

11

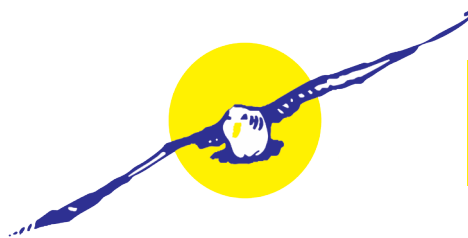
ZAKEN DIE U BEST WEET OVER  
**DE NIEUWE WET**  
OP DE MEDE-EIGENDOM

---





DOOR DE NIEUWE WETGEVING ZAL DE VME  
VOORTAAN **VEEL VLOTTER EN SOEPELER**  
KUNNEN WERKEN.



# INTRO

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,  
Beste mede-eigenaar,

Op 01.01.2019 trad in ons land de nieuwe wet op de mede-eigendom in werking. De nieuwe reglementering behelst enkele ingrijpende verbeteringen.

Wetteksten zijn complex en moeilijk leesbaar. Dus hebben wij voor u elk artikel ontrafeld en de hervormde wetgeving verwerkt in 11 belangrijke items. Stuk voor stuk aanpassingen die voor u, als mede-eigenaar, van belang kunnen zijn. **We raden u dus aan om deze pocket heel aandachtig door te nemen.**

Heeft u nog vragen? Dan kan u deze gerust stellen tijdens onze volgende VME-bijeenkomst. Of spring eens binnen bij ons op kantoor. We staan u graag te woord.

Veel leesplezier en... tot uw dienst!

Vriendelijke groeten,  
Eric en Bram Haerhout,  
Immo Albatros.

# 1. VLOTTER BESLISSEN

De aanpassing van de meerderheden werd in de media breed uitgesmeerd. Terecht, want de wijziging is best ingrijpend. Vroeger besloot een 3/4<sup>de</sup> meerderheid over werken in de gemene delen (bvb. gevelrenovatie, vernieuwing trappenhuis, enz). **Voortaan volstaat hiervoor een meerderheid van 2/3<sup>de</sup>.**

Voor wettelijk verplichte werken (bvb. werken om te voldoen aan de brandveiligheid, isolatienormen, enz.) volstaat zelfs een gewone meerderheid van 50% + 1. Een schril contrast met vroeger, waar een 3/4<sup>de</sup> meerderheid de regel was.

Voor overige belangrijke beslissingen blijft een 4/5<sup>de</sup> meerderheid van kracht. Het gaat hier over beslissingen zoals bvb. de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, bestemmingswijzigingen, etcetera.

# 2. MINDER BLOKKERINGEN

Wanneer de afbraak en heropbouw van oude appartementen voordeliger is dan renovatie, dan moesten alle eigenaars het vroeger unaniem eens zijn. Met andere woorden: één eigenaar kon alles tegenhouden.

Dat is nu niet meer het geval. **Een 4/5<sup>de</sup> meerderheid volstaat om deze knoop door te hakken.**

Twee voorwaarden echter.

1. De afbraak moet nodig zijn omwille van de veiligheid en/of hygiëne in het pand.
2. Eventuele renovatiekosten moeten 'buitensporig' zijn.

Indien deze redenen ontbreken, blijft de eenparigheid vereist.



### 3. WIE BETROKKEN IS, BESLIST

Bij grote projecten moeten soms beslissingen genomen worden die slechts invloed hebben op enkele eigenaars.

Voorheen moesten alle mede-eigenaars hierover oordelen. **Nu niet meer.**

Voor gebouwen met minstens 20 kavels is het mogelijk om deelverenigingen te maken met de betrokken eigenaars, die er dan zelf over oordelen.

Met andere woorden: wie betrokken is, beslist.

### 4. WIE BETAALT, BESLIST

Hetzelfde principe wordt doorgetrokken.

**Vanaf nu zullen de eigenaars die de kosten betalen, alleen kunnen beslissen.**

Het aantal stemmen zal afhangen van hun bijdrage in de kosten.

Liftkosten zijn een veelvoorkomend voorbeeld. Bepaalde eigenaars maken geen gebruik van de lift en delen volgens de statuten niet in de kosten. Toch konden zij vroeger beslissingen hierover tegenhouden. Dat is nu verleden tijd.



## 5. EEN VERPLICHT RESERVEFONDS

Na verloop van tijd doemen in elk gebouw wel kosten op. Het schilderen van de gevel, de modernisering van de liftinstallatie, ga zo maar door. Eigenaars moeten hiervoor dan plots hoge bedragen ophoesten. **Om dit te vermijden wordt elke VME voortaan verplicht om een spaarpotje aan te leggen.**

Dat reservefonds moet uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen opgestart worden. Er moet een kapitaal aangelegd worden waarvan de jaarlijkse bijdrage minstens 5% bedraagt van de totale gemeenschappelijke lasten van het vorige boekjaar.

VME's die geen reservefonds willen aanleggen, kunnen er onderuit. Hiervoor is wel een 4/5de meerderheid nodig.

## 6. EEN SOEPEL REGLEMENT

Statuten aanpassen is een omslachtige zaak. **Daarom worden afspraken voortaan vastgelegd in een Reglement van Interne Orde (RIO).** Daarin wordt o.a. de periode van de algemene vergadering in vastgepind, alsook de manier van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden.

Ook de taken en bevoegdheden van de syndicus en de duur van zijn mandaat worden daarin vastgelegd. Door die verplaatsing van al die informatie naar het RIO, kunnen aanpassingen onderhands gebeuren en wordt de kost van een authentieke akte uitgespaard.

**Vanaf 1 januari 2019 leggen wij op elke algemene vergadering een ontwerp van RIO voor.** De syndicus is trouwens verplicht om deze tekst in de toekomst, wanneer nodig, te actualiseren.

## 7. GOEDE AFSPRAKEN MET DE SYNDICUS

Een schriftelijk contract met de syndicus is en blijft uiteraard verplicht.

Voortaan wordt de syndicus echter ook verplicht om alle mede-eigenaars te informeren over zijn tarieven en vergoedingen voor extra prestaties. **Een verplichting waar wij trouwens al lang aan voldoen.**

Goede afspraken maken goede vrienden!



## 8. FLEXIBELE EENPARIGHEID

Om bijvoorbeeld de aandelen van de mede-eigendom te wijzigen, is er een unanimité vereist. Maar vaak is er geen eenparigheid door de afwezigheid van sommige eigenaars.

Om de beslissing los te wrikken, kan er na een termijn van 30 dagen een nieuwe algemene vergadering vastgelegd worden.

Op deze AV is het voldoende dat de aanwezige (of vertegenwoordigde) mede-eigenaars met eenparigheid stemmen.

Met andere woorden: wie niet aanwezig of vertegenwoordigd is op die extra Algemene Vergadering, **kan de beslissing niet meer tegenhouden door zijn afwezigheid.**

## 9. MAKKELIJKER INVORDEREN

Wanneer een mede-eigenaar zijn bijdrage niet betaalt of hij weigert bij te dragen aan het reservefonds, **dan kan de syndicus autonoom beslissen om een dagvaarding te sturen of een incassobureau in te schakelen.** Vroeger had hij hiervoor het akkoord van de AV nodig.

Daarbovenop werd aan de VME het recht verleend om bij verkoop een voorrecht te nemen voor onbetaalde bijdragen, weliswaar beperkt in de tijd.

Dit verhoogt de noodzaak om in geval van achterstallen tijdig en accuraat op te treden.

## 10. DOORSTROMING INFORMATIE

De nieuwe wet op de mede-eigendom verplicht elke mede-eigenaar **om zijn huurders te informeren** over beslissingen van de algemene vergadering.

Een verwittigd eigenaar is er twee waard.



# 11. BEWINDVOERDER BIJ BLOKKERING

Wanneer de relaties in een gebouw zo vertroebeld zijn dat elke beslissing onmogelijk wordt, **dan kan de Vrede-rechter een voorlopige bewindvoerder aanstellen**. Deze laatste beslist dan in de plaats van de AV en de syndicus.

Een bewindvoerder inschakelen kan op vraag van de syndicus ofwel op verzoek van een of meerdere mede-eigenaars die samen  $1/5^{\text{de}}$  of meer van de aandelen bezitten.

Maar... laat ons vooral hopen dat het nooit zover komt!



**Blijf niet met vragen zitten.**  
Contacteer ons of stel uw vraag  
tijdens onze volgende  
bijeenkomst...



Dynastielaan 4 - 8660 De Panne  
Tel. + 32 (0) 58 41 08 08 - Fax + 32 (0) 58 41 07 77  
Mail: [info@immoalbatros.be](mailto:info@immoalbatros.be) - [www.immoalbatros.be](http://www.immoalbatros.be)  
BIV 202877-510394