

Seminar over duurzaam  
bouwen

# Mede-eigenaarschap: de sleutels tot succesvolle energierenovatie

10 december 2021

## De algemene vergadering over geslaagde energierenovatie stimuleren



Yves Van Ermen  
Ondervoorzitter van Federia



# PRESENTATIE VAN DE SPREKER

Yves Van Ermen is vastgoedmakelaar, lid en voorzitter van Federia, de hoofdorganisatie van vastgoedprofessionals in Franstalig België. Hij is tevens gerechtelijk deskundige op het gebied van mede-eigendom.

Zijn presentatie zal zich vooral richten op de werking van syndici en mede-eigendom. De uitdaging is om elkaar beter te begrijpen en zo beter samen te werken tussen de verschillende partijen die bij de uitvoering van renovatieprojecten betrokken zijn.

Zijn presentatie zal ook worden aangegrepen om instrumenten voor mede-eigenaars en beschikbare financiering te presenteren. Success stories van renovatie van mede-eigendommen zullen worden gepresenteerd.

Voor meer informatie: <https://www.federia.immo/fr/>



# DOEL VAN DE PRESENTATIE

- Bewustmaking van de belangrijke rol van de syndicus en de algemene vergaderingen in het kader van de energierenovatie



# PLAN DE L'EXPOSÉ

- I. Denk aan voor wijzigingen in de statuten vóór de voorlopige oplevering
- II. Hoe werkt de algemene vergadering?
- III. De syndicus
- IV. Instrumenten om de mede-eigenaars te informeren
- V. Financiering
- VI. Nieuwe voorzieningen: energie, water of telecommunicatie
- VII. Enkele voorbeelden van succesverhalen



# I. DENK AAN WIJZIGINGEN IN DE STATUTEN VÓÓR DE VOORLOPIGE AANVAARDING

- Art 3.82 § 2 van het Boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek

*«De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, dragen de kosten voor deze wijziging»*



# I. DENK AAN WIJZIGINGEN IN DE STATUTEN VÓÓR DE VOORLOPIGE AANVAARDING

- Art 3.82 § 2 van het Boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek

*«Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden. »*



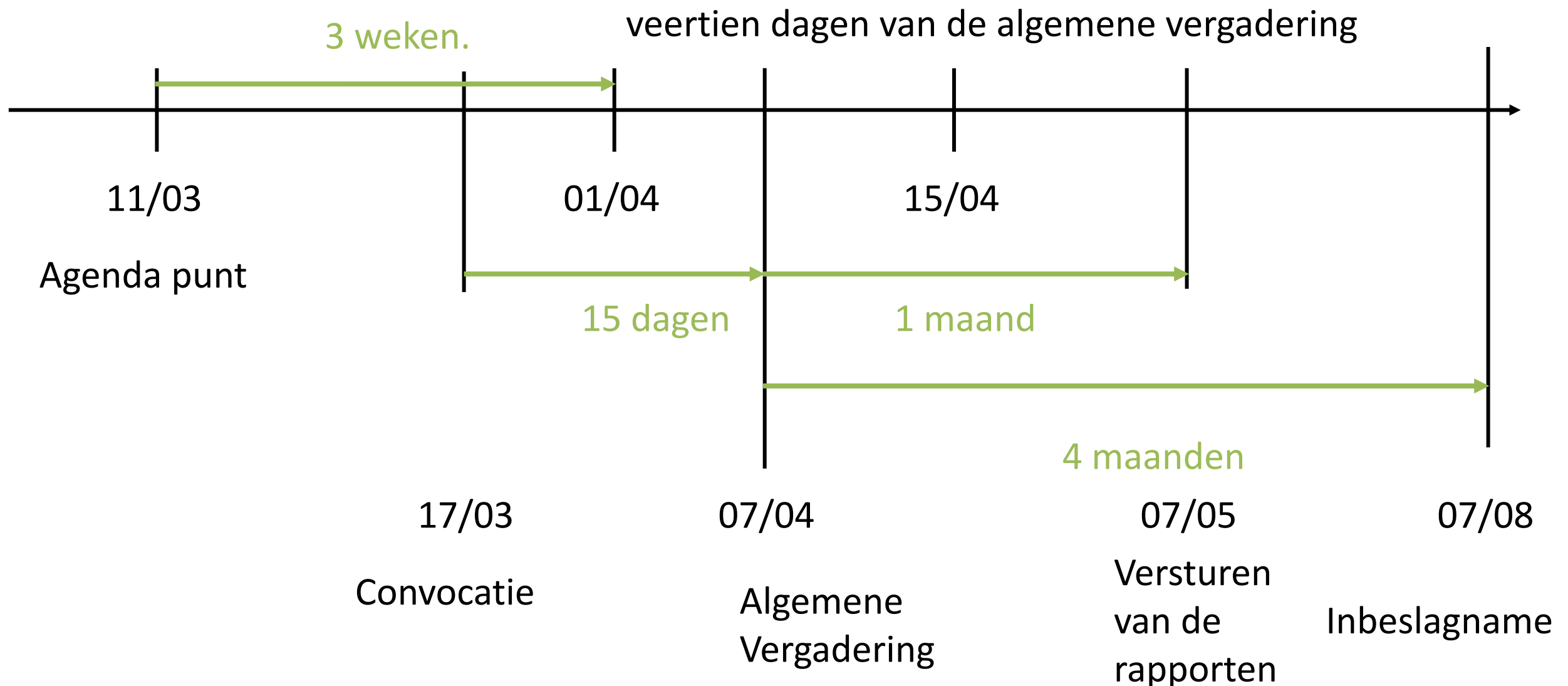
## II. HOE DE ALGEMENE VERGADERING FUNCTIONEERT?

- Wie kan een onderwerp op de agenda van de AV zetten?
  - ▶ Een mede-eigenaar of de syndicus
- De mede-eigenaar moet zijn punt 3 weken vóór de tweewekelijkse AV op de agenda zetten.
- De oproep tot de vergadering wordt 15 dagen vóór de AV verzonden.



## II. HOE DE ALGEMENE VERGADERING FUNCTIONEERT?

- Voorbeeld van een tijdlijn







## II. HOE DE ALGEMENE VERGADERING FUNCTIONEERT?

- Voor alle werken: beslissing van de AV
  - ▶ 2/3 van de stemmen van de aanwezigen en de vertegenwoordigers
  - ▶ 50% + 1 stem van de aanwezigen en de vertegenwoordigers indien deze wettelijk gemachtigd zijn (b.v. aanpassing van liften aan de normen, in Vlaanderen thermische isolatie van gebouwen, enz.)
- Voor de beslissingen = absolute meerderheid



## II. HOE DE ALGEMENE VERGADERING FUNCTIONEERT?

- Voor werken > de door de AV vastgestelde bedragen:  
de syndicus moet ramingen voorleggen op de basis van een vooraf opgesteld bestek
  - ▶ 2 AV om te beslissen



## III. DE SYNDICUS

- De syndicus is de wettelijke vertegenwoordiger van het mede-eigendom
  - ▶ Neem voor elk project contact op en zoek de gegevens op in de KBO ([Kruispuntbank van Ondernemingen](#)) van de VME (vereniging van mede-eigenaars)
- meerwerk → extra ereloon (kosten volgens het contract van de syndicus)
- Wens van de sector: erelonen in de premies inbegrepen



## IV. INSTRUMENTEN OM MEDE-EIGENAARS TE INFORMEREN

- Energie-audit waarin de soorten uit te voeren werkzaamheden met prioriteitsniveaus worden aangegeven
- Informatievergaderingen voor de mede-eigenaars voorafgaand aan de Algemene Vergadering
  - ▶ Mede-eigenaars moeten in het project worden geïntegreerd!



## V. FINANCIERING

- De AV kan besluiten om :
  - ▶ de oprichting van een reservefonds: het reservefonds blijft eigendom van de VME op het moment van de verkoop
  - ▶ Een lening aangaan op naam van de mede-eigendom (bij banken of verzekeringsmaatschappijen en altijd vergezeld van een verzekering van betaling van de lasten).



## VI. NIEUWE VOORZIENINGEN: ENERGIE, WATER OF TELECOMMUNICATIE

- Art 3.82 § 2 van het Boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek

Een mede-eigenaar of een beheerder kan een aanvraag indienen om werken uit te voeren om de infrastructuur (energie, water of telecommunicatie) te optimaliseren.

- Een verzoek daartoe moet twee maanden voor de aanvang van de werkzaamheden bij de syndicus ingediend worden.

- ▶ Is dit echt realistisch? Nee, want het syndic is verplicht om de goedkeuring van de AV te hebben. De aanvrager moet dit punt op de agenda van de statutaire algemene vergadering kunnen plaatsen of een buitengewone algemene vergadering kunnen bijeenroepen



## VI. NIEUWE VOORZIENINGEN: ENERGIE, WATER OF TELECOMMUNICATIE

- Binnen twee maanden na ontvangst van de aanvraag kan de mede-eigenaar op grond van een rechtmatig belang bezwaar maken tegen de voorgenomen werkzaamheden:
  - ▶ als infrastructuur bestaande is,
  - ▶ als deze aanzienlijke schade veroorzaakt,
  - ▶ als er geen optimalisatie van bestaande infrastructuur is.



## VII. QUELQUES EXEMPLES DE SUCCESS STORIES

- Installatie van een warmtekrachtkoppelingseenheid in een gebouw met 18 appartementen
- Buitenkant thermische isolatie van een gebouw





# TOOLS, WEBSITES, BRONNEN

- [www.federia.immo](http://www.federia.immo) : Thema "Mede-eigendom"
- Ontwikkeling van de lobby van Federia om in contact te komen met de verschillende belanghebbenden



# CONTACT



## Federia

Contact gegevens

 : 010/39.54.40

E-mail : [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)