



Wijziging wetgeving mede-eigendom in Staatsblad van 2 juli 2018



Samenleven onder hetzelfde dak in een appartement verloopt niet altijd zonder strubbelingen. Eigenaars kunnen vrij autonoom beslissen over hun privévertrekken in het gebouw, maar over de gemeenschappelijke delen zoals de inkom, de traphal, de lift, de tuin, het dak of de gevel moeten ze tot een consensus komen. En dat leidt in de praktijk tot veel discussies.

Eigenaars van een appartement bezitten niet alleen hun eigen ruimtes, maar ook een deeltje van de trappenhal, de lift en de tuin. Helaas verlopen de beslissingen over die gemeenschappelijke delen niet altijd vlekkeloos. Een hervorming van het appartementsrecht moet weldra soelaas brengen.

Ruim een kwart van alle Belgen woont in een appartement. Vorig jaar werden 1.360.115 appartementen geteld. En dat aantal zit nog in de lift. Niet alleen omdat de gezinnen steeds kleiner wonen, maar ook omdat de overheid wil dat minder open ruimte wordt aangesneden. Door de betonstop zullen we dichter bij elkaar moeten wonen, met ook in landelijke dorpen meer hoogbouw.

Maar samenleven onder hetzelfde dak in een appartement verloopt niet altijd zonder strubbelingen. Eigenaars kunnen vrij autonoom beslissen over hun privévertrekken in het gebouw, maar over de gemeenschappelijke delen zoals de inkom, de traphal, de lift, de tuin, het dak of de gevel moeten ze tot een consensus komen. En dat leidt in de praktijk tot veel discussies. Is het echt nodig om de traphal al te schilderen? Wie staat in voor het onderhoud van de tuin? Hoelang kan nog gewacht worden met de renovatie van de balkons? Is het aangewezen te investeren in energiezuinigheid?

BVBA EXCLUSIEF BEHEER . Graanmarkt 16 bus 16 . **9300 AALST** . Oude Kaai 34 bus 3 . **9400 NINOVE**

Tel. **053/78 34 72** . **054/46 99 97** . Noodnummer **0903/69.010**

E-mail: administratie@exclusiefbeheer.be . syndicus@exclusiefbeheer.be

Rekeningnr. **ING BE62 6528 2234 4561 – KBC BE82 7360 5112 9168**

Ondernemingsnr. **0456.749.442** . RPR Gent . Houder van het **Kwaliteitscertificaat** voor **Syndici**

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: NV AXA Belgium 730.390.160

Vastgoedmakelaar-syndicus: **BIV 504011** . Onderworpen aan de deontologische code van het BIV

Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Het beheer van de gemeenschappelijke delen wordt geregeld door het appartementsrecht, officieel de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen gebouwen. 'Een nieuw wetsontwerp moet ertoe leiden dat de mede-eigenaars flexibeler kunnen beslissen en dat hun mede-eigendom efficiënter kan worden beheerd', zegt Vincent Sagaert, hoogleraar aan de KU Leuven en KULAK en advocaat bij Eubelius. 'Daarnaast komt er een herbalancering van de rechten en plichten van de eigenaars, de huurders en de syndicus om onderlinge conflicten te vermijden.'

Het parlement bespreekt het wetsontwerp vanaf volgende week. Als het zijn fiat geeft, treedt de wet drie maanden na publicatie in het Staatsblad in werking. Welke veranderingen staan op stapel?

1. Vlotter beslissen

De **jaarlijkse algemene vergadering** van de mede-eigenaars is de centrale plaats om beslissingen te nemen. Elke mede-eigenaar kan er zijn stem laten horen en kan punten op de agenda plaatsen. **Afhankelijk van waarover beslist wordt, moet een minimumaandeel van de mede-eigenaars akkoord gaan.**

Aan die vereiste meerderheden wordt gesleuteld om makkelijker beslissingen te kunnen nemen.

Nu raken beslissingen over belangrijke werken in gemeenschappelijke delen vaak geblokkeerd om dat eigenaars-verhuurders minder geneigd zijn te investeren in woonkwaliteit dan eigenaar-bewoners. De vereiste driekwartmeerderheid voor werken in de gemene delen wordt naar **twee derde** verlaagd. Denk maar aan de **renovatie van het trappenhuis** en de **gevel**.

Voor **wettelijk verplichte werken** om te voldoen aan de **isolatienormen** of aan de eisen voor de **brandveiligheid** en de **liftinstallatie** wordt de vereiste meerderheid verlaagd van drie vierde naar een gewone **meerderheid van meer dan 50 procent**.

Voor andere beslissingen blijft de **viervijfde meerderheid** vereist. Dat is onder andere zo voor een andere **verdeling van de lasten** van de mede-eigendom, een **wijziging van bestemming** van bijvoorbeeld woongelegenheden naar kantoor, de **aankoop van een stuk grond** om de tuin uit te breiden of het **opsplitsen of samenvoegen van appartementen**.

2. Eén eigenaar kan heropbouw niet (altijd meer) verhinderen

In België is meer dan **twee derde van de appartementen ouder dan 35 jaar**. Oude appartementen kunnen in zo'n lamentabele staat zijn dat **een afbraak en heropbouw voordeliger is dan een doorgedreven renovatie**. Vandaag kan dat alleen als alle eigenaars het daarover unaniem eens zijn. Dat betekent dat één eigenaar alles kan blokkeren omdat hij bijvoorbeeld een nieuwbouw niet kan betalen, of weigert in een project van een andere projectontwikkelaar te stappen als hij zelf aannemer is.



In de toekomst zal een **viervijfde meerderheid** volstaan, op voorwaarde dat de afbraak nodig is voor de hygiëne of de veiligheid van het gebouw of als de kostprijs van een renovatie buitensporig is. ‘Het is aan de vrederechter om te oordelen of kosten buitensporig zijn’, zegt Sagaert. ‘Er is wel een waarborg voor eigenaars die niet instemmen. Als de waarde van een appartement lager is dan het aandeel in de kosten dat de eigenaar voor zijn rekening moet nemen, kan hij afstand doen van zijn kavel. Die gaat dan over naar de andere mede-eigenaars in ruil voor een vergoeding.’ Die vergoeding wordt in onderling overleg bepaald. Als dat niet lukt, legt de vrederechter ze vast.

3. Flexibele statuten tijdens de bouwfase

Een nieuwbouw loopt niet altijd zoals gepland: er kunnen zich zowel onverwachte problemen als opportuniteiten voordoen. Zo kan tijdens de bouw blijken dat de ruimte in de garage te nauw is om alle geplande parkeerplaatsen te realiseren, of is er net ruimte voor extra parkeerplaatsen. De procedure om de statuten dan aan te passen is omslachtig: als er al kavels verkocht zijn, moeten alle eigenaars hun fiat geven. ‘In de nieuwe wetgeving krijgen de projectontwikkelaars de bevoegdheid om tot de voorlopige oplevering de noodzakelijk geworden veranderingen door te voeren. Voorwaarde is dat **de wijziging niet raakt aan de privé delen** van het project en dat ze voor de eigenaars **geen extra kosten** meebrengt’, zegt Sagaert.

4. Niet noodzakelijk alle eigenaars beslissen

Woont u in een groot project met verschillende gebouwen? Het is niet nodig dat alle mede-eigenaars beslissen over iets wat alleen de eigenaars in één gebouw aanbelangt. Door een deelvereniging op te richten, kunnen eigenaars in één gebouw autonoom beslissen over de zaken die alleen dat gebouw aanbelangen, zoals de inkom en het dak, zonder dat de mede-eigenaars van het andere gebouw hun fiat moeten geven.

‘Nieuw is dat de wet uitdrukkelijk bepaalt dat ook deelverenigingen binnen een gebouw kunnen worden opgericht, voor bijvoorbeeld een welbepaalde vleugel’, zegt Sagaert. Het wordt ook perfect mogelijk dat voor één gebouw van een groep wel deelverenigingen worden opgericht, terwijl dat niet het geval is voor een ander gebouw.

5. Wie betaalt, beslist

Een andere nieuwigheid is het principe dat de mede-eigenaars die de kosten betalen alleen kunnen beslissen. Zo kan in de statuten vastgelegd zijn dat **eigenaars op het gelijkvloers niet meebetalen voor de kosten van de lift**. Of dat de **eigenaars van het gelijkvloers de tuin mogen gebruiken, maar dat alleen zij de kosten voor het onderhoud dragen**.

‘Als niet alle maar alleen bepaalde mede-eigenaars de kosten dragen voor een gemeenschappelijk deel, dan wordt het voortaan mogelijk dat alleen zij daarover stemmen. Elk van hen stemt dan met een aantal stemmen naargelang zijn bijdrage in de kosten’, zegt Sagaert. Die regel vermijdt dat eigenaars die financieel niet moeten bijdragen beslissingen blokkeren.



6. Spaarpot wordt verplicht

Na verloop van jaren kunnen kosten zich opdringen: het schilderen van de gevel, een modernisering van de lift, een herstelling van de balkons,... Om te vermijden dat eigenaars plots hoge bedragen moeten ophoesten, moet een reservefonds aangelegd worden. Die verplichte spaarpot is nieuw.

Elke eigenaar moet in het reservefonds jaarlijks 5 procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande jaar storten. Als u vorig jaar bijvoorbeeld 1.000 euro betaalde voor de normale werkingskosten, dan moet u volgend jaar 50 euro in het reservefonds storten.

Omdat er tijdens de eerste jaren van een nieuwbouw doorgaans geen kosten zijn en veel eigenaars kort na de aankoop maar beperkte financiële ruimte hebben, begint die verplichting pas vanaf **vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw**. 'Toch is een **opt-out** mogelijk. Als vier vijfde van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, dan hoeft het niet', zegt Sagaert.

7. Duidelijk kader voor exclusieve gebruiksrechten

In een gebouw kunnen bepaalde eigenaars een gebruiksrecht hebben op gemeenschappelijke delen. Zo kan in de statuten bepaald zijn dat **alleen de eigenaars op het gelijkvloers de tuin mogen gebruiken**. Of nog, het dak is per definitie gemeenschappelijk, maar **alleen de bewoners van de dakappartementen mogen het dakterras gebruiken**. Ook al zijn ze strikt genomen geen eigenaar van de tuin of van het dakterras, toch betalen die eigenaars vaak meer voor hun appartement. 'In de praktijk waren er veel geschillen over de vraag of de vereniging van mede-eigenaars dat exclusieve gebruiksrecht kon beëindigen. In de nieuwe wet is bepaald dat daarvoor een viervijfde meerderheid nodig is.

Bovendien moet de vereniging van mede-eigenaars daar belang bij hebben en kan de rechter **een vergoeding toekennen aan de eigenaar die zijn gebruiksrecht verliest**', zegt Sagaert. Dat gebruiksrecht wordt voortaan beschouwd als een erfdienstbaarheid, waardoor het eeuwig duurt en niet meer aan de eigenaar, maar aan de kavel is gekoppeld.

8. Minder in de statuten, meer in het huishoudelijk reglement

De statuten zijn de basis voor het beheer van de mede-eigendom. Die bestaan verplicht uit een basisakte en het reglement van mede-eigendom.

De basisakte regelt de eigendom binnen het gebouw. Ze geeft aan wat privé is en wat tot de gemeenschap behoort.

In het reglement van mede-eigendom staan afspraken over de algemene vergadering, de syndicus, de commissaris (die toeziet op de boekhouding) en de raad van mede-eigendom (die toezicht houdt op de syndicus in gebouwen met meer dan 20 kavels). Er wordt ook bepaald **hoe de kosten van de gemeenschappelijke delen verdeeld worden.**



Wijzigingen in de statuten zijn omslachtig en kunnen alleen met tussenkomst van een notaris. Daarom zal meer geregeld kunnen worden in het huishoudelijk reglement, officieel het reglement van interne orde. Dat hangt meestal in het gebouw en bevat **afspraken over rust, netheid en het gebruik van de gemeenschappelijke delen**. De syndicus kan het eenvoudig aanpassen.

Deze zaken kunnen voortaan in het huishoudelijk reglement geregeld worden:

De periode waarin de algemene vergadering samenkomt, de manier van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheden.

Benoeming van de syndicus, zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de regels over een hernieuwing of opzegging van zijn mandaat.

9. Eenparigheidsvereiste flexibeler ingevuld

Elke eigenaar heeft een aandeel in de gemene delen. Het is niet zo dat elk een tiende deel krijgt als er tien eigendommen zijn. Bij de verdeling wordt rekening gehouden met de ligging van het appartement, de bestemming en de oppervlakte. Voor een wijziging van de aandelen van de mede-eigendom is een eenparigheid van stemmen vereist. In de praktijk wordt die eenparigheid vaak niet gehaald omdat een of meerdere mede-eigenaars niet opdagen. In dat geval wordt na een termijn van minstens dertig dagen een nieuwe algemene vergadering belegd. Daarop volstaat het dat alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars akkoord gaan om met eenparigheid te stemmen. Wie niet aanwezig is, heeft dan geen stemrecht.

10. Duidelijke tarieven van de syndicus

De syndicus staat in voor het dagelijkse beheer van de mede-eigendom. Hij voert de beslissingen van de algemene vergadering uit en beheert het geld. Het is al langer verplicht een schriftelijk contract te tekenen met de syndicus, maar nu moet hij de mede-eigenaars ook verplicht informeren over zijn tarieven. De syndicus moet aangeven wat onder het maandelijks forfait - doorgaans zo'n 18 à 20 euro per maand - valt en voor welke prestaties hij een bijkomende vergoeding kan vragen. Voor alle andere niet-vermelde prestaties kan een syndicus geen vergoeding meer vragen, tenzij de algemene vergadering daar anders over beslist.

11. Verhuurder speelt informatie door

Is een appartement verhuurd? Het is voortaan die eigenaar die de huurder of andere gebruikers moet informeren over de beslissingen van de algemene vergadering.

12. Syndicus kan makkelijker achterstal invorderen

Betaalt een mede-eigenaar zijn bijdrage niet? Of weigert hij bij te dragen in het reservefonds? Dan kan de syndicus in de toekomst makkelijker optreden. Hij heeft niet langer het fiat van de algemene vergadering nodig om een dagvaarding te sturen of een incassobureau in te schakelen.



Is de volle eigendom van een appartement opgesplitst tussen een blote eigenaar en een vruchtgebruiker? Dat gebeurt bijvoorbeeld na het overlijden van een ouder: de langstlevende ouder erft het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom. Het vruchtgebruik geeft het recht aan de langstlevende ouder om in het appartement te wonen of om het te verhuren. De syndicus zal in de toekomst beide partijen kunnen aanspreken voor het volledige bedrag van de achterstal.

13. Vrederechter beslecht geschillen

De vrederechter blijft bevoegd om conflicten in bestaande gebouwen te beslechten. 'Vrederechters hebben daar veel expertise in en kennen weinig achterstand', zegt Sagaert. Ook bemiddeling behoort tot de mogelijkheden.

14. Noodprocedure bij volledige blokkering

Is de verstandhouding tussen de mede-eigenaars dermate vertroebeld dat elke beslissing onmogelijk is geworden? Onder bepaalde omstandigheden kan de vrederechter een voorlopige bewindvoerder aanstellen. Die kan dan beslissen in de plaats van de algemene vergadering en de syndicus.

Bron: De Tijd

<https://www.tijd.be/netto/vastgoed/Nieuwe-regels-moeten-ruzies-in-appartement-vermijden/9983732?ckc=1&ts=1522321052>

BVBA EXCLUSIEF BEHEER . Graanmarkt 16 bus 16 . **9300 AALST** . Oude Kaai 34 bus 3 . **9400 NINOVE**

Tel. **053/78 34 72** . **054/46 99 97** . Noodnummer **0903/69.010**

E-mail: administratie@exclusiefbeheer.be . syndicus@exclusiefbeheer.be

Rekeningnr. **ING BE62 6528 2234 4561** – **KBC BE82 7360 5112 9168**

Ondernemingsnr. **0456.749.442** . RPR Gent . **Houder** van het **Kwaliteitscertificaat** voor **Syndici**

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: NV AXA Belgium 730.390.160

Vastgoedmakelaar-syndicus: **BIV 504011** . Onderworpen aan de deontologische code van het BIV

Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel