



# Praktische gids



voor mede-eigenaars

## In deze gids...

### Inleiding

1. Wat moet ik weten als ik mede-eigenaar word ?	5
2. De belangrijkste organen van een mede-eigendom	7
3. Belangrijke documenten voor een mede-eigenaar	18
4. Als je een appartement koopt	21
5. Als je een appartement verkoopt	26
6. Lasten en werken: voorkomen in plaats van genezen	27
7. Bibliografie	30

## Inleiding

Eén eigen woning, de droom van vele Belgen. Vaak wordt die droom gerealiseerd door 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 van je eigen kleine cocon werken wil doen, dan 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 niet alleen een eigen woning maar word je ook lid van een gemeenschap. Het leven in een mede-eigendom is niet altijd zo 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, compliceren de situatie. Daarbij komen nog de vragen rond energiebesparing en duurzaamheid.

Toch is de aankoop van een appartement vaak de enige manier om een eigen woning te bezitten. 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 blijven van het collectieve aspect van een flatgebouw, van een mede-eigendom.

### Mede-eigendom: een idyllisch ideaal?

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

Dat is bijvoorbeeld zo bij een gegroepeerde aankoop. 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.

In Parijs en in Quebec zijn er 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 ZIJN 71.328 GEBOUWEN MET MEER DAN 1.200.000 WOONEENHEDEN IN MEDE-EIGENDOM. 3 TOT 4 MILJOEN BURGERS ZIJN BETROKKEN PARTIJ.**

Omwille van toenemende urbanisatie en stedelijke concentratie, zal het aantal mede-eigendommen nog toenemen in de komende jaren.

*(Le Soir, 17 oktober 2013)*



## Let wel:

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

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

# 1

## 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.

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?

De wet van 2010 maakt het mogelijk om een vereniging van mede-eigenaars of een mede-eigendom te hebben voor elk gebouw in een woningcomplex met meerdere flatgebouwen. Elk gebouw wordt dan apart beheerd door een deelvereniging binnen de hoofdvereniging. Een deelvereniging is ook mogelijk als één

gebouw duidelijk opgesplitst kan worden in verschillende onderdelen, bijvoorbeeld een groot gebouw met drie ingangen die telkens toegang geven tot een groep van appartementen.

Deelverenigingen zijn mogelijk vanaf het ogenblik dat er 20 woningen deel uitmaken van het complex en als voldaan is aan bepaalde voorwaarden. De deelvereniging is bevoegd voor de gemeenschappelijke

delen die behoren tot één bepaald deel van het gebouwcomplex. De hoofdvereniging blijft bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

### EEN GROOT WONINGCOMPLEX

Je kan wonen in een geheel van gebouwen die gemeenschappelijke tuinen, parkeerplaatsen, wandelpaden, ... hebben. Het gebeurt vaak dat elk van deze gebouwen onafhankelijk beheerd wordt voor alles wat betrekking heeft op het eigen gebouw. De relaties tussen de gebouwen omtrent de gemene delen worden dan beheerd binnen de hoofdvereniging.

### Wat zijn privatieve delen en wat zijn gemene delen?

De privatieve delen zijn deze delen van het gebouw die eigendom zijn van één mede-eigenaar: 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 privaat 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 gebouwd 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.

### Moet ik me verzekeren, als mede-eigenaar?

Er is een collectieve verzekering van de mede-eigendom, waaraan elke mede-eigenaar mee betaalt. Maar daarnaast is het ook belangrijk 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.

# 2

## De belangrijkste organen van een mede-eigendom

Het leven in een mede-eigendom is bij wet gereguleerd.



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, gaat veel dieper in op de organisatie en het beheer van de mede-eigendom en schept meer transparantie. De wet van 2010 legt nieuwe regels op aan de boekhouding, het onderhoud en het beheer van een mede-eigendom.

De algemene vergadering neemt de belangrijkste beslissingen over het gebouw. Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan een manager, de "syndicus" van het gebouw. De controle op de syndic wordt in principe uitgeoefend door de algemene vergadering. Deze kan die controlebevoegdheid overdragen aan de raad van mede-eigendom (die niet in elke mede-eigendom bestaat). De algemene vergadering duidt jaarlijks ook een commissaris aan van de rekeningen aan.

In een gebouw met meerdere appartementen moeten er regelmatig beslissingen worden genomen over de gemene delen. Daarvoor voorziet de wet in drie instanties die elk hun eigen specifieke bevoegdheid hebben: er is de algemene vergadering van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom (voorheen aangeduid als de raad van beheer) en de syndic.

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

## De algemene vergadering

Elke 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 wil men in het gebouw? Hoe maakt men het samenleven zo aangenaam mogelijk?

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 first-time kopers, om 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?

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

Elke mede-eigenaar heeft het aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen -afhankelijk van de grootte van zijn privaatief deel- gewoonlijk uitgedrukt in duizendsten of tienduizendsten (zie bladzijde 19)<sup>1</sup>

### Moet ik als mede-eigenaar altijd aanwezig zijn op elke algemene vergadering?

Het is niet verplicht om aanwezig te zijn, maar het is zeker **zeer sterk aan te raden** om naar elke algemene vergadering te gaan. Want daar worden beslissingen genomen die ook voor jou belangrijk zijn.

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. Ook niet als de syndicus een mede-eigenaar is.

### Welke documenten moet je meenemen naar een algemene vergadering?

Je moet je identiteitsbewijs meenemen. Het is aangegeven om de statuten van de mede-eigendom mee te nemen of om die statuten tenminste nog eens na te lezen voor je naar de vergadering gaat.

### 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 3 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 is het de syndicus die **de gewone algemene vergadering** bijeenroept. Daarbij moet hij rekening houden met de in het reglement vastgelegde periode van 15 dagen. De syndicus organiseert ook een **buitengewone algemene vergadering**, telkens wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom, zoals bijvoorbeeld voor dringende onderhoudswerken. De algemene vergadering kan ook worden bijeengeroepen door één of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5de van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten

(indien 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 verwaarloost of hardnekkig weigert om de vergadering bijeen te roepen.

### Hoe word je uitgenodigd?

De uitnodigingen worden bij een ter post aangezekende 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, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn voorziet.

### Wat moet er in de uitnodiging staan?

De uitnodiging vermeldt de plaats, dag en 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 raadpleging van belangrijke documenten met betrekking tot de agendapunten.

### Wie leidt de vergadering?

Sedert 2010 wordt de vergadering geleid door één van de mede-eigenaars. Vóór de wet van 2010 werd de vergadering vaak geleid door de syndicus. Dat kan nu niet meer.

<sup>1</sup> Je hebt evenveel stemmen als je aandelen hebt in de gemeenschappelijke delen. Soms kan je niet met al die stemmen deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering : een mede-eigenaar kan nooit meer stemmen laten gelden dan de som van het aantal stemmen dat aanwezig of vertegenwoordigd is in de algemene vergadering.



### 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 3/4de van de gemeenschappelijke delen bezitten, dan zijn de beslissingen van de vergadering geldig, ook als niet de helft van de mede-eigenaars aanwezig zijn.

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.

### Hoe verloopt de stemming in de algemene vergadering?

Voor gewone beslissingen is een volstrekte 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 meerderheid. Belangrijke of gevoelige beslissingen vereisen een gekwalificeerde meerderheid van stemmen (bijvoorbeeld 75%) of zelfs eenparigheid van stemmen.



Bepaalde besluiten worden genomen met een **gekwalificeerde meerderheid**:

#### 3/4de 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 gewoon onderhoud of dringend werk of kleine zaken die de syndicus kan beslissen zoals het vervangen van een schakelaar);
- de beslissing om een raad van mede-eigendom te creëren of samen te stellen in gebouwen van minder dan 20 kavels;
- 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.

#### 4/5de van de stemmen voor:

uitzonderlijke gevallen zoals de andere wijzigingen van de statuten, de wijziging van de bestemming van de onroerende goederen (voorbeeld een gedeelte wordt omgezet in kantoren) of de aankoop van een onroerend goed (bijvoorbeeld een stuk land om de tuin uit te breiden).

**Eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars** (niet alleen de aanwezigen en vertegenwoordigden) is vereist voor bijvoorbeeld het wijzigen van de verdeling van de aandelen in gemeenschappelijke delen. Als de algemene vergadering besluit om werken uit te voeren, delen te kopen of te verkopen, kan zij tegelijkertijd besluiten over te gaan tot de verdeling van nieuwe aandelen (duizendsten). Ook die beslissing vergt eenparigheid van stemmen.

### 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 een maand na 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 aanvechten, behalve als je aanwezig was en je onthouden hebt bij de stemming. 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.

Het is mogelijk om aan de vrederechter te vragen om nietigverklaring van een beslissing van de algemene vergadering.

### 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. Die vraag moet worden voorgelegd binnen de drie maanden nadat de beslissing werd meegedeeld aan de huurder.

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 mede-eigendom;
- je kan en moet mee beslissen. De structuren daarvoor zijn voorhanden : de algemene vergadering van mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom;
- je bent mee verantwoordelijk voor de rekeningen en de solvabiliteit van de mede-eigendom.

### IN TIJDEN VAN CRISIS

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 open te houden. 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.

### De raad van mede-eigendom (vroegere raad van bestuur)

Sinds 1 september 2010, werd de 'raad van beheer' vervangen door de 'raad van mede-eigendom'. Die is verplicht in een gebouw of groep gebouwen van ten minste 20 kavels (zoals appartementen, kantoren, maar exclusief kelders, garages en parkeerplaatsen). Deze raad is verantwoordelijk voor de juiste uitvoering

door de syndicus van zijn opdrachten. Voor kleinere flatgebouwen is de raad optioneel en wordt over de installatie ervan besloten met een 3/4de meerderheid. De raad bestaat volledig uit mede-eigenaars. Voor een efficiënte werking is het beter dat de raad niet te groot is. Er is een voorzitter en meestal zijn er twee bijzitters.

## De syndicus

De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering, 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. Hij moet ook de genomen beslissingen uitvoeren of laten uitvoeren. Tot slot moet de syndicus alle maatregelen nemen die nodig zijn voor het dagelijkse beheer van het gebouw.

**Het beroep van syndicus is sterk geëvolueerd, met meer verplichtingen tot transparant werken.**

### Wat doet een syndicus?

De syndicus is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de mede-eigendom. Hij neemt de nodige dringende beslissingen en voert de beslissingen uit die genomen werden door de algemene vergadering. Hij beheert ook de fondsen van de mede-eigendom.

### Wie stelt de syndicus aan?

Het is de algemene vergadering die de syndicus aanstelt. De vergadering bepaalt ook de reikwijdte van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, hoe dat mandaat moet worden vernieuwd, hoe het beëindigd wordt. Het reglement van mede-eigendom bepaalt soms wie de eerste syndicus is.<sup>2</sup> En soms wordt de syndicus aangesteld door de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van een derde partij die een belang heeft.

### Wat is een goede syndicus?

Een goede syndicus moet uiterst georganiseerd zijn, op de hoogte van de wetgeving en van de praktijk. Hij moet heel wat kwaliteiten verenigen in één persoon. Niet alleen zijn juridische kennis is belangrijk, maar hij moet ook psycholoog zijn en diplomaat.

Elke professionele syndicus moet een erkenning hebben van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Een BIV-erkende syndicus staat onder toezicht van het Beroepsinstituut en moet zich strikt aan de deontologische code houden. Doet hij of zij dat niet, dan volgen er sancties. Elke syndicus moet jaarlijks bij het BIV een lijst indienen van de gebouwen die hij beheert.

### Hoe kies je een syndicus?

Elke professionele syndicus moet een erkenning hebben van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Een BIV-erkende syndicus staat onder toezicht van het Beroepsinstituut en moet zich strikt aan de deontologische code houden. Doet hij of zij dat niet, dan volgen er sancties. Elke syndicus moet jaarlijks bij het BIV een lijst indienen van de gebouwen die hij beheert.

Een nieuwe syndicus is altijd geweldig. Vaak komt er na een tijdje een beetje sleet op de relaties. De syndicus is dan ook vaak de bringer van slecht nieuws: grote werken die nodig zijn, hogere kosten, ... 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 adres van de syndicus moeten uithangen in de hal van het gebouw.

### Kan één van de mede-eigenaars syndicus zijn?

Het is mogelijk om de professionele syndicus 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, ook als het gaat over een mede-eigenaar. 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. De kosten die hij maakt voor telefoon, postzegels, fotokopies, verzekering... worden vergoed door de mede-eigendom. Een niet-professionele syndicus beschikt meestal niet over dezelfde juridische en technische competenties als een professionele syndicus en zal zich vaker moeten laten bijstaan voor de boekhouding en andere taken. 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 van de mede-eigenaars die door de algemene vergadering 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

<sup>2</sup> Dat is bijvoorbeeld het geval bij een projectpromotor van een gebouw of woningcomplex voorafgaand aan de verkoop.



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 heeft hij vrij veel vrijheid. Hij vertegenwoordigt ook de mede-eigenaars in juridische zaken.

### Hoe kan je de rekeningen controleren die door de syndicus worden beheerd? Hoe kan je het werk van de syndicus controleren?

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, blz 24). 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.

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 daarenboven gebonden door de deontologische regels inzake de boekhou-

ding, die uitgevaardigd werden door het Belgisch Instituut van Vastgoedmakelaars (het BIV).

### 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.

### Hoe kan de mede-eigendom veranderen van syndicus?

De syndicus heeft een mandaat van 3 jaar. De algemene vergadering mag de syndicus ook vroeger ontslaan. Dat kan met of zonder compensatie, afhankelijk van de reden voor het ontslag. Het mandaat van de syndicus kan ook steeds worden verlengd.

### Als de syndicus een fout maakt, zijn de mede-eigenaars dan verantwoordelijk ?

Ja, omdat de syndicus optreedt in naam van de mede-eigenaars; zij zijn opdrachtgevers. Dat maakt hen verantwoordelijk tegenover derden. Nadien kunnen de mede-eigenaars hun verantwoordelijkheid verhalen op degene die de fout maakte.

## 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, het recht om eigendom te verwerven, te beheren en te verkopen. Er is wel een beperking: de vereniging van mede-eigenaars kan alleen roerende goederen bezitten (met inbegrip van gelden en rekeningen) en enkel die roerende goederen die nodig zijn voor het behoud en beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. 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.



## Let wel:

als een derde een vonnis verkrijgt tegen de vereniging van 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 gemeenschappelijke delen van de eigendom. Als blijkt dat sommige mede-eigenaars onvermogen zijn, dan is het de schuldeiser die de gevolgen daarvan draagt. De vermogende mede-eigenaars moeten niet opdraaien voor hun minder begoede burens.

## 3

## Belangrijke documenten...

## voor een mede-eigenaar



Er zijn **drie belangrijke documenten** in een mede-eigendom:

- de basisakte;
- het reglement van de mede-eigendom;
- het reglement van orde.

### 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. De reden daarvoor is dat volgens de hypotheekwet de statuten van een gebouw moeten worden ingeschreven in een register op het hypotheekkantoor van het arrondissement (het zogenaamde hypothecair register). In dat register kunnen alleen authentieke akten worden ingeschreven. Meestal is de basisakte een notariële akte.

De **basisakte** bevat de beschrijving van de eigendom met de gemeenschappelijke en privative delen. Ze bepaalt het aandeel van de gemeenschappelijke delen van elke privatieve eenheid. Dat aandeel wordt uitgedrukt in duizendsten (of tienduizendsten) en wordt bepaald op basis van de waarde van elke kavel.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Een gemotiveerd verslag van een notaris, een landmeter-, een architect of een makelaar in onroerende goederen 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 vernietiging 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 beslist om een nieuw gemeenschappelijk goed aan te kopen (zoals land om de tuin uit te breiden, een conciërgewoning);
- jouw aandeel in de vergoedingen die worden uitbetaald door een verzekering.

Het aantal duizendsten dat je bezit, bepaalt jouw aandeel in de kosten van de mede-eigendom. Ook dagelijkse kosten zoals het gebruik van elektriciteit of verwarming in de gemene delen. De vereniging van mede-eigenaars kan echter besluiten om bepaalde kosten toe te wijzen op basis 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.

### Zorg ervoor dat uw duizendsten correct worden berekend.

Het **reglement van de mede-eigendom** bevat :

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke 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;
- de regels met betrekking tot de algemene vergadering: wijze van uitnodigen, werking, bevoegdheden.

Twee vragen die belangrijk zijn 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 er zijn tegenstrijdigheden in de basisakte, dan zijn alle onderdelen die worden gebruikt door meer dan één mede-eigenaar gemeenschappelijk. Bijvoorbeeld, 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 één van de mede-eigenaars.

Een wijziging kan relatief duur zijn.

### 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. Vraag deze documenten vooraleer je beslist tot aankoop. Je kan ze vragen aan de eigenaar, de verkoper, 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

Basisakten zijn vaak niet in orde. Het loont de moeite om voor aankoop de basisakte te laten nalezen door een jurist. De wet van 2010 gaf de syndicus twee jaar de tijd (tot 31 augustus 2014) om de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het aangepaste reglement van orde, voor te leggen aan de algemene vergadering van mede-eigenaars. Daarvoor was geen authentieke akte nodig, behalve als de algemene vergadering besliste om ook wijzigingen aan te brengen aan de basisakte.

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.

### Het reglement van orde

De mede-eigenaars kunnen beslissen om een reglement van orde op te stellen waarin een aantal praktische zaken worden geregeld. Zo bijvoorbeeld: hoe laat worden de deuren gesloten? Zijn huisdieren toegelaten? Mag je je auto wassen in de gemeenschappelijke garage/tuin? De mede-eigenaars stellen zelf deze tekst op, eventueel met hulp van de syndicus of iemand anders. Er is geen notaris bij nodig. 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 hen vertellen waar ze het kunnen vinden. De regels kunnen worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering. Het reglement van orde is nuttig om de relaties tussen mede-eigenaars te regelen. Het vormt de basis voor een harmonieus samenleven.

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.

# 4

## 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 zijn er een aantal punten waarop je moet letten.

Sommige aandachtspunten gelden **voor iedereen** die een woning zoekt, ongeacht het soort woning dat je zoekt. 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 geveerd? 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?

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. 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. Daarenboven is het goed om reeds van bij de aankoop er aan 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. Renovaties of werken zijn over het

algemeen duurder als het gebouw vele 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. Ligt er geen oude stookolietank onder een oude boom? Kijk goed naar de gemeenschappelijke delen: is de hall goed onderhouden? Hoe is de ingang tot het gebouw geregeld en beveiligd ?

## Tip:

**bekijk je budget en ga na of je ook in de toekomst de (maandelijke of jaarlijkse) lasten van de woning kan betalen. Die lasten kunnen zwaar worden als er veel gemeenschappelijke delen zijn, als er een conciërge is... 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.**

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. Maar kijk ook naar je relatieve aandeel in het gebouw. 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 één of meer bedrijven. Een faillissement van één van 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

## 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.

opgedeeld. De basisakte is niet altijd accuraat, soms werden na de opdeling veranderingen doorgevoerd die niet werden vastgelegd in een herziene basisakte. Ga ook na of men over de nodige vergunningen beschikte voor de aangebrachte veranderingen.

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.

## Is de aankoop van een woning in een mede-eigendom een goede investering?

Veel mensen voelen zichzelf 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. Om een kijk te krijgen op de kosten van mogelijke toekomstige werken en op de maandelijkse lasten, kan je verschillende documenten opvragen bij de syndicus of de verkoper van het gebouw. Doe dit voordat je een bod uitbrengt, en zeker voordat je de verkoopovereenkomst (het 'compromis', het 'aankoopbod' of 'aankoopbelofte') ondertekent !

Als je een reeds gebouwd appartement koopt, vraag je om:

- een kopie van de **basisakte**;
- 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**, met
  - de bedragen van het werkkapitaal en het reservekapitaal;
  - het bedrag van eventuele achterstallen in betaling van de verkoper; welke bedragen betaalde de verkoper gedurende de laatste 2 jaar ?
  - de eventuele bijdragen aan werkkapitaal en reservekapitaal waarover de algemene vergadering reeds besliste;
  - eventuele schulden van de vereniging van mede-eigenaars;
  - een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd;
- je moet weten of er gerechtelijke procedures lopen en of er beroep werd aangetekend tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

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, 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 en hoe vaak. Indien het reglement niets bepaalt over het reservekapitaal, kan de algemene vergadering op elk moment beslissen om een reservekapitaal aan te leggen.

De twee kapitalen bestaan in de meeste flatgebouwen, maar ze zijn niet wettelijk verplicht. Indien ze bestaan moet er een aparte rekening zijn voor het werkkapitaal en het reservekapitaal.

Het is de algemene vergadering van mede-eigenaars die de bedragen vastlegt en het ogenblik waarop de voorschotten worden opgevraagd.

### Is de syndicus verplicht om je de documenten van de mede-eigendom te bezorgen?

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

### Wat gebeurt er als de syndicus de gevraagde documenten niet verstrekt?

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.

### Attesten die je moet krijgen vooraleer je een koop afsluit

Als je een bod hebt gedaan en dat bod wordt aanvaard, dan is de notaris van de verkoper bij wet verplicht om je een aantal attesten te overhandigen, zoals het keuringsattest van de elektrische installatie, het energieprestatiecertificaat...

De regelgeving verschilt tussen de Gewesten. Wees dus niet verbaasd als er andere attesten worden voorgelegd in Brussel, Wallonië of Vlaanderen.

### 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.

**Opgelet:** vanaf het ogenblik dat je mede-eigenaar bent, moet je betalen:

- het bedrag van de onderhoudskosten, herstellingen,... 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.

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.

Er kan ook een fonds zijn voor het reservekapitaal waarin je regelmatig bedragen moet storten.

### 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.

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 3 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.

## Vertaling van documenten

Een mede-eigenaar kan op eenvoudig verzoek een vertaling krijgen van alle documenten die betrekking hebben op de mede-eigendom en die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars, in de taal (of talen) van het taalgebied waarin de mede-eigendom gelegen is. De syndicus moet instaan voor de vertaling binnen een redelijke termijn.



## 5

## Als je een appartement verkoopt



### Waarom moet je denken als je besluit om een woning in een mede-eigendom te verkopen?

Als je besluit om een appartement te verkopen, 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 (zie bij punt 4 : als je een appartement koopt). 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 sedert de wet van 2010 een vereenvoudigde procedure van tegenstelling. De voorziene termijnen zijn erg kort. Het is nodig om snel te reageren.

Verder moet je voor de koper de verslagen van de algemene vergaderingen, de basisakte, de eventuele aanpassingen aan de basisakte, het reglement van mede-eigendom 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. In geval van overdracht van de eigendom blijft het betaalde aandeel eigendom van de vereniging. Desgewenst kan je de koper vragen 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.

## 6

## 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 kunnen 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 energieverbruik – bijvoorbeeld door de verwarming in de gemene delen lager te zetten;
- de ketel regelmatig te controleren en goed te laten onderhouden;
- 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.

### Tip:

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?

In België bestaat er geen verplichting om een reservekapitaal aan te leggen, in sommige buurlanden bestaat die verplichting wel. Bij ons beslist elke mede-eigendom zelf in de algemene vergadering over de werken die men laat uitvoeren en over de middelen die men zal investeren. Alle werkzaamheden aan de gemene delen, met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen, worden beslist in de algemene vergadering met een 3/4de meerderheid van de stemmen. Om een reservekapitaal aan te leggen is dus een absolute meerderheid van de stemmen nodig. Nochtans is de aanleg van een reservekapitaal zeer nuttig. Er kunnen altijd onvoorziene werken nodig zijn. Een reservekapitaal helpt dan bij de planning van de werken. De individuele mede-eigenaar komt nooit voor grote onvoorziene uitgaven als er een reservekapitaal werd aanlegd. De omvang van het reservekapitaal kan worden bepaald met behulp van een audit waarbij de toestand van het gebouw in kaart wordt gebracht, zodat men kan bepalen welke werken in de toekomst nodig zijn. Voorbeelden van grote werken: renovatie of reparatie van de dakbedekking, vervanging van de verwarmingsketel, vervanging van de lift.

Om de kosten te beperken is het belangrijk dat de gemene delen en de gemeenschappelijke infrastructuur goed worden onderhouden. Dringend herstelwerk is altijd duurder.

### 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. In de praktijk is dit onjuist. Als mede-eigenaar die wil verkopen moet je er alleen aan denken om het reservekapitaal in rekening te 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 schuldeisers, 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. Een voorzichtig beleid waarbij maandelijks of driemaandelijks een bepaalde som wordt gespaard in het reservekapitaal voorkomt dergelijke situaties.

Huisvesting neemt een grote hap uit het budget van elk gezin. Volgens de Federale Overheidsdienst Economie besteedden in 2009 de Belgische huishoudens gemiddeld 32% van hun budget aan huisvesting.

### België: een echt beleid rond 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 rond 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.



## 7

## Bibliografie



Publications du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires  
(rue du Lombard, 76- 1000 Bruxelles, tel : 02/512.62.87, info@snp-aes.be)

La copropriété en poche/Mede-eigendom in een notendop

Propriétaires Locataires, vos droits et vos devoirs/Verhuurders Huurders, uw plichten en rechten

La copropriété, ses travaux et leur financement.

Annelies Dedobbelaere, De wet van 2 juni 2010 inzake appartementsmede-eigendom. Bespreking van een aantal discussiepunten. Masterproef van de opleiding 'master in het notariaat', faculteit Rechtsgeleerdheid, universiteit Gent, promotor Dr Jan Bael, academiejaar 2010-2011

« IK VERKOOP » Informatiebrochure van uw notaris, Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

## Colofon

REEKS

AUTEURS

COÖRDINATIE VOOR DE KONING BOUDEWIJNSTICHTING

COÖRDINATIE VOOR DE KONINKLIJKE FEDERATIE VAN  
HET BELGISCH NOTARIAAT

GRAFISCH CONCEPT - VORMGEVING

**Praktische gids voor mede-eigenaars**

Cette publication est également disponible en français sous le titre:

Guide pratique pour les (futurs) copropriétaires

Een co-uitgave van de Koning Boudewijnstichting,  
Brederodestraat 21 te 1000 Brussel en de Koninklijke  
Federatie van het Belgisch Notariaat, Bergstraat  
30-34 te 1000 Brussel

- Luisternetwerk van de notarissen

Lief Vandevooort - Virginie De Potter

Brigitte Duvieusart - Pascale Crikemans

Bart Azare - Charles Six

Comfi - www.comfi.be

Deze uitgave kan gratis worden  
gedownload van de websites  
[www.kbs-frb.be](http://www.kbs-frb.be)  
en [www.notarissen.be](http://www.notarissen.be)

Een printversie van deze uitgave kan  
(gratis) besteld worden : online via  
[www.kbs-frb.be](http://www.kbs-frb.be)

Wettelijk depot : D/2893/2014/28

Bestelnummer : 3250

September 2014

Met de steun van de Nationale Loterij



DEZE BROCHURE IS EEN GEZAMENLIJK INITIATIEF VAN DE **KONING BOUDEWIJNSTICHTING** EN DE **KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT**, IN HET KADER VAN HET LUISTERNETWERK VAN DE NOTARISSEN.