

# WERKEN IN EEN MEDE-EIGENDOM

## PRIORITEITEN EN AANDACHTSPUNTEN

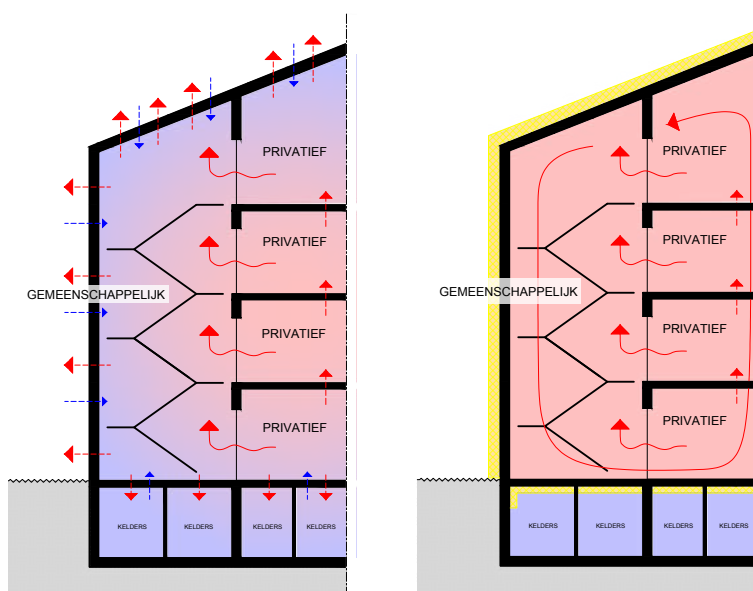
Mede-eigendom is een economisch model waaraan elke mede-eigenaar vrijwillig deelneemt en een aantal verplichtingen moet nakomen. Een van de verplichtingen is het uitvoeren van de essentiële werken om de gemeenschappelijke delen in goede staat te houden. Daarnaast zijn er vaak werkzaamheden aan de gebouwschil nodig om de energieprestaties van de individuele woningen te verbeteren.

### Mede-eigendom

Volgens de wet op de mede-eigendom **moeten de kosten voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen gedragen worden door de mede-eigendom en verdeeld worden volgens de quotiteiten**, tenzij anders vermeld in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom.

**Uw basisakte bepaalt welke de gemeenschappelijke en welke de privatieve delen zijn.**

In het algemeen maakt de hele gebouwschil deel uit van de gemeenschappelijke delen, net als de schoorstenen en de balkons. Ramen zijn daarentegen vaak privaat.



Warmtestroom zonder isolatie

Warmtestroom met geïsoleerde gebouwschil

Zelfs als sommige isolatiewerkzaamheden voordeliger lijken voor bepaalde mede-eigenaars, is de **energieverbetering** van de gebouwschil eigenlijk **voordelig voor de hele mede-eigendom**. Vooral om het schoorsteeneffect in het trappenhuis en de warmteoverdracht van verdieping naar verdieping te vermijden.

Deze werken zorgen voor een gelijke energieprestatie van de verschillende woningen.

Aan de hand van een algemene analyse van het gebouw kan een **planning en fasering van de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw voor de komende 5 tot 10 jaar** worden opgesteld. De verzoeken om fondsen moeten zo snel mogelijk worden gedaan.

De werkzaamheden die voor de onmiddellijke toekomst gepland zijn, zijn niet altijd het voordeligst voor alle privé-kavels, en daarom is het belangrijk dat de langetermijnplanning voorziet in een algehele verbetering van het gebouw. Dit voorkomt elk gevoel van ongelijkheid binnen de mede-eigendom.

Het is zinvol om **zo vroeg mogelijk te investeren** in energieverbeteringen aan het gebouw, zodat energiegerelateerde besparingen sneller worden gerealiseerd.

## Besluitvorming

De beslissing in verband met werkzaamheden moet op een algemene vergadering (AV) worden genomen.

- **De wettelijk verplichte instandhoudingswerkzaamheden** (bv. het conform maken van de elektriciteit) moeten worden goedgekeurd met een **absolute meerderheid** (50% + 1 van de quotiteiten van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars).
- **De andere werken** (bv. niet-dringende isolatie- of dakwerken) vereisen een **2/3 meerderheid** van stemmen.
- Als de werken de **wijziging van de bestemming van een gebouw** of een deel ervan inhouden, is een **4/5 meerderheid** van stemmen vereist.
- **Beslissingen die buiten een AV worden genomen** moeten **eenparig** zijn (100% van de stemmen) met schriftelijk bewijs (bijvoorbeeld per e-mail).

Zodra aan een gemeenschappelijk deel wordt geraakt, moet u de toestemming van de mede-eigendom verkrijgen (bv. schoorstenen, tuin, balkons, buitengevel, platform, terras, ...), zelfs als een van de mede-eigenaars er exclusief gebruik van maakt.

*Raadpleeg voor meer informatie [onze brochure "Mede-eigendom - Beheer en organisatie"](#), beschikbaar op de website van Homegrade.*

## **Procedure voor het uitvoeren van werken in een mede-eigendom**

### Uw mede-eigendom in orde hebben

- **De registratie van de VME controleren** bij het Kantoor Rechtszekerheid van de FOD Financiën  
→ Verificatie op de website van de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)
- **Benoemen van de syndicus en de commissaris van de rekeningen** → te stemmen met een absolute meerderheid (50% + 1) op een AV
- **De syndicus registreren bij de KBO**
- **Een reservekapitaal en een werkkapitaal** op naam van de mede-eigendom hebben

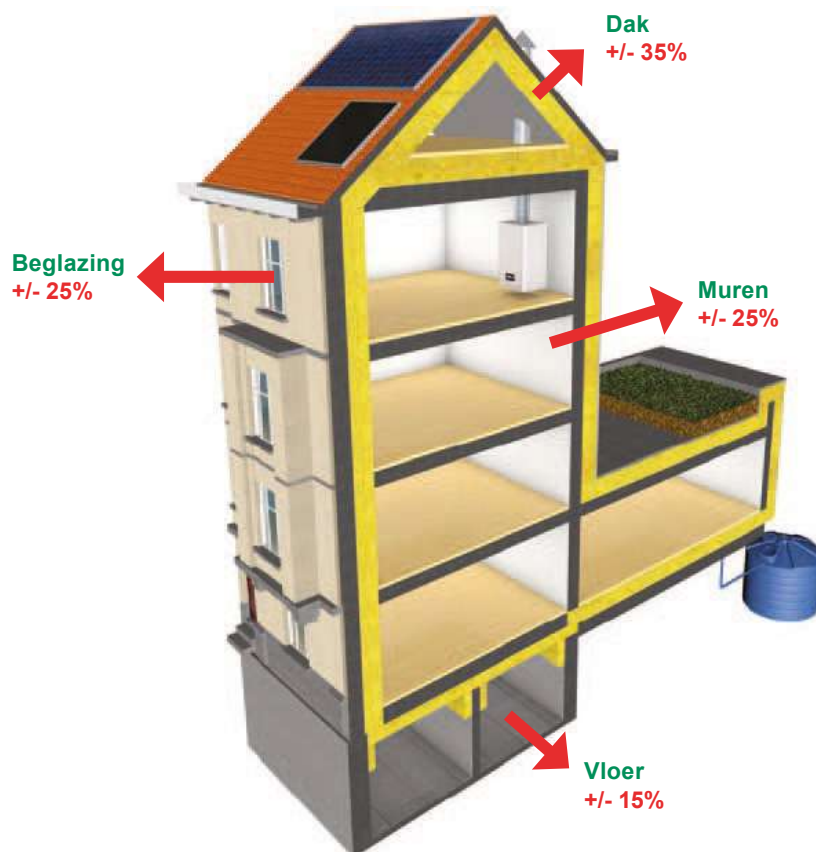
### Uitvoeren van werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen

AV

- **De uit te voeren werkzaamheden identificeren** (door de syndicus, op basis van deskundig advies)
- **De werkzaamheden begroten** (meerdere offertes aanvragen)
- **De werkzaamheden op de agenda zetten** (minstens 3 weken vóór de AV)
- **Een AV bijeenroepen** (ten minste 15 dagen vóór de datum van de AV) en de werkzaamheden en de financiering ervan op de agenda zetten
- Het **aanwezigheidsquorum behalen** op de AV
- **Een voorzitter en een secretaris** van de zitting voor de AV benoemen
- **Beraadslagen over agendapunten** en stemmen met de vereiste meerderheid: welke werken - keuze van de aannemer - keuze van de architect (indien nodig) - financiering
- **De beslissingen in het proces-verbaal (PV) van de AV vastleggen** en dit PV laten ondertekenen door alle aanwezige mede-eigenaars.
- **Een stedenbouwkundige vergunning aanvragen** als de goedgekeurde werken dit vereisen
- Eventueel een **verzoek om fondsen voor de werkzaamheden** doen
- **De werkzaamheden uitvoeren**
- De **RENOLUTIE-premies aanvragen**

## Prioritaire werken in het algemeen

- ① Oplossen van **veiligheids-** en **gezondheidsproblemen** in het gebouw (bv. conform maken van elektriciteit en gas, infiltratie, risico op vallen, ...)
- ② Energieverbeteringen aan het gebouw:
  - **Isoleer** eerst en vooral **de gebouwschil** om zoveel mogelijk te voorkomen dat de gegenereerde warmte ontsnapt.
  - **Installeer** vervolgens **energie-efficiënte technische apparatuur** en vergeet de ventilatie niet.
  - Investeer ten slotte in **hernieuwbare energie** (bv. fotovoltaïsche panelen, ...).



Ontdek tegelijkertijd de dagelijkse handelingen en kleine ingrepen die u gemakkelijk zelf kunt uitvoeren om uw energierekening te verlagen.

*Raadpleeg voor meer informatie de infoche van écoconso, "35 handelingen om energie te besparen", beschikbaar op de website van Homegrade.*

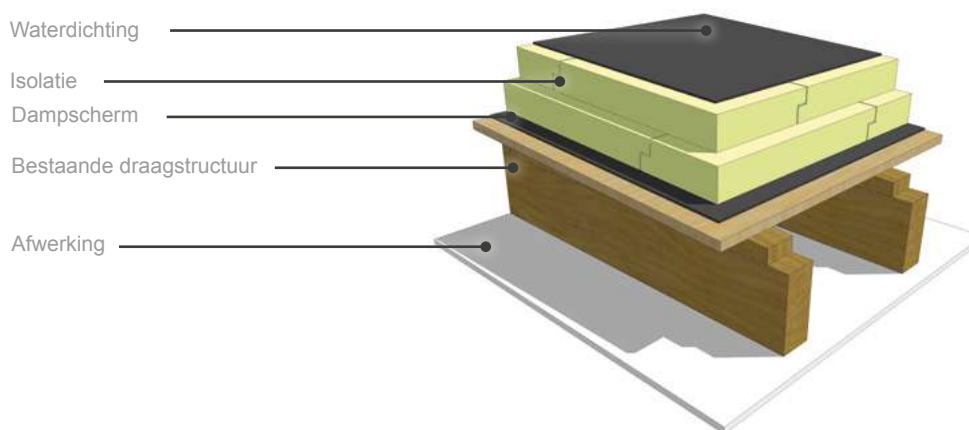
## PRIORITAIRE isolatiewerken in uw gebouw

### Het dak isoleren

Gemiddeld is een dak verantwoordelijk voor 35% van het energieverlies in een gebouw (omdat warmte opstijgt). Efficiënte isolatie van het hele dak verhoogt niet alleen het comfort in de woningen, maar ook in de gemeenschappelijke delen, terwijl de energierekening voor iedereen daalt. Het dak isoleren is daarom de prioritaire gemeenschappelijke investering.

### Het platte dak isoleren

Voor platte daken is isolatie langs de buitenzijde de veiligste methode. Bij renovatie wordt harde isolatie boven het bestaande dakafdichtingsmembraan geplaatst als dit in goede staat is. Over de isolatiepanelen wordt een nieuw waterdichtingsmembraan geplaatst.



#### AANDACHTSPUNTEN:

- **LET OP: een plat dak langs de binnenzijde isoleren wordt afgeraden!**

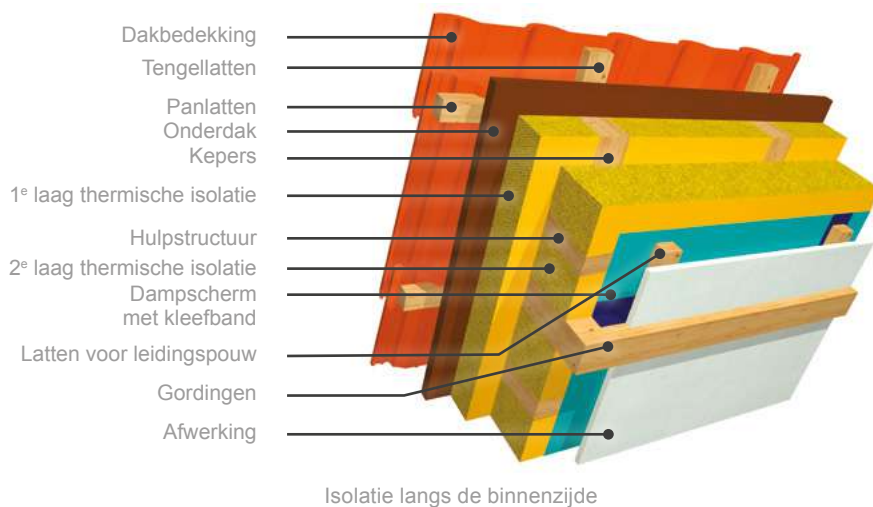
Dit systeem, dat vroeger regelmatig werd toegepast, is te vermijden. Deze techniek verhoogt het risico op condensatie in het dak, wat leidt tot aantasting van de isolatie en de structuur. Als er reeds isolatie is, controleer dan de staat ervan.

- Profiteer indien nodig van deze werkzaamheden om de dakkoepel te vervangen, zodat er een consistente isolatie van de gebouwschil wordt verkregen.
- In sommige gevallen is voor de isolatie van platte daken een stedenbouwkundige vergunning nodig. Het is raadzaam om de dienst stedenbouw van uw gemeente te raadplegen voordat u met deze werkzaamheden begint.
- Merk op dat de thermische weerstand van de dakisolatie ten minste een R-waarde van 4 m<sup>2</sup>K/W moet hebben om in aanmerking te komen voor de RENOLUTION-premie.

*Raadpleeg voor meer informatie [onze brochure "Plat dak - Renovatie en isolatie"](#), beschikbaar op de website van Homegrade.*

## Het hellende dak isoleren

Er zijn verschillende methoden om een hellend dak te isoleren. U kunt onze [brochure "Hellend dak - Renovatie en isolatie"](#) raadplegen om de meest geschikte methode voor uw situatie te bepalen.



### AANDACHTSPUNTEN:

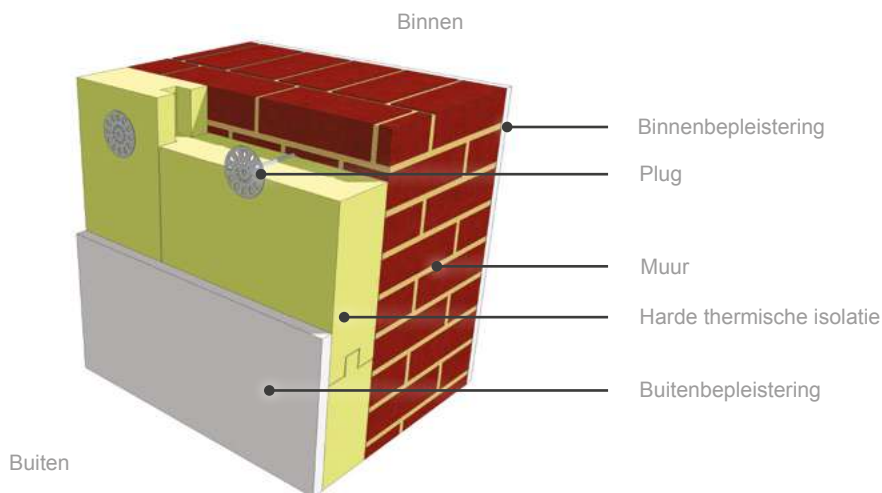
- Als uw onderdak niet in goede staat is (waterdichte laag tussen de structuur en de bedekking met pannen of met iets anders), moet u de dakbedekking verwijderen.
- Profiteer indien nodig van deze werkzaamheden om de dakramen te vervangen, zodat er een consistente isolatie van de gebouwschil wordt verkregen.
- In sommige gevallen (meestal voor de sarkingmethode) is voor de isolatie van een hellend dak een stedenbouwkundige vergunning nodig. Het is raadzaam om de dienst stedenbouw van uw gemeente te raadplegen voordat u met deze werkzaamheden begint.
- Merk op dat de thermische weerstandscoefficiënt van de dakisolatie ten minste een R-waarde van 4 m<sup>2</sup>K/W moet hebben om in aanmerking te komen voor de RENOLUTION-premie.

## De achter- en/of zijgevel langs de buitenzijde isoleren

Muren zijn verantwoordelijk voor bijna 25% van het warmteverlies in een gebouw. Door ze te isoleren verhoogt u het comfort en bespaart u energie.

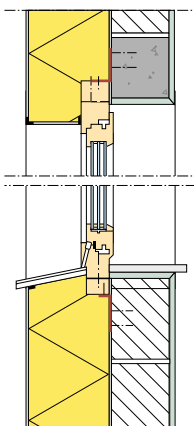
Gevels langs de buitenzijde isoleren is de beste isolatietechniek. Dit garandeert de continuïteit van de isolatie waardoor koudebruggen en het risico op condensatie beperkt worden. Ook blijft de thermische inertie van de muren behouden, wordt de draagstructuur beschermd tegen de invloed van het klimaat en wordt het bestaande binnenoppervlak niet verkleind.

Er zijn verschillende installatiemethoden mogelijk, afhankelijk van de complexiteit van de gevel en de gewenste buitenafwerking. U kunt onze [brochure "Gevels isoleren via de buitenzijde - Principes en technieken"](#) raadplegen om uit te zoeken welke methode het meest geschikt is voor uw situatie.

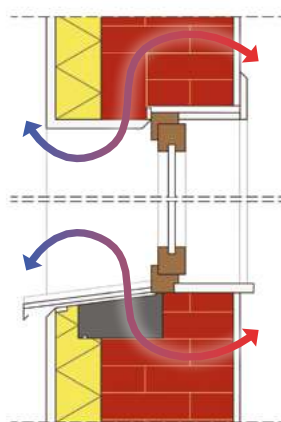


### AANDACHTSPUNTEN:

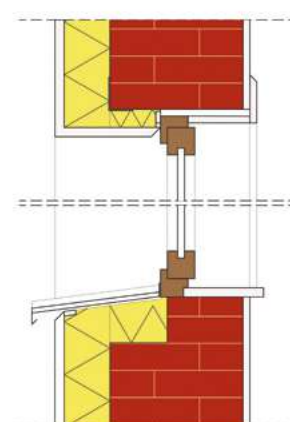
- Als de ramen vervangen moeten worden, is het beter om de werkzaamheden tegelijk met het isoleren van de gevel uit te voeren. Op deze manier kunnen de aansluitingen gemakkelijker worden uitgevoerd en kan het raam in het verlengde van de isolatie worden geplaatst (afbeelding 1).
- Als de bestaande ramen behouden blijven, is het belangrijk om de dagkanten te isoleren om koudebruggen te vermijden (afbeelding 2 en 3).



Afbeelding 1: raam geplaatst tegen de metselwerkmuur



Afbeelding 2: koudebruggen veroorzaakt door de dorpel in blauwe hardsteen die werd behouden en geen doortrekken van de isolatie



Afbeelding 3: verwijdering van de bestaande dorpel en doortrekken van de isolatie

- Als u een gemene muur langs de buitenzijde isoleert (op de naburige eigendom), moet u de schriftelijke toestemming van de buur hebben om deze werken uit te voeren.

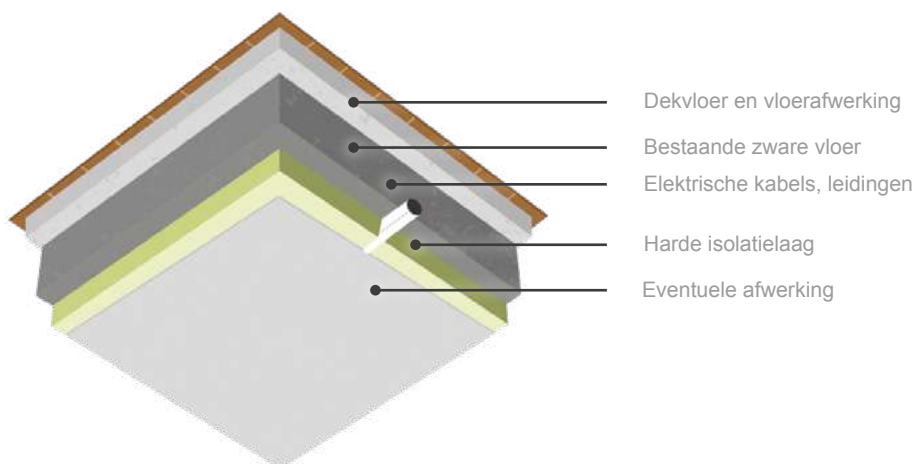
- In sommige gevallen is een stedenbouwkundige vergunning nodig om de gevel langs de buitenzijde te isoleren. Het is raadzaam om de dienst stedenbouw van uw gemeente te raadplegen voordat u met deze werkzaamheden begint.
- Merk op dat de thermische weerstandscoefficiënt van de gevelisolatie langs de buitenkant ten minste een R-waarde van 3,5 m<sup>2</sup>K/W moet hebben om in aanmerking te komen voor de RENOLUTION-premie.

### Plafonds van kelders en/of garages isoleren

**Energieverlies via de vloer vertegenwoordigt +/- 15% van de totale verliezen van het gebouw. Deze werken zijn over het algemeen niet al te duur en verbeteren zowel het comfort op de gelijkvloerse verdieping als de energieprestaties van de gebouwschil.**

De werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen van isolatie onder het plafond van kelders en/of garages.

Er kan een afwerking worden toegevoegd als brandbeveiliging of luchtdichtheid vereist is.



#### AANDACHTSPUNTEN:

- **LET OP:** door het plafond te isoleren, daalt de temperatuur in kelders en/of garages. Des te belangrijker is het **om kelders/garages goed te ventileren**, bij voorkeur dwars (tocht), om het overtollige vocht te verwijderen.
- Merk op dat de warmte weerstandscoefficiënt van de kelderplafondisolatie ten minste een R-waarde van 3,5 m<sup>2</sup>K/W moet hebben om in aanmerking te komen voor de RENOLUTION-premie.

#### Algemene opmerkingen

- Bij de fasering van de verschillende werken moeten **wachtaansluitingen** worden voorzien om de continuïteit van de isolatie te verzekeren en elk risico op koudebruggen te vermijden.
- Raadpleeg voor meer informatie over **premies** onze [infociche "RENOLUTION-premies voor mede-eigendommen - Aandachtspunten en indieningsprocedure"](#), beschikbaar op de website van Homegrade.
- Door te isoleren wordt de gebouwschil luchtdichter. Het is daarom essentieel om na te denken over individuele of collectieve ventilatie om gezonde lucht te garanderen en condensatieproblemen te voorkomen. Raadpleeg voor meer informatie [onze brochure "Ventilatie van een te renoveren woning"](#).

Hulp nodig? Bezoek [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) voor meer informatie of contacteer ons.