



<p> Jasper Rietman</p>

© Jasper Rietman

**VANAF 1 JANUARI NIEUWE SPELREGELS TUSSEN
MEDE-EIGENAARS APPARTEMENTSGEBOUW**

Flatgebouw renoveren hoeft niet langer lijdensweg te zijn

Vanaf 1 januari kunnen renovatiewerken aan de lift of het dak van een appartementsgebouw niet langer geblokkeerd worden door een kleine minderheid van de mede-eigenaars. Wat zijn de nieuwe samenleefregels in een flatgebouw?

JOHAN RASKING

België telt ongeveer 200.000 appartementsgebouwen, goed voor 1,4 miljoen individuele flats en studio's – en ongeveer evenveel eigenaars. Al die mede-eigenaars zijn gedwongen om samen te beslissen of er renovatie- of verfraaiingswerken nodig zijn aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bijvoorbeeld het dak.

Maar die besluitvorming verloopt vaak erg moeizaam. Niet zelden komen de eigenaars die hun flat zelf bewonen tegenover hun collega's te staan die niet zelf in het gebouw wonen en hun appartement verhuren. De ene groep is gewonnen voor de renovatie, maar de andere wil die tegenhouden wegens 'te duur, niet nodig'.

Tot nog toe leidden die tegengestelde inzichten en belangen vaak tot een uitzichtloze impasse. De huidige wet op de mede-eigendom bevat immers strikte regels over hoe er op een algemene vergadering van mede-eigenaars beslissingen genomen kunnen worden. Dat verandert op 1 januari. Dan worden nieuwe regels van kracht die het samenleven in een flatgebouw moeten versoepelen. Wat zijn de nieuwigheden?

Renovatie

Om belangrijke werken uit te voeren – het gaat om ingrepen die het gewone onderhoud van het gebouw overstijgen – volstaat voortaan een meerderheid van twee derde (66 procent) van de eigenaars. Tot nog toe moesten drie op de vier van de eigenaars akkoord gaan. Voorbeelden: de plaatsing van dakisolatie, de herinrichting van het trappenhuis of een gevelrenovatie.

Gedaan met dwarsliggers die een dossier blokkeren door weg te blijven op de algemene vergadering – en zo de vereiste unanimiteit onmogelijk maken

Verplichte werken

Als het gaat om werken die bij wet opgelegd worden, volstaat een gewone meerderheid (51 procent) op de algemene vergadering. Voorbeeld: het conform maken van liften aan nieuwe veiligheidsnormen.

Afbraak

Op dit moment is de afbraak en de heropbouw van een verouderd appartementsgebouw alleen mogelijk als alle mede-eigenaars daarmee akkoord zijn. Anders gezegd: één enkele tegenstander kan het project tegenhouden. Dat wordt anders. De verplichte unanimiteit wordt vervangen door een viervijfdemeerderheid (80 procent) als de sloop ‘nodig is voor het garanderen van de veiligheid van de buurt’ of wanneer de kosten van een renovatie ‘buitensporig hoog’ oplopen.

Mede-eigenaars moeten voortaan jaarlijks een bijdrage van minimaal vijf procent van de onderhoudskosten storten in een reservefonds

Het is aan de vrederechter om hierover een oordeel te vellen en om een schadevergoeding vast te leggen voor wie tegen de sloop gekant is. De hoogte van die schadevergoeding hangt af van de waarde van de flat die – tegen de wil van de eigenaar in – ‘verloren’ gaat.

Kantoren of tuin

Er is ook een viervijfdemeerderheid nodig om de bestemming van het gebouw (deels) te wijzigen en bijvoorbeeld een aantal flats om te vormen tot kantoorruimte. Idem voor de aankoop van een stuk grond, bijvoorbeeld om de tuin uit te breiden.

In heel wat flatgebouwen hebben de bewoners van de gelijkvloerse verdieping het exclusieve gebruiksrecht op de tuin. Door de nieuwe wet kan de algemene vergadering, bij viervijfdemeerderheid, beslissen om dat exclusieve gebruiksrecht te beëindigen. De andere eigenaars moeten wel kunnen aantonen dat ze belang hebben bij

die beslissing. En de rechter kan een vergoeding toekennen aan de mede-eigenaar die zijn exclusieve gebruik van die tuin kwijtspeelt.

Betaler beslist

Alleen de mede-eigenaars die effectief de kosten betalen voor bepaalde gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen beslissen over een investering die daarop betrekking heeft. Voorbeeld: iemand die op de gelijkvloerse verdieping woont en niet bijdraagt in de kosten voor het onderhoud van de lift, mag niet mee beslissen wanneer de lift aan vernieuwing toe is.

Op eigen kosten

Elke mede-eigenaar krijgt het recht om op eigen kosten (en voor eigen gebruik) '(energie)kabels en bijbehorende faciliteiten' te installeren in of op de gemene delen. Op voorwaarde dat die werken geen schade toebrengen aan de bestaande infrastructuur. Voorbeeld: de installatie van een elektrische laadpaal op de parking of in de garage.

Reservefonds

Om grote (en onverwachte) kosten op te vangen, moeten de mede-eigenaars voortaan jaarlijks een bijdrage storten in een reservefonds. Die bijdrage bestaat uit minimaal vijf procent van de recurrente gemeenschappelijke (onderhouds)kosten. Het reservefonds moet helpen vermijden dat iemand bij een zware investering onvoldoende kapitaal heeft om de onvoorziene uitgave te betalen. Voorbeelden: er is nood aan een volledig nieuw dak, want het lekt; de verwarmingsketel doet het niet meer en moet vervangen worden.

Opgelet: de vereniging van mede-eigenaars kan met een viervijfdemeerderheid beslissen om geen reservekapitaal aan te leggen.

Unaniem

Gedaan met ontevreden eigenaars die een dossier blokkeren door constant weg te blijven op de algemene vergadering – en zo de vereiste unanimiteit onmogelijk maken. Voortaan worden, vanaf de tweede bijeenroeping van de algemene vergadering, alleen nog de aanwezigen meegeteld. Voor de meeste ‘gewone’ beslissingen volstaat trouwens een meerderheid van 50 procent plus 1 stem.

Voorlopig bewindvoerder

Als een conflict tussen de mede-eigenaars onoplosbaar blijkt, kan de vrederechter een voorlopig bewindvoerder aanduiden. Die neemt het beheer van het gebouw over. Een vijfde van de eigenaars volstaat om de aanstelling van zo’n voorlopig bewindvoerder te vragen. Ook de syndicus kan dat doen.

Machtigere syndicus

Die syndicus krijgt meer slagkracht om niet-betaalde bijdragen te innen. Zo zal hij zonder het fiat van de algemene vergadering kunnen overgaan tot invordering van achterstallige bijdragen, indien nodig zelfs met de hulp van een incassobureau. Zelf kan de syndicus geen vergoeding meer claimen voor prestaties die niet uitdrukkelijk in zijn contract staan. Daar moet opgelijst worden welke prestaties onder de vaste (maandelijkse) vergoeding vallen en welke niet.



JOHAN RASKING

Johan Rasking is redacteur economie bij De Standaard.

Meer artikels van Johan Rasking ►
(<http://www.standaard.be/auteur/johan-rasking>)

LEES MEER



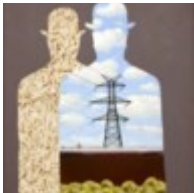
24/10/2018 | Vastgoed is melkkoe voor notarissen

(http://www.standaard.be/cnt/dmf20181023_03866228)



VANDAAG | ‘Dat IS verslagen is, is een leugen’

(http://www.standaard.be/cnt/dmf20181121_03972068)



VANDAAG | 1920 | Het leven is duur. Maar hoe duur?

(http://www.standaard.be/cnt/dmf20181121_03972060)



VANDAAG | Eindelijk weten we hoe de kat zich wast

(http://www.standaard.be/cnt/dmf20181121_03972044)



GISTEREN | VN-milieuchef verbrandde te veel kerosine

(http://www.standaard.be/cnt/dmf20181121_03971676)

d.be/extra/st

Voordat u naar deze site gaat...

We hebben onze extensie bijgewerkt met twee nieuwe functies:

Isolatiemodus - Biedt extra bescherming wanneer u naar riskante sites gaat die mogelijk malware of browserexploits