

Vereniging van mede-eigenaars deelt de lakens uit

De mede-eigendom van een appartementsgebouw is georganiseerd in een vereniging van mede-eigenaars. Zij deelt de lakens uit en zet de bakens voor wat er in en met het gebouw gebeurt.

De eerste regels voor mede-eigendom dateren al van 1924, maar omvatten maar enkele punten. De regeling voor de gewone mede-eigendom dateert nog van toen, maar is nog weinig van toepassing. Pas 70 jaar later, in een wet van 1994, werd de mede-eigendom behoorlijk gereguleerd. 'De procedures om een vereniging van mede-eigenaars voor een appartementsgebouw te organiseren werden toen wat vereenvoudigd', zegt Luc Matthijs van het Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars (NICM).

Samen beheren is onvermijdelijk

De notie gedwongen mede-eigendom werd geïntroduceerd. De eigenaar heeft meestal immers door de aard van zijn eigendom geen andere keuze dan bepaalde zaken in mede-eigendom te beheren. 'Je hebt pas een mede-eigendom wanneer er bebouwing is en je "in onverdeeldheid" zit. Het bouwwerk is niet volledig op te delen zonder gemeenschappelijke delen. Zodra er een tweede eigenaar aan te pas komt, is er sprake van mede-eigendom', verduidelijkt Luc Matthijs.

Basisakte met voldongen feiten

Hoe de vereniging van mede-eigenaars hoort te functioneren, staat in haar statuten, die deel uitmaken van de basisakte van het gebouw. 'Die basisakte is bij een notaris neergelegd. Zij vormt een soort toetredingscontract, waarover je niet kan onderhandelen wanneer je een appartement in een bestaand gebouw koopt. Dat heet gedwongen mede-eigendom. De akte bepaalt meestal ook volgens welke verdeelsleutels de lasten aan iedere mede-eigenaar worden aangerekend. De bouwpromotor legt die sleutels in de basisakte vast. Zoniet geldt de wetgeving om de verdeling te bepalen. De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid. Zij is dus te dagvaarden en de mede-eigenaars kunnen zelf samen in één keer een dagvaarding uitsturen.'

Maar twee verplichtingen

De vereniging van mede-eigenaars houdt jaarlijks minstens één algemene vergadering, waarin zij soeverein het beleid voor het gebouwbeheer uitstippelt. Een tweede verplichting voor de vereniging is dat zij over een syndicus moet beschikken, een soort beheerder van de gemeenschappelijk eigendom en behoeder van de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaars van een gebouw of complex. 'De syndicus spreekt in naam van de vereniging van mede-eigenaars en voert haar beslissingen uit. Hij beheert de gemeenschappelijke delen op zo'n manier dat hij ze in waarde behoudt. Dat geldt voor gevels, liften, perken, gemeenschappelijke gangen en noem maar op', beschrijft Marc André, de voorzitter van het NICM.

Korter op de bal

'Behalve een algemene vergadering houden en over een syndicus beschikken heeft een vereniging van mede-eigenaars geen verplichtingen. Een raad van beheer als controleorgaan opzetten is facultatief. Je treft die bij kleinere gebouwen meestal niet aan, maar hij is zeker wel nuttig bij onenigheid tussen eigenaars. Dat controleorgaan kan een verslag van activiteiten opstellen. Het kan ook sneller op de bal spelen dan de jaarlijkse algemene vergadering. Maar zijn rol is louter controlerend en informatief', preciseert Luc Matthijs.

Willem De Bock

11:32 - 20/04/2009 Copyright © De Tijd

Verzekering mede-eigendom

De brandpolis vergt doordachte aanpak (20/04)

Vereniging van mede-eigenaars deelt de lakens uit (20/04)

Complete verzekeringen rukken op (20/04)

De goede syndicus cumuleert niet (20/04)

