijke hindernis voor het gebruik van het dienstenmodel in vastgoedprojecten. Veel gebouwonderdelen zullen namelijk voldoen aan de hierboven vermelde definitie van inherente bestanddelen en ten gevolge daarvan zal de onroerende natrekking intreden ten voordele van de eigenaar van het gebouw en ten nadele van de oorspronkelijke eigenaar van het onderdeel. Naar Belgisch recht zijn er echter **diverse manieren om de onroerende natrekking te voorkomen**.

Een eerste mogelijkheid is de creatie van een **appartementsmede-eigendomstructuur**. Voor het dienstenmodel binnen de vastgoedsector is dit echter **niet aangewezen**, omdat dit zou betekenen dat men eigenlijk per gebouwonderdeel een privaatieve kavel dient te creëren wat niet mogelijk is. Op deze mogelijkheid wordt daarom niet verder ingegaan. Dit betekent uiteraard niet dat de volgende mogelijkheid niet kan gebruikt worden in een appartementsmede-eigendomstructuur.

Een tweede mogelijkheid is de creatie van een (**zelfstandig of accessoir**) **opstalrecht** (art. 3.177 e.v. nieuw BW). De gebouweigenaar geeft in deze hypothese een opstalrecht aan de eigenaar van het gebouwonderdeel dat men wenst te verhuren, die dan vervolgens dit onderdeel op, boven of onder (art. 3.177 nieuw BW) het gebouw plaatst. De opstalhouder blijft op die manier eigenaar van het gebouwonderdeel – voor een maximumtermijn van in principe 99 jaar (art. 3.180 nieuw BW) – en kan dat onderdeel vervolgens verhuren aan de eigenaar of gebruiker van het gebouw. De eigenaar van een geothermische warmtepomp, bijvoorbeeld, krijgt een opstalrecht van de eigenaar van de grond op een volume onder de grond en kan vervolgens die warmtepomp installeren, er eigenaar van blijven én deze verhuren aan de gebruiker of eigenaar van het gebouw. Het opstalrecht is dan ook, binnen haar grenzen, de perfecte oplossing voor het dienstenmodel binnen een vastgoedproject.

Deze mogelijkheid wordt nu reeds in (proef)projecten toegepast. Zo staat het buiten twijfel dat juridische structuur vaak wordt gebruikt voor het plaatsen van zonnepanelen op gebouwen waarvan de eigenaar van de zonnepanelen niet de gebouweigenaar is⁵. In een actieve samenwerking tussen

Tenerga en Hexagon onderzoekt men de mogelijkheid om dit tevens voor geothermische warmtepompen te kunnen doen: de eigenaar van de warmtepomp zou een opstalrecht verkrijgen en op grond daarvan die warmtepomp plaatsen, om die vervolgens te verhuren aan de eigenaar of gebruiker van het gebouw⁶. Ook voor akoestische panelen/elementen⁷, vasttapijttegels⁸, liften⁹, etc. kan in deze richting worden gedacht.

Het is echter een open vraag of het opstalrecht kan dienen voor ieder gebouwonderdeel. Hieromtrent bestaan twee opvattingen. In de **klassieke (meerderheids)opvatting** kent het opstalrecht namelijk een belangrijke beperking. In essentie komt het erop neer dat een opstalrecht traditioneel enkel kan worden verleend om **zelfstandige constructies** te bouwen en niet om loutere verbeteringen of herstellingen uit te voeren¹⁰. Opdat een constructie als zelfstandig kan worden beschouwd, is naar Belgisch recht vereist dat deze constructie een zelfstandig bestaan kan leiden, wat “vergt dat er gebruiksrechten kunnen op uitgeoefend worden zonder dat die gebruiksrechten zich ook tot andere constructies die niet tot het opstalrecht behoren, uitstrekken.”¹¹. Dit is de zogenaamde zelfstandigheidsvereiste. Hieruit vloeit voort dat een opstalrecht bijvoorbeeld niet voor gevelmodules zou kunnen worden gevestigd, omdat deze niet vatbaar zijn voor een zelfstandig bestaan, los van het gebouw.

In een meer **moderne (minderheids)opvatting** dient men een en ander echt soepel te interpreteren¹². De zelfstandigheidsvereiste vloeit namelijk niet voort uit een expliciete wetgevende bepaling, noch onder het oude recht, noch onder het nieuwe recht. Verwijzen naar de definitie van inherente bestanddelen vormt bovendien een cirkelredenering, omdat het opstalrecht precies een mogelijkheid vormt om te voorkomen dat er sprake is van bestanddeelvorming en de daaruit voortvloeiende natrekking. Volgens deze opvatting kan een opstalrecht dan ook gevestigd worden voor ieder onderdeel van een gebouw dat men binnen het dienstenmodel wenst te brengen, dus ook voor bijvoorbeeld een (modulaire) gevel, een ingebouwd slim ventilatiesysteem¹³, slimme verlichtingssystemen, slimme geluidssystemen, vensters, etc. Nochtans zouden zonder opstalrecht veel van deze onderdelen geacht worden een inherent bestanddeel van het gebouw uit te maken, maar de creatie van een opstalrecht voorkomt precies deze kwalificatie. Op dit moment is het verre van zeker dat de moderne (minderheids)opvatting zal worden gevolgd in de rechtspraak.

Toch wordt deze moderne opvatting ook reeds in de praktijk toegepast. In Utrecht is een concreet bouwproject deze richting uitgegaan voor een gevel. De gevel van de Eneco Energy Campus heeft namelijk een gevel die niet in eigendom toebehoort aan de eigenaar van de rest van het gebouw. De eigenaar van het gebouw heeft een recht van erfpacht op de gevel – met daarin vervat een accessoir opstalrecht – verleend aan de producent van de gevelonderdelen, die deze onderdelen – waarvan de producent dus eigenaar blijft – nu wederverhuurt aan de eigenaar van het gebouw¹⁴. Het gaat dus om een soort ‘gevel sale and lease back’. Ook kan hier verwezen worden naar het hiervoor reeds gegeven voorbeeld van geothermische warmtepompen die zouden worden geplaatst op basis van een opstalrecht.

4. Opties per element

Hierna wordt per element van een gebouw aangeduid onder welke hypothese dit zou kunnen vallen.

De opties zijn:

- A: ok zonder meer, geen inherent bestanddeel;
- B: opstalrecht vereist en in principe mogelijk;
- C: opstalrecht vereist en mogelijk in de moderne opvatting.

Elementen:

- Furniture as a service eigen gebruik: **A**;
- Furniture as a service voor huurders: facultatief in diensten of verplicht voor KT: **A**;
- Vloerbekleding as a service: **B** (of eventueel C);
- Lift as a service: **B** ;
- Gevel as a service: **C**;
- Groengevel: **B**;
- Laadpalen: **B**;
- Hernieuwbare energie-opwekking: **B**;
- Wanden (niet gevels of dragende muren) as a service: **B** (of **A**) (kan ook worden uitgebreid naar plafonds);
- Ventilatie (**B** of **C**);
- Verlichting (**A**, **B** of **C**);
- Isolatie (C);
- RAAS (roof as a service) B (of eventueel C).

5. Referenties

1. Zie ook voor deze vaststelling: Y. AL SALMAN en R. CLAASSEN, "From Ownership to Access. A Philosophical Perspective on the Rise of Access-Based Consumption", *Ars Aequi* 2018, (566) 574.
2. Zie o.a.: H. Ploeger et al., "Circular economy and real estate: alternatives for operational lease" in *Proceedings of the International Research Conference 2017: Shaping tomorrow's built environment*, Salford (UK), 2017, (1) 4.
3. Zie bijvoorbeeld ook voor deze vaststelling: W. DEBACKER en S. MANSHOVE, "D1 Synthesis of the State-of-the-Art. Key Barriers and Opportunities for Materials Passports and Reversible Building Design in the current system", *Building as Material Banks* 2016, (1) 24; H. PLOEGER et al., "Circular economy and real estate: alternatives for operational lease" in *Proceedings of the International Research Conference 2017: Shaping tomorrow's built environment*, Salford (UK), 2017, (1) 4.
4. Zie bijvoorbeeld: www.alvero.be/nl/nieuws/kantoormeubelen-leasen; www.homeinspirations.nl/meubels-huren/meubels-leasen/; www.in-lease.com/nl/; www.rocor.be/verhuur.
5. Zie ook bijvoorbeeld: www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-aardgas-en-verwarming/zonedelen-investeer-mee-zonnepanelen-op-een-ander-dak.
6. Zie ook: <https://www.hxgn.be/nl/businesspark-kmo-rsl>.
7. Zie: <https://www.doxacoustics.be/nl/nieuws/eventbedrijfsnieuws/acoustics-as-a-service-acaas>.
8. Zie: www.desso-businesscarpets.nl/service/carpet-lease/
9. Zie: www.mitsubishi-liften.nl/m-use/
10. Zie bijvoorbeeld: Luik 7 juni 1989, *Fisc.Koer.* 1990, 214, noot J.P. NEMERY DE BELLEVAUX; Rb. Brussel 26 oktober 2001, *T.Not.* 2003, 488, TFR 2002, 421, noot J. VAN IN. Zie ook: A. APERS, *Wilsautonomie bij kwalificatie van goederen*, nr. 138; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, nr. 190; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, nr. 746, 761.
11. Zie voor deze moderne omschrijving: V. SAGAERT, *Goederenrecht*, nr. 761.
12. Zie hiervoor: B. VERHEYE, "Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie", *TPR* 2019, 107-196.
13. Zie bijvoorbeeld: <https://www.renson.eu/nl-be/producten/ventilatie/mechanische-ventilatie/healthbox-3-0>
14. Zie: www.cobouw.nl/utiliteitsbouw/nieuws/2018/02/doorbraak-voor-circulaire-gevels-leasen-op-basis-van-erfpacht-101257661?vakmedianet-approve-cookies=1&_ga=2.176924005.1989006797.1532512804-167092041.1532512804 (laatst bezocht op 5 september 2018); www.vmr.nl/nieuws-publicaties/nieuws/vmrg-nieuws/doorbraak-circulaire-geveleconomie/ (laatst bezocht op 19 september 2018). Zie ook betreffende een proefproject met leasegevels aan de TU Delft: R. KOOLHOVEN, in C.W. BACKES et al., *Circulair bouwen*, 23.

PARK EILAND
GEBOUW ZWIJNAARDE



WIJ BOUWEN MEE!

**GREEN DEAL
CIRCULAIR
BOUWEN**

VLAANDEREN
CIRCULAIR

Vlaamse
Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM

voor meer info:

<https://www.circulair-parkgebouw.be>