

# OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

## RENOVATIE VAN MEDE-EIGENDOMMEN

HERFST 2022

**Van concept tot exploitatie**

Innoverend management voor ambitieuze projecten

Sandrine GALET



- ▶ Energierenovatie: welke mechanismen zijn nodig om de steun van de mede-eigenaars en de syndicus te verkrijgen?



## WETTELIJK KADER

- ▶ **Hoe werkt de algemene vergadering?**
- ▶ **De syndicus**

## GEBOORTE VAN EEN PROJECT

- ▶ Wie?
- ▶ Bij welke gelegenheid?

## TOOLS VOOR EEN SUCCESVOL PROJECT

## FINANCIERING



### Wanneer vindt de algemene vergadering plaats?

- ▶ Gedurende de twee weken vermeld in ROI
- ▶ Om het even wanneer in de loop van het jaar:
  - Op initiatief van de syndicus
  - Op initiatief van de eigenaars (naleving voorwaarden)

### Wie kan een punt op de agenda van de algemene vergadering (AV) zetten?

- ▶ de syndicus
- ▶ een mede-eigenaar (verzending van het punt om dit op de agenda te zetten drie weken vóór de twee weken waarin AV zal plaatsvinden)



### Verzendingsmodaliteiten

- ▶ De bijeenroeping wordt verzonden twee weken voor AV zal plaatsvinden



### Welke meerderheden

- ▶ Voor alle werken:
  - beslissing over de werken:  
2/3e van de stemmen van de aanwezigen en vertegenwoordigden, maar als werken door de wet worden voorgeschreven: 50 % + 1 stem van de aanwezigen en vertegenwoordigden  
Voorbeeld: conform maken van de liften, in Vlaanderen thermische isolatie van gebouwen, enz.)
  - voor beslissing over financiering = absolute meerderheid



### Wettelijke verplichting: bestekken

- ▶ Voor werken → bedragen vastgelegd door AV: de syndicus moet kostenramingen op basis van een vooraf opgesteld bestek voorleggen



## De syndicus is de wettelijke vertegenwoordiger van de mede-eigendom

- ▶ Voor elk project dient er contact opgenomen te worden met de syndicus. De syndicus moet opgenomen zijn in de gegevens van de Vereniging van mede-eigenaars (VME) in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)

**extra werk → aanvullende honoraria (kosten overeenkomstig het contract van de syndicus)**



## WETTELIJK KADER

- ▶ Hoe werkt de algemene vergadering?
- ▶ De syndicus

## GEBOORTE VAN EEN PROJECT

- ▶ **Wie?**
- ▶ **Bij welke gelegenheid?**

## TOOLS VOOR EEN SUCCESVOL PROJECT

## FINANCIERING



Op initiatief:

**SAMENWERKENDE  
RAAD**

**VAN DE  
SYNDICUS**

**EEN EIGENAAR  
OF EIGENAARS**





## BIJ WELKE GELEGENHEID?



**DRINGEND  
WERK**



**DE NOODZAAK  
OM HET  
ENERGIEVERBRUIK  
TE VERMINDEREN**



**WETTELIJKE  
VERPLICHTINGEN**



## WETTELIJK KADER

- ▶ Hoe werkt de algemene vergadering?
- ▶ De syndicus

## GEBOORTE VAN EEN PROJECT

- ▶ Wie?
- ▶ Bij welke gelegenheid?

## **TOOLS VOOR EEN SUCCESVOL PROJECT**

## FINANCIERING



# 11 TOOLS VOOR EEN SUCCESVOL PROJECT

## VERSLAG

- ▶ Energieaudit met prioriteitsniveaus
- ▶ Verslag van architect en/of ingenieur Speciale technieken (technische installaties)
- ▶ EPB
- ▶ Investeringsverslag met IR (investeringsrendement)



## INFORMATIEVERGADERING

- ▶ Vergadering voorafgaand aan de algemene vergadering
- ▶ Informatie te verstrekken tijdens de algemene vergadering
- ▶ De eigenaars moeten bij het project worden betrokken



## ONDERSTEUNING VAN DE SYNDICUS

- ▶ Wens van de sector: aanvullende honoraria opgenomen in de premie



## WETTELIJK KADER

- ▶ Hoe werkt de algemene vergadering?
- ▶ De syndicus

## GEBOORTE VAN EEN PROJECT

- ▶ Wie?
- ▶ Bij welke gelegenheid?

## TOOLS VOOR EEN SUCCESVOL PROJECT

## **FINANCIERING**



### AV kan beslissen over te gaan tot:

- ▶ de aanleg van een reservefonds: het reservefonds blijft eigendom van VME op het ogenblik van verkoop
- ▶ het aangaan van een lening voor de mede-eigendom (bij banken of verzekeringsmaatschappijen en altijd vergezeld van een verzekering m.b.t. de betaling van de lasten).





- ▶ Het succes van dergelijke grootschalige projecten vereist een symbiotische relatie tussen de eigenaars, het condominiumbestuur en de syndicus.





## Websites

- ▶ Federia-website

[www.federia.immo](http://www.federia.immo)



## Artikelen

- ▶ Corinne Mostin, (2020), *Le syndic de copropriété*, Wolters Kluwer
- ▶ Sophie Boufflette, (2020), *Le Livre 3 du Code civil : les origines*, Anthemis



## Wet op mede-eigendom



**Sandrine GALET**

☎ + 32 10 39 54 40

✉ [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)



BEDANKT VOOR UW AANDACHT

