

Inhoud

Hoofdstuk I

INLEIDING	5
------------------------	---

Afdeling 1

Wat wordt begrepen onder beleggingsvastgoed?	5
---	---

Hoofdstuk II

PRAKTISCHE BENADERING	9
------------------------------------	---

Afdeling 1

Het investerings- en uitbatingsprincipe	9
--	---

§ 1. Schematische voorstelling	9
--------------------------------------	---

§ 2. Fase van de verkoop	10
--------------------------------	----

A. <i>Verkoper – Investeerder</i>	10
---	----

B. <i>Verkoper – VME</i>	12
--------------------------------	----

§ 3. Fase van het beheer	13
--------------------------------	----

A. <i>Algemeen</i>	13
--------------------------	----

B. <i>Investeerder – Beheersinstantie/rentmeester</i>	14
---	----

C. <i>Beheersinstantie/rentmeester – VME</i>	23
--	----

§ 4. Fase ten aanzien van de eindgebruiker	26
--	----

A. <i>Investeerder – Eindgebruiker</i>	26
--	----

B. <i>Beheersinstantie/rentmeester – Eindgebruiker</i>	27
--	----

§ 5. Bijkomende garanties	30
---------------------------------	----

Afdeling 2

Welke vormen van beleggingsvastgoed bestaan er?	33
--	----

§ 1. Zorgvastgoed	33
-------------------------	----

A. <i>Investeringsprincipe</i>	33
--------------------------------------	----

B. <i>Woonzorgcentra</i>	36
--------------------------------	----

C. <i>Groepen van assistentiewoningen</i>	37
---	----

D. <i>Zorgresidenties</i>	38
---------------------------------	----

E. <i>Andere</i>	39
------------------------	----

F. <i>Contractuele regeling</i>	40
---------------------------------------	----

§ 2. Studentenkamers, -studio's	46
A. <i>Investeringsprincipe – Type vastgoed.</i>	46
B. <i>Contractuele regeling</i>	48
§ 3. Hotelkamers en vakantieverblijven	49
A. <i>Investeringsprincipe</i>	49
B. <i>Contractuele regeling</i>	50
§ 4. Residentieel vastgoed	51
A. <i>Investeringsprincipe</i>	51
B. <i>Contractuele regeling</i>	52
§ 5. Andere	53
 <i>Afdeling 3</i>	
Bestaand vastgoed – Vastgoed in oprichting.	53
 <i>Afdeling 4</i>	
Volle eigendom – Erfpacht	58
 <i>Afdeling 5</i>	
Gefractioneerde verkoop	61
 Hoofdstuk III	
BELEGGINGSVASTGOED EN APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM . .	73
 <i>Afdeling 1</i>	
Inleiding	73
 <i>Afdeling 2</i>	
Doelstelling van de vereniging van mede-eigenaars en de uitbreiding ervan	74
 <i>Afdeling 3</i>	
Rol syndicus	80
§ 1. Gemeenschappelijke delen	80
§ 2. Privatieve delen	83
§ 3. Spanningsveld tussen beheerder en syndicus	85
§ 4. Raad van mede-eigendom	86
§ 5. Commissaris van de rekeningen	87

Hoofdstuk IV

BELEGGINGSVASTGOED EN BIJZONDERE WETGEVING. 89

Afdeling 1

Inleiding 89

Afdeling 2

Zorgvastgoed 90

§ 1. Wetgeving 90

§ 2. Voorafgaande vergunning – Erkenning – Aanmelding. 92

§ 3. (Woon)kwaliteitseisen 96

A. Woonzorgcentra 96

B. Groep van assistentiewoningen 101

§ 4. Verhouding t.a.v. andere wetgeving. 104

Afdeling 3

Studentenkamers. 106

§ 1. Wetgeving 106

§ 2. Bescherming van de bewoners 109

Afdeling 4

Hotelkamers en vakantieverblijven. 116

§ 1. Wetgeving 116

Afdeling 5

Residentieel vastgoed 119

§ 1. Wetgeving – (woon)kwaliteitseisen 119

Afdeling 6

Andere 120

§ 1. Wetgeving – (woon)kwaliteitseisen 120

Hoofdstuk V

BELEGGINGSVASTGOED EN DE FSMA 121

Afdeling 1

Inleiding 121

Afdeling 2

Beleggingsvastgoed: beleggingsinstrument of niet?	121
§ 1. Voorafgaand	121
§ 2. Beleggingsinstrument: ja of nee?	124
§ 3. Recht op een onroerend goed	124
§ 4. Ondergebracht in een juridische of feitelijke vereniging, onverdeeldheid of groepering	126
§ 5. Collectief beheer	126
§ 6. Afstand van privaatief genot	127
A. <i>Economisch privaatief genot</i>	127
B. <i>Fysiek privaatief genot</i>	128
§ 7. Beslissing achteraf	130

Afdeling 3

Gevolgen	131
§ 1. Bemiddelingsmonopolie	131
§ 2. Sancties	134
§ 3. Nietigheid	136

Afdeling 4

Conclusie	137
------------------------	-----

Afdeling 5

Schematisch overzicht	138
------------------------------------	-----

Hoofdstuk VI

DEFINITIES	139
-------------------------	-----