



MUST READ!

11 ZAKEN DIE JE BEST WEET OVER DE NIEUWE WET OP DE MEDE-EIGENDOM



Op 01.01.2019 trad in ons land de nieuwe wet op de mede-eigendom in werking. 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. Must read!

EDITORIAAL



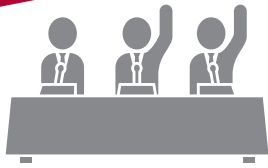
Beste mede-eigenaar,

Beter een goede buur dan een verre vriend. Een mooi Vlaams spreekwoord dat staat als een huis. Maar vanzelfsprekend is het niet. Er kan al eens een discussie ontstaan tussen mede-eigenaars in een gebouw. Zoiets is heel normaal. Doorgaans trekken wolven snel weg. **Mensen spreken mensen.** In andere zeldzame gevallen komt er een kink in de kabel. En dan is het goed om te kunnen terugvallen op een glasheldere reglementering.

Die wetgeving werd recentelijk ingrijpend aangepast. **Wat behelst die nieuwe wet en wat zijn de gevolgen voor u?** We hebben de wijzigingen voor u samengebond in 11 krachtlijnen. **We raden elke mede-eigenaar warm aan om deze aandachtig door te nemen.** Heeft u nadien nog vragen, dan kan u deze tijdens de eerstvolgende VME-bijeenkomst stellen. Maar u mag natuurlijk ook altijd eens bij ons op kantoor binnenspringen. We staan u graag te woord.

Met vriendelijke groeten,
Peter Bonhomme.

1. VLOTTER BESLISSEN



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

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^{de} meerderheid de regel was.

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

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.



ONLINE PORTAAL

Met het West-Littoral online portaal kan u snel en makkelijk alle documenten van uw residentie raadplegen: basisakte, verslagen van algemene vergaderingen, verzekeringspolissen, noem maar op. De pocket 'Wet op de Mede-Eigendom' kan u daar trouwens digitaal terugvinden. Ook niet-dringende problemen kan u hier in een vingerklik doorgeven. Slim, snel, handig én gebruiksvriendelijk!

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^{de} meerderheid volstaat om deze knoop door te hakken.** Twee voorwaarden echter. De afbraak moet nodig zijn omwille van de veiligheid en/of hygiëne in het pand. Voorts moeten eventuele renovatiekosten buitensporig zijn. Indien deze redenen ontbreken, blijft de eenparigheid vereist.

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. 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 4/5^{de} meerderheid nodig.



“MET DE NIEUWE WETGEVING HOOP IK
SAMENWONEN NOG AANGENAMER
TE MAKEN VOOR IEDEREEN”

KOEN GEENS, MINISTER VAN JUSTITIE

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.

Sedert 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. DUIDELIJKE TARIEVEN 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 West-Littoral trouwens al heel lang aan voldoet.

Voor elke VME staat de huidige syndicus-overeenkomst trouwens op ons online portaal. Vanaf januari 2019 wordt er een geactualiseerde overeenkomst voorgelegd aan elke AV.

8. FLEXIBELERE 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!

11. BEWINDVOERDER BIJ BLOKKERING

Wanneer de relaties in een gebouw zo vertroebeld zijn dat elke beslissing onmogelijk wordt, **dan kan de Vrederechter 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 of meer van de aandelen bezitten. Maar... laat ons vooral hopen dat het nooit zover komt!



BLIJF NIET MET VRAGEN ZITTEN...

Is er iets niet duidelijk? Heeft u nog vragen? Aarzel dan vooral niet. Onze ploeg staat te uwer beschikking. Spring gerust eens binnen op kantoor. Of stel uw vraag gewoon tijdens onze volgende VME-bijeenkomst.

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.



NIEUWE WET: CIB SCHREEF MEE

De hervorming van de wet op de mede-eigendom werd opgenomen in het regeerakkoord van 11 oktober 2014. Minister Geens stelde daarop een werkgroep samen met de verschillende stakeholders. Zij moesten zich buigen over de knelpunten en daarop voorstellen formuleren. De werkgroep werd voorgezeten door professoren Pascale Lecocq (ULg) en Vincent Sagaert (KUL). Voorts werd de 'task force' samengesteld uit belanghebbende actoren, zoals onze beroepsfederatie CIB Vlaanderen. De branche mocht de nieuwe wet dus als het ware "helpen meeschrijven". Met een mooi resultaat!

Verantwoordelijk uitgever:
Peter Bonhomme,
Afgewaardigd bestuurder West-Littoral

Realisatie:
Cassius-Communicatie.be



West Littoral
www.westlittoral.be

Leopold II-laan 205 . B-8670 Oostduinkerke
T +32 (0)58 52 10 10 . F +32 (0)58 51 84 72
info@westlittoral.be . www.westlittoral.be
BTW BE 0462 185 796 . RPR Veurne