



PRAKTISCHE GIDS VOOR MEDE-EIGENAARS



Ol.be
beheer

PRAKTISCHE GIDS VOOR MEDE-EIGENAARS

WAT MOET IK WETEN ALS IK MEDE-EIGENAAR WORD? 6

In een mede-eigendom gelden andere regels voor de gemene delen en de privatieve delen.

DE BELANGRIJKSTE ORGANEN VAN EEN MEDE-EIGENDOM 11

De wet regelt de mede-eigendom en bepaalt de verschillende beslissingsorganen. Wat doen een algemene vergadering, een raad van mede-eigendom en een syndicus?

BELANGRIJKE DOCUMENTEN VOOR EEN MEDE-EIGENAAR 28

De basisakte en het reglement van mede-eigendom leggen de gemene en de privatieve delen vast, het aandeel in de gemene delen en de rechten en plichten van de mede-eigenaars. Het reglement van orde is verplicht.

ALS JE EEN APPARTEMENT KOOPT 33

Je moet jezelf de juiste vragen stellen, als toekomstige eigenaar en als toekomstige mede-eigenaar. Je raadpleegt best op voorhand een reeks documenten.

ALS JE EEN APPARTEMENT VERKOOPT 42

Houd de statuten, een recent bijgewerkte afrekening en de notulen van de algemene vergaderingen bij de hand. Recupereer bepaalde gelden.

LASTEN EN WERKEN: VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN 44

De uitgaven beperken en slim investeren.

MEER WETEN 50

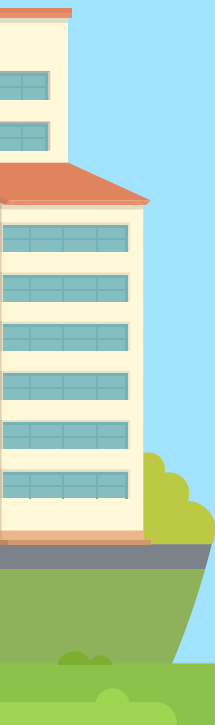


INLEIDING

Een eigen woning, de droom van vele Belgen. Vaak wordt die droom gerealiseerd met de aankoop van een appartement of een studio. Je wordt dan niet alleen eigenaar van je eigen woning, maar ook mede-eigenaar van het gebouw waarin die woning zich bevindt. En als je dan bij de inrichting ervan werken wil doen, zijn er mede-eigenaars om rekening mee te houden. Die mede-eigenaars zijn de andere bewoners, of de eigenaars van de andere woningen in het gebouw. En misschien zijn er ook kantoren of winkels in het gebouw? Bij aankoop van een appartement koop je dus niet alleen een eigen woning, je wordt ook lid van een gemeenschap.

Het leven in een mede-eigendom is niet altijd eenvoudig. Het gezamenlijk beheer van een gebouw, met mensen die je niet zelf koos, kan een moeizame reis zijn. De kosten zijn niet altijd te voorspellen en de noodzaak van werken is niet altijd zo gemakkelijk te beoordelen. Reglementeringen allerhande die aanpassingen vragen aan het gebouw, bemoeilijken de situatie. Daarbij komen nog de vragen over energiebesparing en duurzaamheid. Om problemen te vermijden, is een minimum aan betrokkenheid bij en verantwoordelijkheidsgevoel voor het geheel nodig. Het is daarbij handig om op de hoogte te zijn van bepaalde regels en nuttige tips.

Als mede-eigenaar moet je je altijd bewust zijn van het collectieve aspect van een mede-eigendom. Deze brochure doornemen voor u een aankoop doet, kan u daarbij helpen.



WAT MOET IK WETEN ALS IK MEDE-EIGENAAR WORD?

EEN MEDE-EIGENDOM, WAT IS DAT?

Het volstaat dat een onroerend goed verdeeld wordt in een aantal woningen die niet in het bezit zijn van één en dezelfde eigenaar, om te spreken over een mede-eigendom. Uiteraard moeten er ook gemeenschappelijke delen zijn. Een onroerend goed met verschillende appartementen die allemaal eigendom zijn van dezelfde persoon, is geen mede-eigendom. Maar het volstaat om met twee te zijn, met minstens twee delen.



Als je mede-eigenaar wordt, dan is het alsof je je inkoopt in een bedrijf. Een bedrijf waarvan je vooraf de partners niet kent. Je hebt inspraak in de beslissingen die genomen worden, maar je hebt niet de volledige controle.

KAN EEN GEBOUW MEER DAN ÉÉN MEDE-EIGENDOM TELLEN?

Je kan wonen in een geheel van gebouwen die gemeenschappelijke tuinen, parkeerplaatsen, wandelpaden,... hebben. Er is dan een vereniging van mede-eigenaars of een mede-eigendom mogelijk voor elk gebouw in een woningcomplex met meerdere flatgebouwen. Elk gebouw wordt apart beheerd door een deelvereniging binnen de hoofdvereniging. De hoofdvereniging blijft bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex. Deelverenigingen zijn mogelijk vanaf het ogenblik dat er 20 woningen deel uitmaken van het complex en als voldaan is aan bepaalde voorwaarden.

WELKE ZIJN PRIVATIEVE DELEN EN WELKE ZIJN GEMENE DELEN?

De privatieve delen zijn deze delen van het gebouw waarvan het eigendomsrecht in handen is van slechts een van de mede-eigenaars, of die uitsluitend door een van de mede-eigenaars gebruikt worden: de woningen zelf (appartementen, eengezinswoningen, flats, enz.), maar ook kantoren, garageboxen, werkplaatsen, een eigen tuin... De gemene delen worden gebruikt door alle mede-eigenaars of door minstens twee van de mede-eigenaars. Zodra er sprake is van gemeenschappelijke infrastructuur is de wet op mede-eigendom van toepassing.

WIE BESLIST WAT PRIVATIEF IS EN WAT GEMEENSCHAPPELIJK?

Over het algemeen wordt die verdeling beslist op het ogenblik dat het gebouw voor een eerste keer wordt verdeeld: soms werd een gebouw gezet om te worden verkocht aan verschillende kopers, soms beslist een eigenaar om een bestaand gebouw op te delen in verschillende woningen die apart worden verkocht. In beide gevallen is het de bouwpromotor die beslist over het statuut van de delen van het gebouw. De beschrijving van de privatieve en de gemene delen wordt vastgelegd in de statuten van het gebouw.

Wanneer een kandidaat-koper belangstelling heeft voor een mede-eigendom, raadpleegt hij best zo snel mogelijk eerst de statuten

(basisakte en reglement van mede-eigendom) en het reglement van orde van de mede-eigendom. In deze documenten vindt hij de beschrijving van het gebouw, zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor zijn eigen deel. Hij vindt er alles over de rechten en plichten die aan de mede-eigendom verbonden zijn, zoals het gebruik van de tuin of van het dak. Hij kan zich informeren over eventuele gebruiksrechten en over het aandeel (duizendsten) in de gemeenschappelijke delen. Dit is belangrijk omdat dit het gewicht van de stem van de mede-eigenaar in de algemene vergadering en de regels voor de verdeling van de gemeenschappelijke uitgaven bepaalt.

MOET IK ME VERZEKEREN ALS MEDE-EIGENAAR?

Er is een collectieve verzekering van de mede-eigendom; de syndicus moet erover waken dat het gebouw volledig en voldoende verzekerd is. Daarnaast kan het ook raadzaam zijn om een eigen verzekering te hebben. Die eigen verzekering kan beperkt zijn tot de inboedel, maar het kan ook nuttig zijn om die verzekering uit te breiden tot het onroerend goed. In de jaren 2000, toen de prijzen sterk fluctueerden, waren vele eigenaars onderverzekerd omdat de collectieve verzekering van de mede-eigendom niet snel genoeg werd aangepast.



Als mede-eigenaar heb je de mede-eigendom die je verdient. Dat betekent dat je moet investeren in de relaties in de mede-eigendom. Het is belangrijk dat je deelneemt aan de vergaderingen van de vereniging van mede-eigenaars of dat je een persoon naar keuze stuurt met steminstructies. Indien er niet voldoende stemgerechtigde aanwezigen zijn, worden beslissingen soms onnodig geblokkeerd.

MEDE-EIGENDOM, EEN IDYLLE?

Vele nieuwe woonvormen zien het licht. Er bestaan woonprojecten waar het collectieve aspect geen drempel is, maar integendeel als een voordeel wordt gezien: een gelegenheid voor uitwisseling.

Dat is bijvoorbeeld zo bij een groepsaankoop. Mensen kopen samen een gebouw, soms uitsluitend om de kosten van een huis te delen, soms ook om bepaalde diensten uit te wisselen.

Een bijzonder voorbeeld daarvan is de kangoeroewoning: mensen delen een huis met twee gescheiden woonsten en nemen de zorg op voor elkaar. Vaak zijn het oudere mensen en jonge gezinnen die zo een huis delen. Dit idee komt oorspronkelijk uit Nederland en Italië, maar kangoeroewoningen bestaan ook in Denemarken en België.

Er zijn voorbeelden waarbij de bewoners van een flatgebouw hun auto's en fietsen delen en gemeenschappelijke diensten organiseren zoals kinderopvang, schoonmaak,...

Soms is het gezamenlijk project beperkt tot de aankoop en verbouwing van het onroerend goed. Mensen verwerven industriële gebouwen, oude scholen enzovoort om ze te renoveren en op te delen in woningen.





In België waren er in 2020 218.293 appartementsgebouwen met ruim 1.498.000 wooneenheden. Het gaat om meer dan 4 miljoen burgers.

Omwille van toenemende verstedelijking, zal het aantal mede-eigendommen nog toenemen in de komende jaren.

Bron: Algemene Directie Statistiek (Statbel van 21 april 2021)



Mede-eigendom is niet hetzelfde als timeshare. Bij de formule van timeshare heeft iedere eigenaar recht op verblijf in de woning voor een afgesproken periode. Het is een formule die voor vakantiewoningen wordt gebruikt.



DE BELANGRIJKSTE ORGANEN VAN EEN MEDE-EIGENDOM

HET LEVEN IN EEN MEDE-EIGENDOM IS BIJ WET GEREGLD.

In een gebouw met meerdere appartementen moeten er geregeld beslissingen worden genomen over de gemene delen. Daarvoor voorziet de wet in drie instanties die elk hun eigen specifieke bevoegdheden hebben: er is de algemene vergadering van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom (voorheen aangeduid als de raad van beheer) en de syndicus. De algemene vergadering neemt de belangrijkste beslissingen over het gebouw. Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan een manager, de "syndicus" van het gebouw. De algemene vergadering duidt jaarlijks ook een commissaris van de rekeningen aan. Soms rechtvaardigt de omvang of de complexiteit van de mede-eigendom dat de algemene vergadering er meerdere aanduidt; die vormen dan een college.



De wet van 30 juni 1994 legde de basis voor de mede-eigendom. De wet van 2 juni 2010, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010, ging veel dieper in op de organisatie en het beheer van de mede-eigendom en schiep meer transparantie. De wet van 2010 legde nieuwe regels op voor de boekhouding, het onderhoud en het beheer van een mede-eigendom. De wet van 18 juni 2018, gepubliceerd in het Staatsblad op 2 juli 2018, met enkele recentere wijzigingen, vervolledigt, verduidelijkt of wijzigt deze regels.



Het is zeer belangrijk dat er een sfeer van onderling vertrouwen heerst in een mede-eigendom. Een efficiënte syndicus, gecontroleerd door de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen, is een troef.



1. DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar maakt deel uit van de algemene vergadering. Dat is het belangrijkste orgaan van de mede-eigendom. Daar worden alle belangrijke besluiten genomen: welke werken zullen er gebeuren in de gemeenschappelijke ruimtes? Hoe worden de kosten zo laag mogelijk gehouden? Hoe worden de gemeenschappelijke ruimtes onderhouden of aangekleed? Welke veiligheidsmaatregelen voor het gebouw? Hoe maken we het samenleven zo aangenaam mogelijk?

De algemene vergadering is dus samengesteld uit alle mede-eigenaars. Huurders zijn geen lid van de algemene vergadering.



Soms hebben de mede-eigenaars niets met elkaar gemeen, behalve dan dat ze in hetzelfde gebouw wonen. Er zijn gebouwen waar het publiek heel uiteenlopend is. Er kunnen verschillende generaties en verschillende culturen in één gebouw wonen. Het kan gaan om starters, investeerders, jonge gezinnen, senioren, families of alleenstaanden. Sommigen hebben hun hypotheeklening al afbetaald en anderen hebben zware schulden. Iedereen op één lijn krijgen kan een echte hoofdbreker zijn.



WIE IS LID VAN DE ALGEMENE VERGADERING?

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering. Bij de stemming heeft iedere mede-eigenaar het aantal stemmen dat overeenkomt met het aandeel van zijn kavel in de gemeenschappelijke delen¹.

HOE NEEM IK DEEL AAN DE ALGEMENE VERGADERING?

Iedere mede-eigenaar neemt ofwel fysiek deel door naar de afgesproken plaats voor de vergadering te gaan, ofwel op afstand als de uitnodiging in deze mogelijkheid voorziet en dit georganiseerd wordt.

MOET IK ALS MEDE-EIGENAAR DEELNEMEN AAN ELKE ALGEMENE VERGADERING?

Het is in theorie niet verplicht om deel te nemen, maar het is zeker nuttig om naar elke algemene vergadering te gaan; het wordt dan ook sterk aanbevolen. Want daar worden beslissingen genomen die ook voor jou belangrijk zijn. Je noteert dus best steeds de data van de volgende vergaderingen in je agenda. Je kan je ook laten vertegenwoordigen door een andere mede-eigenaar of door een werknemer van de mede-eigendom, zoals de conciërge, of zelfs door een vriend. Die persoon moet je dan een geschreven volmacht meegeven. Je kan geen volmacht geven aan de syndicus. Het belang van de beslissingen van de algemene vergadering en de impact ervan op het dagelijks leven van de mede-eigenaars vragen een actieve deelname van iedereen.

WELKE DOCUMENTEN MOET JE MEENEMEN NAAR EEN ALGEMENE VERGADERING?

Je moet je identiteitsbewijs meenemen. Het is aangewezen om de statuten van de mede-eigendom mee te nemen of om die statuten nog eens na te lezen voor je deelneemt aan de vergadering.

¹ Er is een limiet voor zeer grote eigenaars. Niemand kan stemmen met meer stemmen dan de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars samen.

KAN JE EEN PUNT TOEVOEGEN AAN DE AGENDA?

Elke mede-eigenaar kan (alleen of samen met andere mede-eigenaars) de syndicus verzoeken om een punt op de agenda te zetten. Dat moet gebeuren minstens drie weken vóór het begin van de periode voorzien in het reglement van de mede-eigendom. Als je te laat bent, wordt het punt toegevoegd aan de agenda van de volgende algemene vergadering.

WIE ROEPT DE ALGEMENE VERGADERING SAMEN?

Normaal gezien roept de syndicus de gewone algemene vergadering bijeen binnen de periode van 15 dagen vóór de vergadering vastgelegd in het reglement van interne orde van de mede-eigendom. De syndicus organiseert ook een buitengewone algemene vergadering voor dringende beslissingen in het belang van de mede-eigendom, zoals dringende onderhoudswerken. De algemene vergadering kan ook worden bijeengeroepen door een of meerdere mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen in de gemene delen bezitten (als de syndicus niet op hun verzoek om een vergadering te organiseren reageert) of door de vrederechter, op verzoek van een mede-eigenaar als de syndicus dit nalaat of weigert om de vergadering bijeen te roepen. Per uitzondering, als de mede-eigendom zonder syndicus zit (overlijden of ontslag), kunnen mede-eigenaars die minstens 1/5 van de aandelen hebben, evenals de raad van mede-eigendom of de voorzitter van de vorige algemene vergadering, een buitengewone vergadering bijeenroepen om een nieuwe syndicus aan te wijzen.

HOE WORD JE UITGENODIGD?

De uitnodigingen worden per aangetekende brief verstuurd, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de uitnodiging via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De uitnodiging wordt normaal gesproken ten minste 15 dagen vóór de vergadering ontvangen.

Als de algemene vergadering op afstand plaatsvindt, moet iedere mede-eigenaar op voorhand een elektronisch (of digitaal) contactadres doorgeven aan de syndicus.



WAT MOET ER IN DE UITNODIGING STAAN?

Bij een livevergadering vermeldt de uitnodiging de plaats, de dag en het tijdstip en de agenda van de algemene vergadering. Alle schriftelijke voorstellen die op tijd werden ingediend door een mede-eigenaar moeten worden meegestuurd. De uitnodiging bevat ook de procedures voor de raadpleging van alle belangrijke of nuttige documenten met betrekking tot de agendapunten.

Als de algemene vergadering op afstand plaatsvindt, moeten alle nuttige praktische modaliteiten voor de organisatie van de vergadering (mogelijkheden voor beraadslaging en discussie, stemming, termijnen voor de stemming, controles, inhoud van het proces-verbaal...) op voorhand duidelijk vastgelegd zijn binnen de mede-eigendom.

WIE LEIDT DE VERGADERING?

De vergadering wordt geleid door een van de mede-eigenaars en niet door de syndicus, zoals vóór de wet vaak gebeurde.

AAN WELKE VOORWAARDEN MOET WORDEN VOLDAAN OPDAT DE BESLUITEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING GELDIG ZIJN?

Meer dan de helft van de mede-eigenaars moet bij het begin van de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en zij moeten samen tenminste de helft van de gemeenschappelijke delen bezitten. Als de aanwezigen minstens 3/4 van de gemeenschappelijke delen bezitten, dan zijn de beslissingen van de vergadering geldig, ook als niet de helft van de mede-eigenaars aanwezig is. Als bij een eerste algemene vergadering niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dan kan een tweede algemene vergadering worden samengeroepen die kan beslissen ongeacht het aantal aanwezige mede-eigenaars en ongeacht het aantal delen dat de aanwezigen vertegenwoordigen. Dit is het aanwezigheidsquorum.

HOE VERLOOPT DE STEMMING IN DE ALGEMENE VERGADERING?

Voor gewone beslissingen is een volstreekte meerderheid nodig van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, dus 50% plus één. Blanco stemmen en ongeldige stemmen

worden niet meegeteld als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid. Belangrijke of gevoelige beslissingen vereisen een gekwalificeerde meerderheid van stemmen (2/3 van de stemmen of 80%) of zelfs eenparigheid van stemmen.

Bepaalde besluiten worden dus genomen met een **gekwalificeerde meerderheid**.

2/3 van de stemmen voor:

- de wijziging van de statuten van het gebouw met betrekking tot het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen. Bijvoorbeeld het plaatsen van kinderwagens of fietsen in de inkomhal;
- beslissingen inzake werken in de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het verven van het trappenhuis of het vernieuwen van de elektriciteit (met uitzondering van wettelijk verplichte werken die een absolute meerderheid vereisen, of van gewoon onderhoud of dringend werk of kleine zaken die de syndicus kan beslissen zoals het vervangen van een schakelaar);
- beslissingen over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk de mededinging verplicht moet spelen;
- beslissingen over werken in een privaat deel. Bijvoorbeeld werken aan terrassen om waterinsijpeling te vermijden in de gemeenschappelijke delen. Hiervoor is een bijzondere motivering nodig.

4/5 van de stemmen voor uitzonderlijke beslissingen zoals andere wijzigingen van de statuten, de wijziging van verdelingsregels voor de lasten, de wijziging van de bestemming van het gebouw (bijvoorbeeld een gedeelte wordt omgezet in kantoren), de aankoop van een onroerend goed (bijvoorbeeld een stuk land om de tuin uit te breiden) of de verdeling of het samenvoegen van delen, de afbraak en de volledige heropbouw van het gebouw omwille van de veiligheid of de hygiëne of wegens de buitensporige kost om het gebouw in orde te brengen, in verhouding tot zijn waarde.

Als de algemene vergadering besluit om werken uit te voeren, gemeene delen te kopen of te verkopen (met een 4/5 meerderheid van

de stemmen), kan zij tegelijkertijd besluiten over te gaan tot de verdeling van nieuwe aandelen (duizendsten). Ook die beslissing vergt dezelfde gekwalificeerde meerderheid.

Eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars (niet alleen de aanwezigen en vertegenwoordigden) is vereist in de algemene vergadering voor bijvoorbeeld het wijzigen van de verdeling van de aandelen in gemeenschappelijke delen. Als mede-eigenaars de lege stoel toepassen, gaat het, onder bepaalde voorwaarden, om eenparigheid van stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars in de algemene vergadering. Er is echter beroep mogelijk.

HOE WEET JE WAT BESLIST IS IN DE ALGEMENE VERGADERING ALS JE NIET AANWEZIG WAS?

Er wordt een verslag opgesteld van de vergadering en dat moet aan alle mede-eigenaars worden toegestuurd binnen de maand die volgt op de vergadering. De beslissingen moeten worden ingeschreven in een register dat kan worden geraadpleegd op het adres waar de vereniging van mede-eigenaars zetelt.

WAT KAN JE DOEN ALS JE HET NIET EENS BENT MET DE BESLUITEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING?

De besluiten van de algemene vergadering moeten door iedereen worden nageleefd. Als mede-eigenaar kan je bij de rechter een besluit van de algemene vergadering laten nietig verklaren. Een besluit kan onregelmatig zijn (een beslissing die de vergadering niet mocht nemen of waarvoor de correcte meerderheid niet werd behaald), kan bedrieglijk zijn (er was de bedoeling om iemand te misleiden, een belangrijk punt werd verzwegen) of er kan sprake zijn van misbruik (de beslissing is niet gerechtvaardigd door het gemeenschappelijke belang en veroorzaakt onevenredige schade). Het aanvechten van een beslissing van de algemene vergadering moet gebeuren binnen 4 maanden na de vergadering. Alle mede-eigenaars kunnen een beslissing van de algemene vergadering aanvechten, behalve als ze aanwezig waren en voor de beslissing hadden gestemd.



DE HUURDER PRAAT MEE

In sommige gevallen kan een huurder, die geen stem heeft in de algemene vergadering, aan de vrederechter vragen om een beslissing van de algemene vergadering of een bepaling uit het reglement van orde te wijzigen of nietig te verklaren. De huurders hebben trouwens het recht om schriftelijk hun opmerkingen in te brengen inzake de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De syndicus moet de huurders op de hoogte brengen van de datum van de algemene vergadering.

DE HANDEN UIT DE MOUWEN

Niet alle mede-eigenaars hebben dezelfde financiële mogelijkheden, dezelfde ideeën, dezelfde belangen. Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen kunnen voor veel hoofdbrekens zorgen. Vergeet niet dat:

- je er belang bij hebt om mee te werken aan het onderhoud van de eigen eigendom en de gemeenschappelijke eigendom;
- je kan en moet mee beslissen. De structuren daarvoor zijn voorhanden: de algemene vergadering van mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom;
- je mee verantwoordelijk bent voor de rekeningen en de solvabiliteit van de mede-eigendom.





BIJ CONFLICTEN

Om conflicten te vermijden of op te lossen, is in de eerste plaats dialoog tussen mede-eigenaars en bewoners aangeraden. Een gesprek lost niet alle problemen op en het resultaat is vooraf niet te voorspellen, maar het blijft aangeraden om het gesprek steeds te voeren. De andere bewoners zijn je burens, misschien wel voor het leven.

Weet ook dat de vrederechter de situatie minder goed kent dan jij en dat de rechter moet beslissen op basis van de feiten zoals hij die kent. De rechter formuleert een antwoord op de vragen die worden gesteld. Het is dus ook belangrijk dat de juiste vragen voorliggen. Daarom: als een conflict voor de vrederechter komt, heb je er alle belang bij om een beroep te doen op een advocaat. Dat is niet verplicht, maar een advocaat zal je helpen om de juiste vragen te stellen.

2. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (VROEGERE RAAD VAN BESTUUR)

Sinds 1 september 2010 is de 'raad van bestuur' vervangen door de 'raad van mede-eigendom'. Die is verplicht in een gebouw of groep gebouwen van ten minste 20 kavels (zoals appartementen of kantoren, maar exclusief kelders, garages en parkeerplaatsen). Voor kleinere flatgebouwen is de raad optioneel en wordt over de installatie ervan besloten met een absolute meerderheid (50% plus één). Deze raad, samengesteld uit natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar zijn in het gebouw en die stemrecht hebben in de algemene vergadering, waakt erover dat de syndicus zijn opdrachten juist uitvoert. De raad bestaat over het algemeen uit een voorzitter en meestal zijn er twee bijzitters, eventueel meer. Voor een efficiënte werking is het beter dat de raad niet te groot is.

3. DE SYNDICUS

De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering om de mede-eigendom te vertegenwoordigen, om te zorgen voor het dagelijkse beheer van de eigendom en het beheer van de fondsen van de mede-eigendom. Hij roept ook de algemene vergadering bijeen, maakt de verslagen op en bewaart ze in het register. Het beroep van syndicus is sterk geëvolueerd, met een grotere verplichting tot transparant werken.

WAT DOET EEN SYNDICUS?

De syndicus is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de mede-eigendom. Hij neemt alle nodige en dringende beslissingen en maatregelen en voert de beslissingen van de algemene vergadering uit. Hij beheert ook de fondsen van de mede-eigendom. Alle regels voor de syndicus zijn opgenomen in het reglement van orde van de mede-eigendom.

WIE STELT DE SYNDICUS AAN?

De algemene vergadering stelt de syndicus aan. De vergadering bepaalt ook de reikwijdte van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, hoe dat mandaat moet worden vernieuwd, hoe het beëindigd wordt. Al deze informatie moet samen met de vergoeding voor de syndicus opgenomen zijn in het schriftelijk contract van de syndicus met de mede-eigendom.

Alleen de eerste syndicus kan worden aangeduid door het reglement van mede-eigendom². Soms wordt de syndicus aangesteld door de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van een derde partij die een belang heeft.

2 Dit kan het geval zijn voor een bouwpromotor vóór de verkoop.



HOE KIES JE EEN GOEDE SYNDICUS?

Bijvoorbeeld door te letten op gebouwen in jouw buurt die goed beheerd worden. Iedere professionele syndicus moet jaarlijks bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) een lijst indienen van de mede-eigendommen die hij beheert. Deze lijst kan een bron van informatie zijn over de kwaliteit van de dienstverlening van een professionele syndicus.



WAT IS EEN GOEDE SYNDICUS?

Een goede syndicus moet heel wat kwaliteiten verenigen in één persoon: hij moet niet alleen goed op de hoogte zijn van de wetgeving, en praktisch en technisch ingesteld zijn, maar ook psycholoog en diplomaat zijn (luisterbereid zijn bijvoorbeeld).

Een nieuwe syndicus is vaak geweldig, maar vaak komt er na een tijdje wat sleet op de relaties. De syndicus moet soms slecht nieuws brengen: grote werken die nodig zijn, hogere kosten, een proces in het gebouw,... Zijn keuze van aannemers wekt soms wantrouwen. Het is belangrijk om erover te waken dat je de syndicus altijd neutraal beoordeelt op basis van zijn prestaties. En dat je niet uit het oog verliest wat hij allemaal doet voor de prijs die je betaalt.

HOE WEET JE WIE DE SYNDICUS IS?

Als kandidaat-koper kan je dat navragen bij de mede-eigenaars. De naam en het adres van de syndicus moeten uithangen in de hall van het gebouw.

Verder moet in principe elke vereniging van mede-eigenaars ingeschreven zijn in de Kruispuntbank Ondernemingen (elektronische databank). Die bevat ook de identiteit van de persoon die de functie van syndicus uitoefent.

KAN EEN VAN DE MEDE-EIGENAARS SYNDICUS ZIJN?

Het is mogelijk, wanneer het contract van de huidige syndicus ten einde loopt, om die te vervangen door een niet-professionele syndicus. Het moet dan wel een mede-eigenaar zijn, hij of zij moet een kavel bezitten in de mede-eigendom, ook al is het een kleine kavel zoals een garage. De algemene vergadering beslist over de aanstelling van de syndicus, met een absolute meerderheid. Het spreekt voor zich dat de kandidaat zich betrokken moet voelen bij de mede-eigendom en tijd moet hebben om als syndicus op te treden. Zijn opdracht is dezelfde als die van de professionele syndicus. Hij moet dus ook een aparte rekening openen voor de mede-eigendom en hij moet een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering afsluiten aangezien hij aansprakelijk is bij wanbeheer, ook al wordt hierover milder geoordeeld dan bij een professionele syndicus. De kosten die hij maakt voor telefoon, postzegels, fotokopies, verzekering... worden vergoed door de mede-eigendom. Een vrijwillige syndicus – zoals dat ook het geval kan zijn voor een professionele syndicus – beschikt niet altijd over alle juridische, technische of boekhoudkundige competenties en zal zich soms moeten laten bijstaan. Ook dat zijn kosten voor de mede-eigendom. Bovendien mag een niet-professionele syndicus een vergoeding vragen. Desondanks zal het wellicht goedkoper zijn dan werken met een professionele syndicus.

KAN DE SYNDICUS ZELF BESLISSINGEN NEMEN?

Normaal gesproken voert de syndicus de beslissingen uit die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden genomen. Niettemin kan hij zelf beslissen over 'bewarende acties' die nodig zijn of over 'daden van voorlopig beheer'. Dat betekent dat hij zelf voorlopige maatregelen kan nemen voor het instandhouden en de bescherming van het gebouw (kleine reparaties, onderhoudswerken, reiniging van de gemeenschappelijke ruimtes en infrastructuur). Bij de uitvoering van de beslissingen van de mede-eigenaars is zijn bewegingsvrijheid eerder beperkt. Hij vertegenwoordigt ook de mede-eigenaars in juridische zaken.

HOE CONTROLEER JE DE REKENINGEN DIE DE SYNDICUS BEHEERT? HOE CONTROLEER JE HET WERK VAN DE SYNDICUS?

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over fondsen. De syndicus plaatst dat geld op bankrekeningen: een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal (zie verder). De rekeningen moeten op naam staan van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus beheert de fondsen, maar beschikt er niet over. De syndicus moet een boekhouding voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het boekhoudplan met minimum genormaliseerd rekeningstelsel vastgelegd per koninklijk besluit. Kleinere mede-eigendommen, met minder dan 20 kavels, mogen een vereenvoudigde boekhouding voeren, met de inkomsten en uitgaven, de toestand van de kasmiddelen, de geldbewegingen (zowel cash als op de rekeningen), het bedrag van het werkkapitaal en het bedrag van het reservekapitaal. Een professionele syndicus is gebonden aan striktere regels.

IS DE SYNDICUS VERZEKERD VOOR BEROEPSFOUTEN?

De syndicus moet een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten en moet aan de vereniging van mede-eigenaars het bewijs leveren dat hij die verzekering afsloot. Als de syndicus gratis werkt, betaalt de vereniging van mede-eigenaars die verzekering. Een syndicus die tevens vastgoedmakelaar is, erkend door het BIV, is verzekerd via zijn professionele bijdrage.

HOE KAN DE MEDE-EIGENDOM VERANDEREN VAN SYNDICUS?

De syndicus heeft een mandaat van drie jaar. De algemene vergadering mag de syndicus ook vroeger ontslaan. Dat kan met of zonder compensatie, afhankelijk van wat voorzien is in het contract. Het mandaat van de syndicus kan ook steeds schriftelijk worden verlengd voor maximum drie jaar.

WIE IS VERANTWOORDELIJK BIJ EEN FOUT?

Als de syndicus een fout maakt in het beheer, zijn de mede-

eigenaars verantwoordelijk tegenover derden. De syndicus treedt namelijk op in naam van de vereniging van mede-eigenaars. De mede-eigenaars kunnen dan eventueel nadien hun verantwoordelijkheid verhalen op de syndicus.

DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid. Ze heeft rechten en plichten, zoals een fysieke persoon: ze heeft een naam, een adres, een nationaliteit, een vermogen, het recht om eigendom te verwerven, te beheren en te verkopen. De vereniging van mede-eigenaars kan die roerende goederen bezitten die nodig zijn voor het behoud en beheer van het gebouw of de groep van gebouwen, het werkkapitaal en het reservekapitaal. De vereniging mag de gelden die ze bezit niet gebruiken om te speculeren op de beurs of om te investeren. De rechtspersoonlijkheid laat toe aan derden om de vereniging ter verantwoording te roepen. Zo kan een schuldeiser de vereniging van mede-eigenaars dagvaarden zonder elk van haar leden afzonderlijk te dagvaarden. De vereniging van mede-eigenaars kan ook zelf een rechtszaak starten. Zo kan ze optreden tegen een mede-eigenaar die zijn verplichtingen niet nakomt of een huurder die het reglement van orde niet naleeft. De vereniging is ook de werkgever van het personeel, zoals een conciërge of het onderhoudspersoneel.

Als een derde een vonnis verkrijgt tegen de vereniging van mede-eigenaars, kan hij zijn schuld verhalen op elk van de mede-eigenaars afzonderlijk. Maar een mede-eigenaar moet slechts betalen in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van de eigendom of eventueel zijn aandeel voor de stemming. De mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk, maar niet ondeelbaar. Als blijkt dat sommige mede-eigenaars onvermogend zijn, dan is het de schuldeiser die de gevolgen daarvan draagt. De vermogende mede-eigenaars moeten niet opdraaien voor hun minder begoede burens (met andere woorden voor hun onbetaalde aandeel).

BELANGRIJKE DOCUMENTEN VOOR EEN MEDE-EIGENAAR



WAT ZIJN DE BASISAKTE EN HET REGLEMENT VAN DE MEDE-EIGENDOM?

De basisakte en het reglement van de mede-eigendom vormen de statuten van het gebouw en ze zijn onderworpen aan een zeer formele procedure: een authentieke akte. Deze akte wordt opgemaakt in aanwezigheid van een notaris. Zij wordt ook in haar geheel ingeschreven in een register in het bevoegde bureau van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie (ook bekend als het hypotheekkantoor).

De basisakte bevat de beschrijving van de eigendom met de gemeenschappelijke en privatieve delen. Ze bepaalt het aandeel in de gemeenschappelijke delen van elke privatieve eenheid. Dat aandeel wordt uitgedrukt in duizendsten³ (of tienduizendsten), en wordt bepaald op basis van de waarde van elke kavel.

3 Een gemotiveerd verslag van een notaris, een landmeter, een architect of een vastgoedmakelaar moet worden opgenomen in de basisakte. Daarin wordt rekening gehouden met de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.



DUIZENDSTEN OF TIENDUIZENDSTEN, GEEN KLEINIGHEID

Het aantal duizendsten dat je bezit in een mede-eigendom is van groot belang en is bepalend voor een groot aantal punten:

- ✚ het aantal stemmen waarover je beschikt in de algemene vergadering en dus het gewicht dat je kan hebben in beslissingen;
- ✚ jouw bijdrage aan de kosten van wederopbouw of reparatie in geval van volledige of gedeeltelijke verwoesting van het gebouw;
- ✚ het deel dat je moet betalen bij een eventuele veroordeling van de mede-eigendom;
- ✚ het deel dat je moet betalen als de vereniging van eigenaars in de algemene vergadering beslist om een nieuw gemeenschappelijk goed aan te kopen (zoals land om de tuin uit te breiden, een flat om te verbouwen tot conciërgewoning);
- ✚ jouw aandeel in de vergoedingen die worden uitbetaald door een verzekering;
- ✚ over het algemeen jouw aandeel in de kosten van de mede-eigendom. De mede-eigenaars kunnen echter beslissen om de kosten toe te wijzen in functie van het nut dat bepaalde gemeenschappelijke goederen of diensten hebben voor een bepaald privaat deel. Het typische voorbeeld is de lift voor mensen die op de begane grond wonen. De vereniging kan ook beslissen om beide criteria (aandeel en nut) in rekening te brengen.

Wanneer een gemeenschappelijk deel van de mede-eigendom niet nuttig is voor sommige mede-eigenaars, voorzien de statuten soms dat alleen de gebruikers ervan de kosten dragen. Ze hebben dan meer beslissingsmacht dan de andere mede-eigenaars bij beslissingen over deze uitgaven.



ZORG ERVOOR DAT UW DUIZENDSTEN CORRECT WORDEN BEREKEND.

Het reglement van de mede-eigendom bevat:

- ✦ de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar: regels met betrekking tot uitvoering van werken, verbod van bepaalde activiteiten, gebruik van de tuin,...;
- ✦ de wijze van verdeling van de lasten voor onderhoud en reparatie van de gemeenschappelijke delen.

Twee vragen zijn belangrijk als je het reglement leest: kan je de bestemming van je eigendom wijzigen? Kan je twee appartementen samenvoegen?

WAT ALS DE BASISAKTE NIET DUIDELIJK IS OVER DE SCHEIDING TUSSEN PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN?

Als niets wordt vermeld, of als er tegenstrijdigheden zijn in de basisakte en in de aankoopakte van je appartement, dan zijn alle onderdelen die worden gebruikt door meer dan één mede-eigenaar gemeenschappelijk. Bijvoorbeeld, een balkon of een lift die slechts enkele appartementen bedient, wordt beschouwd als gemeenschappelijk deel.

KAN JE DE BASISAKTE WIJZIGEN?

Wijzigen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, wijzigen van de verdeling van de lasten enzovoort is mogelijk, maar uitsluitend bij authentieke akte. Een wijziging kan worden beslist door de algemene vergadering van mede-eigenaars of door een beslissing van de vrederechter ingevolge een verzoek van een van de mede-eigenaars. Een wijziging kan relatief duur zijn. Er is nog geen eenvormigheid voor tarieven op het vlak van mede-eigendom, maar er groeit wel een algemeen aanvaarde praktijk.



Basisakten zijn vaak niet in orde. Het loont de moeite om voor aankoop de basisakte te laten nalezen door een jurist. De syndicus moet de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het aangepaste reglement van orde hebben voorgelegd aan de algemene vergadering van mede-eigenaars. Voor de gewijzigde basisakte en het gewijzigde reglement van mede-eigendom is een authentieke akte nodig, voor het reglement van orde niet.

MOET JE DE STATUTEN AANVAARDEN, OOK ALS NIEUWE EIGENAAR OF ALS HUURDER?

De basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn de regelgeving van het gebouw en iedereen moet ze respecteren, zowel de eigenaar als de huurder of de vruchtgebruiker. Je kan ze vragen aan de eigenaar, de syndic, of je kan ze raadplegen in het register van het hypotheekkantoor van het arrondissement waar het gebouw gelegen is. Stel: je oefent een vrij beroep uit (tandarts, dokter, boekhouder...), dan is het zeker aangewezen om na te gaan of consultaties zijn toegelaten in het gebouw, of je een aangepaste naamplaat aan de gevel mag hangen, enzovoort.

WAT IS HET REGLEMENT VAN ORDE?

De wet van 2018 maakt dit document verplicht. Het kan onderhands worden opgesteld, dus zonder het formalisme van een authentieke akte.

Het reglement bevat alle regels over het beheer van de mede-eigendom:

- de regels over de algemene vergadering: hoe ze wordt samengeroepen, hoe ze werkt, welke bevoegdheden ze heeft, de periode van 15 dagen binnen dewelke ze moet plaatsvinden;
- de regels over de syndicus: hoe hij wordt aangesteld, welke bevoegdheden hij heeft en de regeling voor opzegging of verlenging.

Ook een aantal praktische zaken wordt erin geregeld. Zo bijvoorbeeld: hoe laat worden de deuren gesloten? Zijn huisdieren toegelaten? Kan er kerstversiering worden aangebracht in de gemeenschappelijke delen? Mag je je auto wassen in de gemeenschappelijke garage/tuin? De mede-eigenaars stellen zelf deze tekst op, eventueel met hulp van de syndicus.

Het reglement moet beschikbaar zijn op het hoofdkantoor van de vereniging van mede-eigenaars. Alle regels moeten worden gerespecteerd. De eigenaar die zijn eigendom verhuurt moet het reglement bezorgen aan zijn huurders of hun vertellen waar ze het kunnen vinden. De regels kunnen worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering. Het reglement van orde is erg belangrijk voor het beheer van de mede-eigendom en voor de onderlinge relatie tussen bewoners. Het vormt de basis voor een harmonieus samenleven.

De syndicus past het reglement van orde aan eventuele wetswijzigingen aan en werkt het bij in functie van de beslissingen van de algemene vergadering.



Soms rijzen er problemen tussen bewoners die huren en bewoners die mede-eigenaar zijn. Als een huurder het reglement van orde niet naleeft (bijvoorbeeld te veel lawaai maakt), neem dan contact op met de verhuurder. Het is immers de verhuurder die ervoor moet instaan dat zijn huurder het reglement naleeft.

ALS JE EEN APPARTEMENT KOOPT

Je bent op zoek naar een woning? Een huis of een appartement? Voordat je het weet, ben je mede-eigenaar van een gebouw of een groep gebouwen. Welke vragen moet je stellen voor je een contract ondertekent?

WELKE VRAGEN MOET JE STELLEN ALS JE OP ZOEK GAAT NAAR EEN WONING IN EEN MEDE-EIGENDOM?

Bij het zoeken naar een woning let je best op een aantal punten. Sommige aandachtspunten gelden voor iedereen die een woning zoekt, ongeacht het soort woning. In welk soort wijk wil je wonen? Zijn er scholen in de buurt? En winkels? Is er openbaar vervoer dichtbij? Ook de woning zelf moet aan voorwaarden voldoen: zijn er aanpassingswerken nodig? Moet er worden geverfd? Zijn de elektrische leidingen in orde? En de gasleiding? Is de woning voldoende geïsoleerd? Zit er dubbel glas in de ramen? Hoe hoog zijn de maandelijkse lasten? Over het algemeen zijn renovaties duurder voor oudere woningen, maar dat is niet altijd het geval omdat bij oudere woningen soms meer solide materialen werden gebruikt.



Denk goed na over je budget en overschrijd dat niet. Een lening is duur en je moet rekening houden met reserves nodig voor eventuele latere kosten, voor je eigen eigendom en voor de gemeenschappelijke delen. Daarenboven is het goed om reeds van bij de aankoop eraan te denken dat je bij een eventuele snelle verkoop belastingen betaalt op de meerwaarde.

Als je erover denkt om een woning te kopen in een mede-eigendom, zijn er ook heel specifieke aandachtspunten. Let daarom niet alleen op je eigen flat, maar ook op de staat van het gebouw waarin ze gelegen is.

Wees je ervan bewust dat het gebouw in overeenstemming (zal) moet(en) worden gebracht met de wettelijke bepalingen (bijvoorbeeld voor de lift, de gas- en elektriciteitsinstallatie, de warm-water- en verwarmingsinstallatie, de mazouttank, de aanwezigheid van asbest...). Je kan je niet onttrekken aan die bepalingen; als je ze niet naleeft, moet je nadien toch de verplichte werken financieren. Renovaties of werken zijn over het algemeen duurder als het gebouw veel gevels telt, als er veel balkons of terrassen zijn, als er geen dubbele beglazing is en als er garages zijn met een eigen dak. Ga na of de lift voldoet aan de wettelijke normen. Er kunnen verborgen kosten zijn. Ligt er geen oude stookolietank onder een boom? Kijk goed naar de gemeenschappelijke delen: is de hall goed onderhouden? Hoe is de ingang tot het gebouw en tot de lift geregeld en beveiligd?

Verzeker je op voorhand van de staat van de privatieve installaties (elektriciteit, gas, boiler, convectoren, schouwen, eventueel tank), en houd rekening met de periodieke controles en het onderhoud van de privatieve apparatuur die wettelijk verplicht zijn en vereist door de mede-eigendom. Als dit niet gebeurt of niet gedocumenteerd kan

worden, kan dat zware gevolgen hebben voor de mede-eigendom en voor alle mede-eigenaars. Denk ook na over de ruimte die je nodig hebt. Immers, je betaalt ook verwarming en onderhoud voor kamers die je nooit gebruikt. Vergeet zeker niet te vragen of er aparte meters zijn voor elk appartement. Hoe groter het privatieve deel dat je bezit, hoe meer je meebetaalt aan de kosten voor de gemene delen.

Bekijk je budget en ga na of je ook in de toekomst de oproepen tot kapitaalbreng voor het werkkapitaal en oproepen voor het reservekapitaal (zie verder) en voor de (maandelijkse of jaarlijkse) lasten van de woning kan betalen. Die lasten kunnen zwaar worden als er veel gemeenschappelijke delen zijn, als er een conciërge is, enzovoort. Veel mensen worden gedwongen hun eigendom te verkopen omdat ze de lasten verkeerd hebben ingeschat. Vergeet niet na te trekken of de vereniging van mede-eigendom schulden heeft.

Kijk ook naar je relatieve aandeel in het gebouw en wat dit betekent voor jouw invloed op beslissingen. Er zijn gebouwen waar enkele grote eigenaars een meerderheid hebben en daarom talrijke beslissingen over de gemeenschappelijke delen kunnen nemen. Let op als u een onroerend goed koopt in mede-eigendom met een of meer bedrijven. Een faillissement van een van hen, kan ook gevolgen hebben voor jou. Als een bedrijf zijn schulden aan de mede-eigendom niet kan betalen, kan dat zwaar wegen op de mede-eigendom. Over het algemeen kan je beter kopen in een mede-eigendom met solvabele mede-eigenaars, al is dat moeilijk na te gaan.

Als je een verdieping koopt in een eengezinswoning die werd opgedeeld, let dan op volgende punten: voldoet de geluidsisolatie? Heeft elke flat eigen meters? Is de beschrijving van privatieve en gemene delen duidelijk afgebakend? Dit soort woningen, dat vaak

voorkomt in grotere steden, werd soms zonder veel nadenken opgedeeld. Ga na of de nodige vergunningen voor de aangebrachte veranderingen er zijn.

Ga ook na, als het om een nieuw gebouw gaat, wanneer de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen gebeurd is. Het gebeurt dat de beginstatuten gewijzigd werden om technische redenen of in het belang van de vereniging van mede-eigenaars. Controleer dat de voorziene aanpassingen geen gevolgen hebben voor je (toekomstige) rechten en plichten. Als dat het geval is, ga dan na of de verkoper zich verzet heeft zoals de wet het voorziet.

Een onroerend goed dat nog niet werd gebouwd, kan een mede-eigendom zijn als de bouw al gepland is of als het zeer waarschijnlijk is dat de percelen zullen worden bebouwd.



EEN GOEDE KOOP

Het lijkt er soms op dat er momenteel weinig verschil in prijs is tussen een appartement in een goed beheerd en goed onderhouden gebouw en hetzelfde appartement in een gebouw in slechte staat. Mensen kopen snel om geen buitenkans te missen. Te vaak denken ze niet goed na voor ze kopen. Ze kijken naar het decoratieve aspect van het gebouw, maar niet naar de structuur en niet naar de rekeningen van de mede-eigendom. Bijkomende kosten kunnen erg verschillen van gebouw tot gebouw.

IS DE AANKOOP VAN EEN WONING IN EEN MEDE-EIGENDOM EEN GOEDE INVESTERING?

Veel mensen voelen zich niet geschikt om een onroerend goed te beheren. Misschien ben je administratief goed onderlegd, maar heb je geen verstand van techniek, of andersom. Het voordeel van een mede-eigendom is de technische steun die je kan krijgen.

WELKE DOCUMENTEN MOET JE VRAGEN ALS JE INTERESSE HEBT IN EEN WONING?

Nadat je de woning hebt bezocht en als je vindt dat ze aan je voorwaarden voldoet, is het nodig om meer informatie te vragen en dit nog **voor** je het 'compromis' getekend hebt. Om een zicht te krijgen op de kosten van mogelijke toekomstige werken en op de maandelijkse lasten, kan je verschillende documenten opvragen bij de syndicus. Ook de verkoper, de vastgoedmakelaar of de notaris belast met de verkoop moeten je deze documenten bezorgen als je erom vraagt. Je moet geen bod gedaan hebben om ze te kunnen opvragen.

Als je een reeds gebouwd appartement koopt, vraag je de verkoper of zijn vertegenwoordiger om:

- een kopie van de statuten en de eventuele wijzigingen. Ga zeker de beschrijving van de gekochte kavel na, evenals de duizendsten die zijn toegewezen aan de kavel in de gemeenschappelijke delen, de exclusieve gebruiksrechten die zijn erkend, en de manier waarop de gemeenschappelijke kosten worden berekend voor de mede-eigenaars;
- de notulen van de algemene vergadering van de laatste 3 jaar. In die verslagen lees je welke renovaties er onlangs werden uitgevoerd en welke werken er al gepland zijn (een vernieuwing van de gevel, de vernieuwing van het dak, het plaatsen van een nieuwe lift...);
- een afschrift van de boekhouding, de bedragen van het werkkapitaal en het verplichte reservekapitaal.

Concreet moet je op de hoogte zijn van de volgende punten: heeft de mede-eigendom schulden of leningen? Lopen er gerechtelijke procedures? Zijn er oproepen tot kapitaalbreng (heeft de algemene vergadering beslissingen genomen die in uitvoering zijn)? Hoeveel bedragen eventuele achterstallen in betaling van de verkoper of van de mede-eigenaars in het algemeen? Hoeveel bedragen de kosten van de laatste twee jaar?

Het is echt nodig om die documenten vooraf door te nemen. Laat je daarbij helpen door een expert.



Het werkkapitaal bestaat uit de door alle mede-eigenaars betaalde voorschotten om periodieke kosten te betalen: de kosten van verwarming en elektriciteit van de gemene delen, de kosten van het beheer, verzekeringen, de conciërge en zijn woning,...

Meestal betaal je per maand of per kwartaal een vast bedrag. Dat bedrag wordt bepaald op basis van de duizendsten die je bezit.

Het reservekapitaal bestaat uit de bijdragen die de mede-eigenaars betalen voor buitengewone uitgaven, zoals de vernieuwing van de verwarmingsketel, het dak, de lift... Over het algemeen bepaalt het reglement van mede-eigendom hoeveel je betaalt, maar over het aanleggen van een reservekapitaal kan ook al eerder beslist zijn in de algemene vergadering.

De twee kapitalen bestaan in de meeste flatgebouwen; ze zijn wettelijk verplicht.

Het is de algemene vergadering van mede-eigenaars die de bedragen vastlegt. Iedere eigenaar moet sinds 1 januari 2019 minstens 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande jaar storten in het reservefonds.

IS DE SYNDICUS VERPLICHT OM JE DE DOCUMENTEN VAN DE MEDE-EIGENDOM TE BEZORGEN?

De syndicus moet de opgevraagde informatie en documenten bezorgen binnen 15 dagen na de aanvraag (door de notaris, de verkoper of de makelaar). De documenten zijn volstrekt gratis voor de koper voor de ondertekening van het compromis. De syndicus mag voor het verstrekken van die informatie wel een uitzonderlijk werk aanrekenen aan de verkoper als dat voorzien is in zijn contract. Als de koop doorgaat, zal de notaris ook automatisch een reeks documenten en meer informatie opvragen.

WAT GEBEURT ER ALS DE SYNDICUS DE GEVRAAGDE DOCUMENTEN NIET GEEFT?

Er is geen sanctie voorzien voor de syndicus die de gevraagde informatie niet doorgeeft. Wees in dat geval voorzichtig. Je beschikt waarschijnlijk niet over voldoende informatie om de koop af te sluiten. Als je toch koopt, kan je niet op je stappen terugkeren.

MOET IK BEPAALDE ATTESTEN HEBBEN VOORALEER IK EEN KOOP AFSLUIT?

Als je een bod hebt gedaan en dat bod wordt aanvaard, dan verzamelt de notaris van de verkoper een aantal attesten, zoals het keuringsattest van de elektrische installatie, het energieprestatiecertificaat... (zie een *mede-eigendom verkopen*). De regelgeving verschilt tussen de gewesten. Wees dus niet verbaasd als er andere attesten worden voorgelegd in Brussel, Wallonië of Vlaanderen.



Vanaf het ogenblik dat je mede-eigenaar bent, betaal je verplicht:

- het bedrag van de onderhoudskosten, reparaties,... die reeds werden gepland door de algemene vergadering of de syndicus;
- de schulden die de vereniging van mede-eigenaars heeft;
- de schulden die het gevolg zijn van eventuele geschillen van de vereniging van mede-eigenaars;
- de bijdrage van het deel in het werkkapitaal;
- eventuele voorschotten voor het werkkapitaal en het reservekapitaal.

Als er een algemene vergadering was van de vereniging van mede-eigenaars tussen het ogenblik dat de verkoop werd afgesloten en het afsluiten van de authentieke akte en als je van de verkoper een volmacht kreeg voor die vergadering, dan word je geacht om mee te hebben beslist en dan zal je ook mee moeten betalen in alle uitgaven die werden goedgekeurd op die vergadering.



MOET JE DE KOSTEN VOOR HET LOPEND JAAR BETALEN?

Ja, als nieuwe mede-eigenaar begin je onmiddellijk te betalen. Voor het lopende jaar betaal je dat gedeelte dat op jou van toepassing is. Vanaf de aankoop zijn de kosten voor de nieuwe eigenaar.

WAT GEBEURT ER ALS DE VORIGE EIGENAAR ZIJN KOSTEN NIET BETAALDE?

Bij de ondertekening van de authentieke akte brengt de notaris van de koper de achterstallige betalingen van lasten van de verkoper in mindering. Als de verkoper het niet eens is met die schulden, heeft de syndicus vervolgens twintig werkdagen de tijd om bezwarend beslag te leggen. De vereniging van mede-eigenaars zal haar wettelijk voorrecht kunnen uitoefenen ten belope van de lasten van het huidige en het voorgaande jaar.

Er is een verschil tussen de gewone en de buitengewone lasten:

- de gewone lasten worden gedeeld tussen de vorige mede-eigenaar en de koper 'pro rata temporis', dat betekent voor dat deel dat ieder van hen reëel eigenaar is van de woning (bijvoorbeeld drie maanden voor de ene en negen maanden voor de andere in het afgelopen jaar);
- uitzonderlijke lasten zijn uitgaven die al werden beslist voor de aankoop (maar pas nadien worden gedaan) en moeten worden betaald door de koper, de nieuwe eigenaar.

ALS JE EEN APPARTEMENT VERKOOPT

WAARAAN MOET JE DENKEN ALS JE BESLUIT OM EEN WONING IN EEN MEDE-EIGENDOM TE VERKOPEN?

Als je besluit om een appartement te verkopen in een mede-eigendom, dan moet je eerst en vooral aan de syndicus van de mede-eigendom vragen om een geactualiseerde afrekening te maken en om alle informatie te verzamelen die een eventuele koper nodig heeft. Het is beter om je eindafrekening met de syndicus te bespreken vóór de verkoop zodat eventuele discussies over de afrekening de verkoop niet nodeloos compliceren. Bij een eventuele betwisting bestaat er een vereenvoudigde procedure van tegenstelling. De voorziene termijnen zijn erg kort. Het is nodig om snel te reageren. Je moet de verslagen van de algemene vergaderingen, de statuten (met de basisakte en de eventuele aanpassingen aan de basisakte) en het reglement van orde verzamelen.

HOE KRIJG JE HET GELD TERUG DAT JE AAN DE MEDE-EIGENDOM STORTTE EN DAT NIET WERD OPGEBRUIKT?

Als je stortingen deed voor het werkingskapitaal die niet werden opgebruikt, dan kan je die via de notaris terugvorderen.

Het gaat dan over de bedragen die je reeds betaalde voor maanden waarvoor de nieuwe eigenaar verantwoordelijk is. Bedragen die je stortte voor het reservekapitaal kunnen niet worden teruggevorderd van de mede-eigendom. In geval van overdracht van de eigendom blijft het betaalde aandeel eigendom van de vereniging. Je kan voor de ondertekening van het compromis onderhandelen met de koper om deze fondsen terug te betalen of je kan ze in aanmerking nemen bij de prijsbepaling van de woning. Deze bepalingen moeten dan worden opgenomen in de verkoopakte/het compromis.



LASTEN EN WERKEN: VOORKOMEN IN PLAATS VAN GENEZEN

HOE WORDEN DE LASTEN VERDEELD?

Normaal worden de lasten bepaald in verhouding tot je aandeel in de duizendsten van de gemene delen. De mede-eigenaars (eventueel via het reglement van mede-eigendom) kunnen echter besluiten om de lasten op een andere wijze te verdelen, afhankelijk van het nut voor elke partij. Een goed voorbeeld is dat van de lift die niet wordt gebruikt door het gelijkvloerse appartement.

HOE KAN JE DE UITGAVEN BEPERKEN?

De meeste kosten stijgen jaarlijks: verwarming, warm water, elektriciteit, syndicus, onderhoud, verzekeringscontracten,...

Je kan de meerkost beperken door:

- de mede-eigenaars te sensibiliseren rond zuinig energie- en/of waterverbruik, bijvoorbeeld door de verwarming in de gemene delen lager te zetten;
- de ketel regelmatig te controleren en goed te laten onderhouden en in overeenstemming te brengen met de regels voor energiezuinigheid;

- onderhoudscontracten opnieuw te onderhandelen;
- een goede controle op het werk van de syndicus: voert hij uit wat de algemene vergadering besliste en doet hij dat op een zuinige manier? Kijk eventueel of je kan bezuinigen door de professionele syndicus te vervangen door een vrijwilliger, een van de mede-eigenaars. Let wel: daarvoor is een meerderheid nodig van alle mede-eigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd in de algemene vergadering.



Voor renovaties en aanpassingen van woningen bestaan er allerhande premies van de federale overheid, de gewesten, de provincies en de gemeenten. Informeer je goed vooraleer je uitgaven plant.

WANNEER EN HOE WORDT HET RESERVEKAPITAAL GESPEKT?

Elke mede-eigendom beslist zelf in de algemene vergadering over de werken die ze laat uitvoeren en over de middelen die ze zal investeren. De raad van de mede-eigendom zal pleiten voor een redelijke bijdrage aan het reservekapitaal.

Alle werkzaamheden aan de gemene delen, met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen en de wettelijk verplichte werken, worden beslist in de algemene vergadering met een 2/3 meerderheid van de stemmen.

Om het bedrag van het reservekapitaal, het bedrag dat voorzien is voor werken, te bepalen is dus een absolute meerderheid van de stemmen nodig. Het reservekapitaal is verplicht sinds 1 januari 2019. De aanleg van een reservekapitaal is zeer nuttig. Dit bedrag kan gebaseerd zijn op voorbereidend onderzoek door de syndicus. Hij kan audits doen en prijsopgaves voor deze werken vragen. Hij kan dit punt op de agenda van de algemene vergadering zetten. Tenzij de algemene vergadering een hoger bedrag vastlegt, moet

iedere mede-eigenaar minstens 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande jaar storten in het reservefonds. Er kunnen altijd onvoorziene werken nodig zijn. Een reservekapitaal helpt dan bij de planning ervan. Het voorbereidend werk van de syndicus kan een opstap zijn naar een algemene technische audit van de mede-eigendom, waarbij de toestand van het hele gebouw in kaart wordt gebracht met een professionele audit. Voorbeelden van grote werken: renovatie of reparatie van de dakbedekking, vervanging van de verwarmingsketel of van de lift.

IS EEN RESERVEKAPITAAL EEN SLIMMER ALTERNATIEF?

Veel eigenaars vinden de aanleg van een reservekapitaal overbodig omdat ze dreigen geld te verliezen bij verkoop van hun eigendom. Dit is een misvatting. Als je als mede-eigenaar voorafgaandelijk een akkoord hebt met de koper, kan je jouw aandeel in het reservekapitaal in rekening brengen bij de verkoop. De aanleg van een reservekapitaal is een slimme zet, zeker in tijden van economische crisis. Het geld van het reservekapitaal is veilig en vrijgesteld van inbeslagname door de persoonlijke schuldeisers van mede-eigenaars, want het is eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en niet langer eigendom van de individuele mede-eigenaar. Zo voorkom je onaangename verrassingen op het ogenblik dat er noodzakelijke werken moeten worden uitgevoerd.

Helaas gebeurt het al te vaak dat sommige mede-eigenaars het nodige geld niet hebben op het ogenblik dat er grote kosten zijn aan de gemene delen. Dat kan veel spanningen opleveren in de mede-eigendom. Soms zien solvabele mede-eigenaars zich genooddaakt om een lening aan te gaan in naam van de mede-eigendom om de kosten te betalen. Een voorzichtig beleid waarbij maandelijks of driemaandelijks een bepaalde som wordt gespaard in het reservekapitaal voorkomt dergelijke situaties.

Een stevige reserve en het nauwgezet vorderen van de niet-betaalde lasten bij mede-eigenaars met schulden kunnen banken ook overtuigen om geld te lenen aan de mede-eigendom. Dit maakt het mogelijk om ambitieuzere renovatieprojecten te plannen en uit te voeren, en om het gebouw energiezuiniger te maken.



Om de kosten te beperken is het belangrijk dat de gemene delen en de gemeenschappelijke infrastructuur goed worden onderhouden. Dringende – en vaak ongeplande – reparaties zijn altijd duurder.





Huisvesting neemt een steeds grotere hap uit het budget van de Belgische gezinnen. Meer dan een derde van hun budget gaat vandaag naar wonen, volgens de cijfers van Statbel.

BELGIË: EEN ECHT BELEID VOOR MEDE-EIGENDOM?

Als sommige mede-eigenaars hun aandeel in de werken niet betalen of hun verplichtingen niet nakomen, kan dat de mede-eigendom in gevaar brengen. In België is er geen algemeen beleid voor mede-eigenaarschap. De splitsing van bevoegdheden maakt de zaken er niet gemakkelijker op. De wet op mede-eigendom is federale materie. Maar huisvesting is dan weer een bevoegdheid van de gewesten.

Als een mede-eigenaar niet langer de lasten kan betalen of niet langer mee kan zorgen voor de financiering van nodige werken, kan dat leiden tot grote problemen voor alle andere mede-eigenaars. De gemene delen worden niet meer onderhouden, apparatuur wordt niet tijdig hersteld, soms zijn appartementen onbewoond terwijl andere overbevolkt zijn... het gebouw geraakt dan al gauw in verval.

Sinds 1 januari 2019 kan de vrederechter, onder bepaalde voorwaarden, een bewindvoerder aanduiden die in de plaats treedt van de organen van de vereniging van mede-eigenaars en in hun plaats de nodige maatregelen neemt. Dat is het geval wanneer de syndicus of de mede-eigenaars (die minstens 1/5 van de aandelen in de gemene delen hebben) kunnen aantonen dat het financieel evenwicht van de mede-eigendom zoek is of dat niet langer de nodige werken kunnen gedaan worden om het gebouw te bewaren of in orde te brengen met de wetgeving.

Mede-eigendom, Federale overheidsdienst Justitie, 2018:
https://justitie.belgium.be/sites/default/files/mede-eigendom_nl_0.pdf

Wonen in een appartement - praktische gids voor mede-eigenaars, CIB, 2019:
https://issuu.com/orisnv/docs/brochure_mede-eigendom_v6/26

Appartementsrecht in hoofdlijnen. Het nieuwe appartementsrecht na de wet van 18 juni 2010, Verenigde Eigenaars, www.ve-pr.be

