

# Mede- eigendom

BEHEER EN ORGANISATIE



homegrade  
brussels 

# Het abc van de mede-eigendom

Wonen in een mede-eigendom impliceert het gemeenschappelijk beheer van de gemene delen. Opdat dit goed zou verlopen, is een harmonieus samenleven van wezenlijk belang. Om dit collectief functioneren te vergemakkelijken, heeft de wetgever een omkadering opgesteld. Sinds 1 september 2021 is dit wetgevingskader gewijzigd met de hervorming van het Burgerlijk Wetboek.

Mede-eigendommen zijn schering en inslag in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, net als de vragen die men kan stellen over hoe ze functioneren.

Deze brochure geeft u een overzicht van de basisregels voor een goed beheer van een gedwongen mede-eigendom\*.



## In het kort moet men weten

→ De gedwongen mede-eigendom\* wordt voornamelijk geregeld:

- door het Burgerlijk Wetboek:
  - Vóór de hervorming ervan: art. 577-2 tot 14 zoals achtereenvolgens gewijzigd (wet van 2010, 2018, enz.)
  - Na de hervorming ervan waarbij deze wijzigingen zijn opgenomen: artikels 3.68 tot 3.100

Op pagina 17 staat een concordantietabel tussen de oude bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de nieuwe bepalingen.

- door statuten die specifiek zijn voor elke mede-eigendom en die bestaan uit:
  - de basisakte;
  - het reglement van mede-eigendom.
- door het reglement van inwendige orde.

→ De organen van de vereniging van mede-eigenaars\* (VME) zijn:

- **de algemene vergadering (AV\*)** die het soevereine besluitvormingsorgaan vormt;
- **de syndicus** (al dan niet professioneel) die verplicht aanwezig is in alle mede-eigendommen die onder artikel 3.68 tot 3.100 vallen;
- **de raad van mede-eigendom**, die verplicht is als het gebouw meer dan 20 hoofdkavels heeft, en facultatief in gebouwen met minder dan 20 kavels;
- **de commissaris van de rekeningen**, die verplicht is.

### Wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek en van de statuten, concreet:

Alle mede-eigendommen zijn onderworpen aan de geldende wetgeving.

\* Als uw mede-eigendom na 1 september is opgericht, zijn uw statuten in principe up-to-date en hoeft u niets te doen.

Als uw mede-eigendom ouder is, zijn er twee mogelijke situaties:

1° Uw statuten zijn nog gebaseerd op de oude regelgeving (van vóór de wet van 2018). In dit geval vereist de wet dat de statuten in overeenstemming worden gebracht. In geval van tegenstrijdigheid heeft de geldende wet altijd de overhand.

2° Uw mede-eigendom is ontstaan na de wet van 2018. In principe is deze dus onderworpen aan dezelfde basisregels als een mede-eigendom opgericht na 1/09/2021, enkel de nummering van de artikels wijzigt. In dit geval kan de VME deze nomenclatuur in de statuten actualiseren.

\* De sterretjes in de tekst verwijzen naar het lexicon aan het einde van de brochure.

# Wat reglementeert de mede-eigendom?

## Het Burgerlijk Wetboek

Sinds 1995 verleent de wet rechtspersoonlijkheid aan de verenigingen van mede-eigenaars, waarbij een uitzonderingsregeling wordt gecreëerd (art. 3.84 en voorheen art. 577-3 tot 14) indien de aard van het goed dit rechtvaardigt. De afwijking moet in de basisakte vermeld worden.

De bovengenoemde wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht.

Elke vereniging heeft statuten die moeten worden vastgelegd in een notariële akte.

### De basisakte

Ze bevat de beschrijving van het vastgoed geheel waaronder:

- de beschrijving van de **privatieve delen\***;
- de beschrijving van de **gemeenschappelijke delen\***;
- de bepaling van het **aandeel\*** van de gemeenschappelijke delen die aan ieder privaat deel zijn verbonden. De aandelen worden objectief bepaald op basis van de nettovloeroppervlakte, de bestemming (bewoonbaar deel, kelder, garage, enz.) en de ligging (niveau waarop het appartement zich bevindt).

### Het reglement van mede-eigendom

(vanaf 1 januari 2019 en overeenkomstig artikel 3.85)

Het omvat:

- de verklaring van de rechten en de plichten van elke mede-eigenaar en bij uitbreiding elke bewoner met betrekking tot het gebruik van zijn kavel;
- de methode voor de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de clausules en sancties met betrekking tot de betaling van de lasten.



### Deze twee aktes

- vormen de statuten van het gebouw;
- zijn authentieke aktes, overgeschreven op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie;
- zijn verplicht voor de mede-eigenaars, toekomstige mede-eigenaars en huurders;
- moeten het onderwerp uitmaken van een authentieke akte bij elke wijziging.

## Het reglement van inwendige orde

**Het reglement van inwendige orde** (van toepassing sinds 1 januari 2019 en overeenkomstig artikel 3.85, §3) is verplicht en moet minstens omvatten:

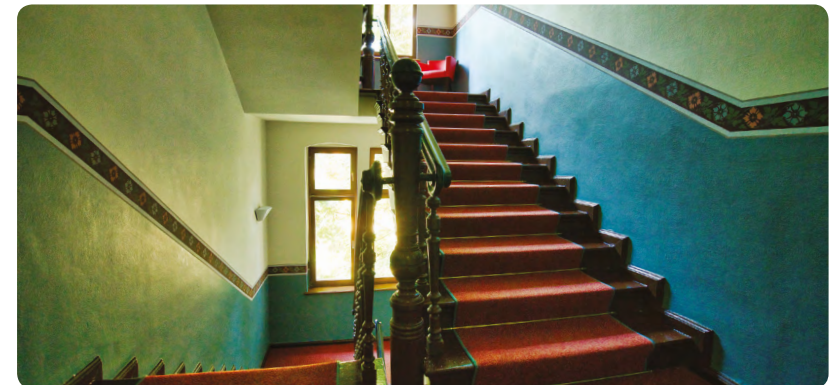
- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping van de algemene vergaderingen. Bijvoorbeeld de jaarlijkse periode van 15 dagen gedurende welke ze gehouden moeten worden, de procedure voor het raadplegen van documenten met betrekking tot de algemene vergadering, enz.
- De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing van zijn mandaat en de modaliteiten die aan het einde van zijn taak moeten worden toegepast.

Het is sterk aan te raden om de volgende punten in het reglement van inwendige orde (RIO) op te nemen:

- Het bedrag op basis waarvan een oproep tot mededinging moet plaatsvinden om werkzaamheden uit te voeren.
- Alle bepalingen met betrekking tot het «samenleven», de rust, de harmonie en de hygiëne, evenals de maatregelen die elke bewoner moet nemen in geval van verhuizing.

Dit document wordt door de syndicus bijgewerkt, rekening houdend met eventuele nieuwe bepalingen of aanpassingen die tijdens de algemene vergaderingen worden ingevoerd.

Het reglement van inwendige orde of de wijzigingen ervan moeten worden goedgekeurd op een daartoe geldig bijeen geroepen algemene vergadering (het moet niet het voorwerp uitmaken van een notariële akte). De syndicus stelt het op en werkt het bij. Het is verplicht voor alle bewoners van het gebouw via een welbepaalde bekendmakingsprocedure gericht op bewoners die de algemene vergaderingen niet kunnen bijwonen.



# De organen van de mede-eigendom

## De vereniging van mede-eigenaars (VME\*)

Dit zijn alle mede-eigenaars van een gebouw. De VME beheert alle gemeenschappelijke delen\*, staat in voor het behoud van het gebouw en verdedigt de algemene belangen van de mede-eigenaars. Ze vergadert minstens eenmaal per jaar op een algemene vergadering (AV\*).

Deze vereniging bestaat en geniet de voordelen van de rechtspersoonlijkheid van zodra de twee volgende voorwaarden vervuld zijn:

- bij de verkoop van de eerste kavel, zodra er minstens twee mede-eigenaars zijn;
- wanneer de statuten van het gebouw (basisakte en het reglement van mede-eigendom) zijn overgeschreven op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

## De syndicus

De syndicus adviseert, assisteert, informeert de mede-eigenaars en beheert het gebouw in hun naam door de beslissingen van de AV\* uit te voeren of te laten uitvoeren.

Elke mede-eigendom moet een syndicus aanstellen. Deze kan professioneel\* zijn of niet (mede-eigenaar die als syndicus optreedt); betaald of niet betaald.

De maximumduur van zijn mandaat bedraagt 3 jaar, en is hernieuwbaar bij besluit van de AV. Zijn contract moet schriftelijk zijn. Hij is tegenover de VME verantwoordelijk voor de goede uitvoering van de taak die hem werd toegewezen. Hij is verplicht hiervoor een verzekering af te sluiten.

Het mandaat van de syndicus van de VME moet geregistreerd zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). De registratie en wijziging van de gegevens van de syndicus gebeuren rechtstreeks bij een erkend ondernemingsloket.

*Raadpleeg voor meer informatie onze infofiche «De mede-eigendom – Registratie van de vereniging van mede-eigenaars en van de syndicus, en afsluiten van verzekeringen», beschikbaar op de website van Homegrade.*

Het burgerlijk wetboek bepaalt de minimumtaken van de syndicus. Het reglement van mede-eigendom kan hem meer taken toekennen, maar niet minder:

### ① De organisatie van de algemene vergaderingen

### ② Het administratief beheer

De syndicus is belast met het bewaren en ter beschikking stellen van de documenten van de mede-eigendom, het aangaan van verzekeringen, het coördineren van de statuten als gevolg van wetgevende wijzigingen, enz.

### ③ Het technisch beheer

Behalve indien het reglement van de mede-eigendom dit uitdrukkelijk voorziet, is de

taak van technisch beheer door de syndicus beperkt. De syndicus moet zorgen voor:

- dringende incidenten (lekken, verwarmingsdefecten, enz.);
- elementen beslist in de vergadering;
- de nodige stappen opdat het gebouw de wetgeving naleeft zoals bijvoorbeeld het conform maken van de liften, de verwarmingsketels, enz.

Sinds 1 januari 2019 is het de taak van de syndicus om alle buitengewone werken die voor de komende jaren voorzien zijn, op de agenda van de AV te plaatsen, en om een voorlopig budget voor deze werken te voorzien (art 3.89 -16°).

### ④ Het financieel beheer

De syndicus beheert het vermogen en stelt de rekeningen en de voorlopige budgetten op. Hij moet de stand van de financiën van de mede-eigendom kunnen voorleggen en alle verrichtingen kunnen traceren die uitgevoerd zijn in het kader van het beheer van de mede-eigendom. Hij is ook verantwoordelijk voor het opstellen van individuele afrekeningen en het vorderen van onbetaalde kosten.

### ⑤ Het geschillenbeheer in de mede-eigendom

De syndicus vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars bij het gerecht.

## De raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat uit houders van een zakelijk recht (gekozen door de VME) met stemrecht in de AV, zoals een eigenaar of een vruchtgebruiker. Het is zijn taak om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, hij heeft geen beslissingsbevoegdheid en moet elk jaar rekenschap geven van zijn taak ten overstaan van de VME. Hij kan elke andere taak of delegatie van bevoegdheden ontvangen bij besluit van de AV, dat bij tweederde meerderheid van de stemmen wordt genomen, onder voorbehoud van de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, van de AV en van de commissaris van de rekeningen. Een taak of delegatie van bevoegdheden van de AV kan alleen betrekking hebben op uitdrukkelijk vastgestelde handelingen en is slechts één jaar geldig. Zijn organisatie en werking zijn vastgelegd door het reglement van inwendige orde.

De raad van mede-eigendom is verplicht voor mede-eigendommen met meer dan 20 kavels. Deze functie kan bezoldigd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering.

## De commissaris van de rekeningen

Zijn benoeming is verplicht. Hij moet de rekeningen die door de syndicus worden voorgesteld, controleren.

Zijn plichten en bevoegdheden worden bepaald bij het reglement van inwendige orde.

De commissaris van de rekeningen wordt jaarlijks aangesteld door de VME en kan een professional zijn of niet (meestal is het een mede-eigenaar).

# De AV

## Wat is het ?

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is het beslissingscentrum van de vereniging van mede-eigenaars. Op de vergadering kunnen de mede-eigenaars zich uiten en, via hun stemmen, alle nuttige beslissingen nemen over alle kwesties van algemeen belang. Het is dus noodzakelijk en in het belang van elke mede-eigenaar, om eraan deel te nemen:

**De gewone algemene vergadering** die één keer per jaar moet gehouden worden. Men stelt er de syndicus aan en ontslaat hem, wijzigt de statuten, keurt de rekeningen goed, stemt voor bepaalde werken, richt een raad van mede-eigendom op of wijzigt of schaft deze af, wijzigt de bestemming van het gebouw of van een deel ervan, enz.

**De buitengewone algemene vergaderingen** die in functie van de noodzakelijkheden worden georganiseerd, worden door de syndicus bijeengeroepen wanneer een dringende beslissing moet worden genomen, of op vraag van één of meerdere mede-eigenaars die tenminste 1/5<sup>e</sup> van de duizendsten\* van het geheel bezitten.

De algemene vergadering is soeverein, dit wil zeggen dat de beslissingen die op de algemene vergadering worden genomen, de overhand hebben. Ze kunnen echter niet afwijken van de wet, noch van de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom).

## Bijeenroeping

De bijeenroeping voor de AV en het verloop van de vergadering worden vastgelegd door het reglement van inwendige orde. Het burgerlijk wetboek voorziet een minimum van na te leven regels:

- ten minste 3 weken voor de periode tijdens dewelke de AV moet plaatsvinden, kan elke mede-eigenaar de syndicus ter kennis brengen van de bijzondere punten die hij op de agenda wil zien staan. De AV zal enkel over deze punten mogen beraadslagen;
- de syndicus moet de bijeenroeping doen bij een ter post aangetekende brief tenminste 15 dagen (behalve in geval van nood) voor de datum van de vergadering. De bijeenroeping wordt gestuurd naar het recentste adres dat door elke mede-eigenaar werd doorgegeven aan de syndicus; elke mede-eigenaar is dus verplicht om de syndicus op de hoogte te stellen van elke adreswijziging of wijziging in de aard van de zakelijke rechten;
- de syndicus vermeldt in zijn bijeenroeping de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda en de voorlopige begroting.

## Aanwezigheidslijst en volmachten

Elke mede-eigenaar heeft het recht om de algemene vergadering bij te wonen en te stemmen, en heeft een aantal stemmen ter beschikking (uitgedrukt in aandelen\*) die overeenkomen met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Een mede-eigenaar mag zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber van zijn keuze, al dan niet mede-eigenaar, maar opgelet:

- de naam van de lasthebber moet vermeld worden in de volmacht;
- de lasthebber mag niet de syndicus zijn noch enig ander persoon die gemachtigd is of door de vereniging van mede-eigenaars wordt tewerkgesteld;
- hij mag enkel deelnemen aan de stemming met maximum hetzelfde aantal stemmen dan de som van de stemmen van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars;
- de lasthebber mag niet meer dan 3 volmachten aanvaarden, behalve als het totaal van de stemmen waarover hij beschikt (als mede-eigenaar en als mandataris) lager ligt dan 10% van het totaal aantal stemmen van de volledige mede-eigendom.

Een aanwezigheidslijst die de naam van elke mede-eigenaar en hun respectievelijke aandelen vermeldt, wordt ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars en door de eventuele lasthebbers van de afwezige mede-eigenaars.

Met deze aanwezigheidslijst kunnen bij elke stemming de stemmen geteld worden, en kan worden nagegaan of de vereiste meerderheid bereikt is.



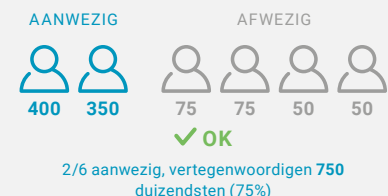
## Aanwezigheidsquorum\*

Om rechtsgeldig te kunnen vergaderen, moeten er bepaalde quorums bereikt worden. Er zijn twee aanwezigheidsquorums mogelijk:

**Meer dan 50% van de mede-eigenaars zijn aanwezig of worden vertegenwoordigd EN ze vertegenwoordigen tenminste 50% van de duizendsten.**



**Minder dan 50% van de mede-eigenaars zijn aanwezig of worden vertegenwoordigd, MAAR ze vertegenwoordigen meer dan 75% van de duizendsten.**



Indien aan het begin van een AV\* geen van beide quorums bereikt wordt, zal een tweede algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van 15 dagen. Deze tweede vergadering zal rechtsgeldig kunnen beraadslagen, en dit ongeacht het aantal aanwezige mede-eigenaars of de vertegenwoordigde aandelen.

## Aanstelling van de voorzitter, secretaris en stemopnemers

De algemene vergadering begint met het kiezen van een **voorzitter**, die een mede-eigenaar moet zijn en niet de syndicus, alsook de **secretaris** en, indien mogelijk, twee **stemopnemers**.

Meestal fungeert de syndicus als secretaris.

De voorzitter leidt de debatten, roept op tot de stemming en zorgt dat de agenda gevolgd wordt.

De secretaris en/of de stemopnemers zien toe op het goede verloop van de vergadering en tellen de uitgebrachte stemmen.

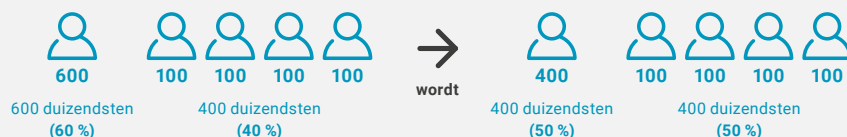
## De stemmen

Alle beslissingen worden op de vergadering genomen volgens verschillende bij wet vastgelegde meerderheidsregels.



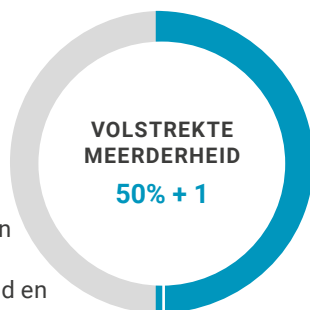
- Een onthouding wordt niet beschouwd als een uitgebrachte stem. De onthoudingen worden dus niet berekend in het totaal van de stemmen. Voorbeeld: een stemming met 4 stemmen voor, 3 stemmen tegen en 3 onthoudingen, wordt beschouwd als een stemming met een absolute meerderheid van 4 op 7 (en niet van 4 op 10).
- De mede-eigenaar die over meer stemmen beschikt dan alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal beperkt worden in zijn stemrecht: zijn duizendsten\* worden beperkt tot de som van de stemmen van de andere aanwezige mede-eigenaars. Daarentegen zal hij altijd over de helft van de stemmen beschikken, waardoor elke beslissing die een absolute meerderheid vereist (50% van de stemmen plus één) kan geblokkeerd worden, zodanig dat geen enkele beslissing kan genomen worden zonder zijn goedkeuring.

### Beperking van het stemrecht



### Volstreekte meerderheid (50 % + 1) :

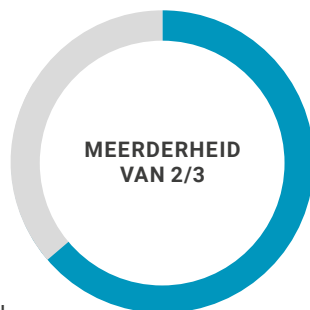
- ✓ goedkeuring van de rekeningen
- ✓ aanvaarding van het budget
- ✓ benoeming en ontslag van de syndicus
- ✓ benoeming en ontslag van de raad van mede-eigendom
- ✓ benoeming en ontslag van de commissaris van de rekeningen
- ✓ goedkeuring van de contracten voor onderhoud en energielevering
- ✓ aanwerving en ontslag van het personeel van de mede-eigendom
- ✓ goedkeuring van alle wettelijk verplicht gestelde werkzaamheden (zoals de conformiteit van elektrische installaties)
- ✓ goedkeuring van alle werkzaamheden met betrekking tot bewarende maatregelen
- ✓ wijziging van het reglement van inwendige orde met uitzondering van het drempelbedrag van de mededinging
- ✓ oprichting van een interne raad van mede-eigendom voor mede-eigendommen van minder dan 20 kavels



De beslissingen die de rechten van de mede-eigenaars kunnen aantasten of de financiële lasten kunnen verhogen, vereisen een ander type meerderheid. Ze worden bij wet bepaald (art. 3.88, §1er, 1° van het Burgerlijk Wetboek). Deze wet is verplicht, zelfs indien het reglement van mede-eigendom striktere regels heeft voorzien. Het betreft gekwalificeerde meerderheden.

### Meerderheid van twee derden:

- ✓ uitvoering van werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen\*, uitgezonderd die waarover de syndicus kan beslissen
- ✓ vastlegging van het bedrag van de opdrachten waarvoor mededinging verplicht is
- ✓ uitvoering van werkzaamheden in bepaalde privative delen door de VME\*, mits bijzondere motivering
- ✓ mandaat voor handelingen die uitdrukkelijk door de raad van mede-eigendom worden vermeld met een maximumduur van één jaar
- ✓ wijziging van de statuten wat het genot, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke delen betreft

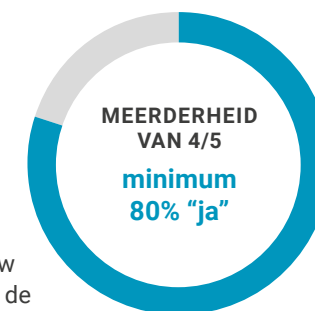


Sinds 1 januari 2019 moet rekening worden gehouden met het aandeel van de tussenkomst in de kosten om het stemgewicht van elke mede-eigenaar te bepalen. Het is het principe "Wie betaalt, stemt" (art. 3.87, §6).

Als een mede-eigenaar bijvoorbeeld een kavel heeft die 30/100 vertegenwoordigt in de gemeenschappelijke delen, maar slechts één vijfde van de kosten voor de restauratie van het trappenhuis voor zijn rekening neemt, zal hij een bevoegdheid van 1/5 hebben bij een stemming over het schilderen van de gemeenschappelijke delen.

### Meerderheid van vier vijfden (80 %):

- ✓ wijziging van de statuten over andere kwesties dan het genot, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke delen
- ✓ wijziging van de bestemming (residentieel, commercieel...) van de mede-eigendom of een deel ervan
- ✓ afbraak of volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne, veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn
- ✓ heropbouw of herstelling van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging
- ✓ aankoop van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- ✓ verkoop van gemeenschappelijke onroerende goederen



### Eenparigheid (100 %):

- ✓ wijziging van de verdeling van de aandelen tussen de mede-eigenaars, tenzij deze wijziging het gevolg is van werkzaamheden, de vereniging of verdeling van 2 kavels, van daden van beschikking of de oprichting van deelverenigingen. In dat geval wordt ze met dezelfde meerderheid aangenomen als het beginselbesluit
- ✓ elke beslissing die schriftelijk genomen wordt buiten een vergadering van de AV



## Het verslag

De wet (art. 3.87, §10) stelt de syndicus aan als opsteller van het verslag. Hij moet dit opstellen tijdens de zitting en er de beslissingen in opnemen die worden genomen, met vermelding van de meerderheden en de identiteit van degenen die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Na afloop van de vergadering en na lezing wordt dit verslag ondertekend door de voorzitter, de secretaris, de eventuele stemopnemers en alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Daarna wordt het geregistreerd in een register en bewaard op de zetel van de vereniging.

De syndicus moet dit verslag naar alle mede-eigenaars sturen binnen 30 dagen na de datum van de AV en vervolgens door de eigenaars naar de huurders.

## Betwisting

De mede-eigenaars die een beroep willen instellen tegen een beslissing van de AV, moeten dit doen binnen 4 maanden na de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden. De beslissingen die vatbaar zijn voor vernietiging:

- de beslissingen waar er vergissingen waren met betrekking tot de inhoud of de vorm;
- de bedrieglijke beslissingen, dat wil zeggen dat er een manipulatie was om de beslissing te nemen;
- de onrechtmatige beslissingen: er is onrechtmatigheid wanneer de beslissing werd genomen met schending van het algemeen belang of wanneer er een wanverhouding bestaat tussen de nagestreefde voordelen en de veroorzaakte nadelen. Er is niet noodzakelijk een aantasting van het algemeen belang wanneer een beslissing nadelen heeft voor bepaalde mede-eigenaars.

## De rekeningen

De uitgaven voor het bewaren en onderhouden van de eigendom alsook de andere gemeenschappelijke lasten worden betaald door elke mede-eigenaar, overeenkomstig de duizendsten\* van elkeen, of de specifieke verdeelsleutel voor de kosten.

## Welk type boekhouding wordt gebruikt?

Voor de kleine mede-eigendommen\* kan de boekhouding vereenvoudigd worden. Voor de grotere mede-eigendommen\* schrijft de wet een rekeningstelsel voor, opgesteld door Koninklijk Besluit.

Ze moet het mogelijk maken om de staat van financiën van de vereniging van mede-eigenaars met nauwkeurigheid op te stellen op een bepaalde datum, en moet de activa en passiva van de boekhoudkundige balans kunnen bepalen:

### ACTIVA

- wat de mede-eigendom op de balansdatum op zijn bankrekeningen heeft;
- het totale bedrag van de nog te ontvangen bedragen op de rekening van de vereniging, met inbegrip van de bedragen die door de mede-eigenaars verschuldigd zijn.

### PASSIVA

- het totaal van de door de syndicus opgevraagde bedragen;
- de aan leveranciers verschuldigde bedragen;
- de boekwaarde van het werkkapitaal\* en het reservekapitaal (bedrag goedgekeurd door de AV).

## Wie voert de boekhouding?

De syndicus voert de boekhouding, de commissaris van de rekeningen controleert ze. De wet (art. 3.89, §5, 3°) bepaalt dat de syndicus het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars moet beheren.

## Hoe wordt het beheer van het vermogen georganiseerd?

Elke mede-eigenaar heeft een verschillend vermogen, tenminste een werkkapitaal en een reservekapitaal. Dit vermogen moet in zijn geheel geplaatst worden op afzonderlijke rekeningen, op naam van de VME\*.

In geval van de verkoop van een appartement, recupereert de mede-eigenaar die verkoopt, zijn aandeel van het werkkapitaal naar rata van het aantal dagen waarop hij niet heeft genoten van het gebruik van de gemeenschappelijke delen. De afrekening wordt opgemaakt door de syndicus. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de VME.

Vanaf 1 januari 2019 is het verplicht om een reservekapitaal op te richten van minstens 5% van de laatste jaarlijkse begroting voor lopende uitgaven. Van deze verplichting kan worden afgeweken door een quorum van 4/5 van de stemmen.



## Woordenschatlijst

- **VME:** vereniging van mede-eigenaars. Deze duidt de rechtspersoon aan die alle mede-eigenaars omvat van een gebouw verdeeld in verschillende kavels die toebehoren aan verschillende eigenaars.
- **AV:** Algemene Vergadering, dit is de vergadering van de mede-eigenaars waar alle beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten worden genomen.
- **Gedwongen mede-eigendom:** gebouw onderverdeeld in kavels en toebehorend aan verschillende eigenaars. De kavels omvatten een privaat gedeelte (bijvoorbeeld een woning, een kantoor) en gemeenschappelijke delen.
  - **Kleine mede-eigendom:** elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van kelders, garages en parkeergarages.
  - **Grote mede-eigendom:** elke mede-eigendom van meer dan twintig kavels, met uitsluiting van kelders, garages en parkeergarages.
- **Werkkapitaal:** de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars, bij wijze van provisie, om de periodieke uitgaven te dekken zoals de kosten van beheer, kosten van verwarming en verlichting van de gemene delen.
- **Reservekapitaal:** de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.
- **Organen van de vereniging van mede-eigenaars:** de actoren die een rol spelen in de mede-eigendom (de VME\*, de syndicus, de raad en de commissaris van de rekeningen).
- **Aandeel (of duizendste):** het aandeel dat elke privaat kavel vertegenwoordigt met betrekking tot de gehele mede-eigendom. De waarde wordt bepaald in functie van de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de kavel. Deze worden opgesteld op basis van een verslag dat gemotiveerd wordt door een notaris, een meetkundig schatter, een architect of vastgoedmakelaar.
- **Aanwezigheidsquorum:** minimum aantal aanwezige eigenaars en aandelen opdat een AV geldig kan plaatsvinden.
- **Gemeenschappelijke delen:** delen van het gebouw die de eigendom zijn van alle mede-eigenaars en bestemd om gebruikt te worden door iedereen: de inkomhal van het gebouw, de gangen, de trappen, de liften, de centrale verwarming, de trappen, de buitenmuren, het dak...
- **Privatief deel:** deel van het gebouw dat aan één of meerdere mede-eigenaars toebehoort en waarvan ze het exclusief gebruik hebben: de appartementen of kantoren, garages...
- **Professionele syndicus:** erkende vastgoedmakelaar die gespecialiseerd is in het beheer van de gemeenschappelijke delen van een gebouw, zijn lidmaatschap bij het VIB (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) is verplicht.
- **De syndicus:** adviseert, assisteert, informeert de mede-eigenaars en beheert het gebouw in hun naam door de beslissingen van de AV\* uit te voeren of te laten uitvoeren.

### Concordantietabel van de vermelde artikels

Naar aanleiding van de hervorming van het Burgerlijk Wetboek van 04/02/2020 en de toepassing op 01/09/2021.

Oud Burgerlijk Wetboek	Nieuw Burgerlijk Wetboek Boek 3 «Goederenrecht», Titel 4 «Mede-eigendom»
Art. 577-3 à 14	3.68 à 3.100
Art. 577-3	art. 3.84
Art. 577-4	art. 3.85
art. 577-6, §6, §10	art. 3.87, §6, §10
art. 577-7	art. 3.88, §1er, 1°
art. 577-8, § 4, 5°	art. 3.89, §5, 3°

### Hulp nodig?

Homegrade biedt u **specifieke begeleiding** voor kleine mede-eigendommen: hulp bij de renovatieprocedures, organisatie van specifieke vergaderingen, informatie over de werking van een mede-eigendom en het belang van de werken, voorstelling van de technische en financiële hulpmiddelen, enz.

Raadpleeg voor meer informatie [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of informeer ernaar bij onze adviseurs tijdens de permanentie. Voor de mede-eigendommen met een professionele syndicus kunt u terecht bij de Facilitator Duurzame Gebouwen op [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels).



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt premies en incentives ter beschikking om de renovatie van gebouwen aan te moedigen. Deze financiële steunmaatregelen veranderen regelmatig. Raadpleeg onze **“Samenvatting van premies”** op [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of contacteer onze permanentiedienst voor actuele informatie!



**Homegrade** publiceert regelmatig nieuwe **thematische brochures** over de meest voorkomende Brusselse erfgoedelementen (*gevels, glas-in-loodramen, sgraffiti, balkons, vloerbekledingen, daklijsten, historische vensters, deuren, liften...*), en de huisvesting: renovatie (*isolatie, akoestiek, veiligheid & uitrusting, ramen, verwarmingsketels, ventilatie, verwarming, regenwatertank, hernieuwbare energie, circulaire economie...*), mede-eigendom, gemeenschap, aankoop, verhuur...

U vindt alle brochures op [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of in de permanentiedienst. En neem gerust contact op met onze adviseurs als u vragen heeft!



## Meer links

Meer informatie over de mede-eigendom:

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
[www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)  
[www.syndicinfo.immo](http://www.syndicinfo.immo)

Raadpleeg onze andere publicaties en webinars over het thema mede-eigendom op onze website of ons YouTube-kanaal:

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)  
[www.youtube.be](http://www.youtube.be)

Meer info over huisvesting, leefmilieu, stedenbouw, erfgoed, premies en financiële hulp in Brussel:

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)  
[www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels)  
[www.renolution.brussels](http://www.renolution.brussels)  
[www.urban.brussels](http://www.urban.brussels)  
[www.erfgoed.brussels](http://www.erfgoed.brussels)



## Nuttige lectuur

BURGERLIJK WETBOEK, BOEK 3 «GOEDERENRECHT», TITEL 4 «MEDE-EIGENDOM» WAARBIJ DE OUDE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WORDEN HERZIEN.

Brochure: *Mede-eigendom in een notedop*, Brussel: uitgegeven door de vereniging van Verenigde Eigenaars.

LAMBERMONT Claudine, MERCKEN Daniel, MERCKEN Thierry. *L'Assemblée générale des copropriétaires*, EdiPro, 2<sup>e</sup> éd., 2014.

LANNOY Jean-Pierre, MOSTIN Corinne (sous la dir. de). *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, Larcier, 2013.

**Redactie:** Sophie Holemans en Julie Bindels, Homegrade

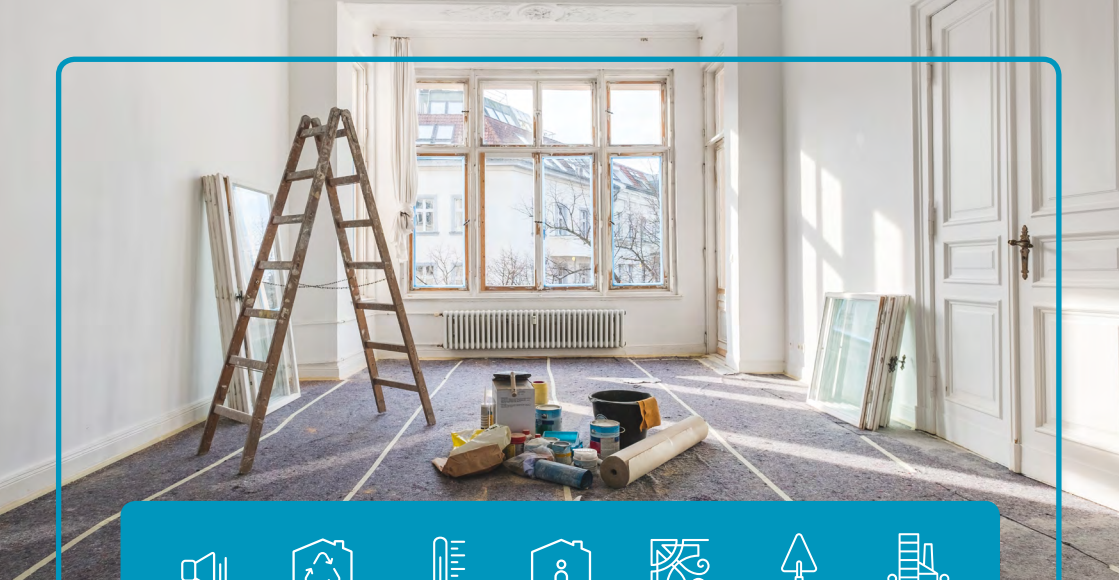
**Herlezing:** Jean-Pierre Lannoy en Corinne Mostin

**Uitgever:** Homegrade

**Datum en plaats van publicatie:** Brussel, 2020

**Bijwerking:** 2024

**Fotoverantwoording:** Jérôme Bertrand, Homegrade tenzij anders vermeld



AKOESTIEK



DUURZAME  
GEBOUWEN



ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW



homegrade  
.brussels

## Hoe Homegrade contacteren ?

Vul ons contactformulier in



[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Bel ons



1810

Kom langs op ons Infopunt



Queteletplein 7  
1210 Brussel

Publicaties



[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

Facebook



@homegrade.brussels

Beroepen van het architecturaal  
patrimonium



[www.beroepenvanheterfgoed.brussels](http://www.beroepenvanheterfgoed.brussels)

Onze openingsuren zijn te vinden  
op de website van Homegrade.

Alle diensten van Homegrade zijn gratis.

