

Sluitstuk van opvolgen vakliteratuur

Eigenaarsmagazine 2020-2021

1 Inleiding

Verenigde Eigenaars is een onafhankelijke belangengroep die de belangen van de vastgoedeigenaars verdedigt. De vereniging heeft een aantal gespecialiseerde juristen onder zijn hoede die de leden met raad en daad bijstaan. Ze ijveren bij ministers, politici, bestuurlijke overheden en administraties voor de herwaardering van de eigendom, voor fiscale gelijkberechting van roerende en onroerende inkomsten, voor heldere bepalingen inzake mede-eigendom, voor een deugdelijke beheer van vereniging van mede-eigenaars, voor een stedenbouw op mensenmaat. Ook eisen hun dat de private verhuurder erkend wordt als betrouwbare partner van de overheid, die zelf verplicht is het recht op een behoorlijke woonst te garanderen. De private verhuurder moet dan ook gerespecteerd worden.

Verenigde Eigenaars richten zich tot:

- De eigenaar-bewoner
- De verhuurder van panden, woningen, garages...
- De eigenaar van bebouwde of onbebouwde gronden
- De mede-eigenaars
- De patrimoniale vennootschappen
- Professionals inzake onroerend goed

De verenigde eigenaars informeren leden omtrent vastgoedrecht in de meest ruimte betekenis van het woord en doen dit via het maandblad die en leden ontvangen. De vereniging geeft ok gepersonaliseerd juridisch advies, dit telefonisch, schriftelijk of ter plaatse.

Maar men doet ook meer dan alleen adviseren. Men stelt type huurovereenkomsten op in beide lanstalen, rekening houdende met de wetgeving in de 3 regio's die België kent, eveneens met de belangen voor huurders voor ogen. Men registreert huurcontracten en plaatsbeschrijvingen die worden opgesteld. Fiscaal advies en hulp bij het invullen van de belastingaangifte wordt gegeven door de fiscalisten werkende bij de vereniging.

2 Maandblad van verenigde eigenaars

Sinds 2019 ben ik al ingeschreven bij de verenigde eigenaars, men geeft elke maand een heel interessant magazine uit. Deze bevatten allemaal geheel andere en actuele onderwerpen. Dit van rages in de huurmarkt tot nieuwe wetgevingen en verplichtingen die zijn ingevoerd. Het heeft een heel duidelijk overzicht aan de eigenaar waaraan gehouden moet worden en welke regelgevingen er nieuw of extra zijn ingevoerd.

2.1 Oktober 2020

De uitgave van Oktober was gericht op de afbraak en heropbouw van een appartementsgebouw. Hieromtrent is een nieuwe regeling ingevoerd. Het wordt opnieuw mogelijk om in welbepaalde gevallen met 4/5^e van de stemmen in de algemene vergadering te beslissen over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw. Deze beslissing wordt echter onderworpen aan rechtelijke toetsing. Ook zal de vergoeding die doet van zijn kavel, voortaan, bij gebrek aan overeenstemming, door de rechter vastgesteld worden.

Verder interessante onderwerpen die worden aangehaald:

- Verbod tot of verzet tegen overdracht handelshuurovereenkomst
- Vestiging conventionele erfdienstbaarheid
- Kosten voor houder gebruiksrecht van een dakterras
- Wat als de verkoper verkeerde informatie verschaft
- De afdwingbaarheid van de forfaitaire vergoeding bij verhuis

2.2 November 2020

Het hoofdartikel in deze uitgave is het regeerakkoord voor vastgoedeigenaars wat veel vraagtekens oproept. Het regeerakkoord is vrij vaag en op zich niet verontrustend, maar het venijn zit in de concrete uitvoering van de beslissing en van de financiering ervan.

Het artikel wat mij enorm aansprak is het artikel over dat een algemene vergadering zijn syndicus te duur vind. Sommige mede-eigenaars vinden dat de syndicus van hun gebouw een te hoog tarief hanteert. Andere menen dat hun syndicus nogal snel aanvullende kosten en erelonen aanreken voor specifieke tussenkomsten en vragen zich af of hij dit zomaar mag doen.

Het loon van de syndicus wordt forfaitair bepaald op basis van een vast bedrag per maand:

- Per appartement of studio
- Per garages, staanplaats of kelder gekoppeld aan een appartement
- Per afzonderlijke garage, staanplaats of kelder
- Per vierkante met voor handelsruimte of kantoren

Verder interessante onderwerpen die worden aangehaald:

- Gewijzigde regelgeving inzake elektrische installaties
- Lenen volgens het boekje
- Onrechtmatige uithuiszetting
- Nalaten aan goede doelen en goede vrienden wordt voordeliger

2.3 December 2020

Hoofdonderwerp is de beslissing van het Europees Hof van Justitie om huurinkomsten anders te gaan belasten. Het Europees Hof van Justitie heeft België veroordeeld tot een boete van 2 miljoen euro en een dwangsom van 7.500 euro per dag wegens de ongelijke fiscale behandeling van huurinkomsten die Belgen ontvangen in het buitenland en deze die zij in eigen land ontvangen. Echter is de kans at ook de werkelijke invangen huurinkomsten uit private verhuring zullen belast worden, lijkt nihil.

Verder interessante onderwerpen die worden aangehaald:

- Inzagerecht in de boekhouding van de mede-eigendom
- Erfenis doorschuiven via doorgeefschenking
- Nieuwe regelgeving woonkwaliteit in Vlaanderen
- Handelshuurhernieuwing geweigerd na hoger bord
- Naadloze overdracht dossier tussen syndici

2.4 Januari 2021

Wat anders dan in de uitgave van januari, de nieuwe ABEX-index. Dit jaar bedraagt deze 858.

Verder staat er ook een artikel over het Reglement van interne orde, deze is met de invoering van de hervorming van de wet op mede-eigendom een verplicht document geworden. Echter stelt men wel nog vast dat dit nog in heel veel gebouwen ontbreekt.

Wat moet het Reglement interne orde allemaal bevatten:

- Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze van de algemene vergadering en de contracten.
- De wijze van benoeming van een syndicus en de omvang van zijn bevoegdheden
- De jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering plaatsvindt
- De regels omtrent de bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris inzake de rekeningen.

Verder onderwerpen die worden aangehaald in deze uitgave:

- Contractuele vergoeding wegens ontbinding mogelijk te verminderen
- Erfenis weigeren, wat te doen
- Case rechtszaak, water in de kelder door het plaatsen van nieuwe riolering in de straat.
- Enkel een vordering tegen de vereniging der eigenaars is toelaatbaar

2.5 Februari 2021

Deze uitgave geeft de tegenwoordige werking weer van de algemene vergaderingen tijdens de corona pandemie. Er zijn tegenwoordige nieuwe regels hieromtrent, waarbij iedereen zich moet aanpassen aan de geldende maatregelen. De algemene vergaderingen die tijdens de eerste lock-down-periode moesten plaatsvinden werden uitgesteld tot uiterlijk november 2020. De tweede golf gooide echter opnieuw roet in het eten. Daarom werden een aantal tijdelijke maatregelen getroffen en werd de mogelijkheid om een algemene vergadering op afstand te voeren, wettelijk verankerd. Deze aanpassing is in werking getreden op 24 december 2020 en blijft ook van kracht na de huidige coronacrisis. Een algemene vergadering via een videoconferentie is dus voortaan mogelijk, maar op voorwaarde dat de bijeengeroepen dit voorziet.

Verdere onderwerpen die worden aangehaald in deze uitgaven zijn:

- Wat met eenzijdige ontbinding van de huurovereenkomst
- Bieden onder gesloten omslag, hoe gaat men te werk?
- De pachtontbinding en vergoeding voor de verpachter
- Is een niet ondertekende plaatsbeschrijving toch tegenstelbaar?

Dit laatste artikel toont dus aan dat het niet vereist is dat een plaatsbeschrijving ondertekend moet zijn door de huurder opdat de inhoud hem tegenstelbaar zou zijn.

2.6 Maart 2021

Deze uitgave is opnieuw gefocust op de syndicus, hij is namelijk de spilfiguur van de vereniging van mede-eigenaars. Het aantal appartementsgebouwen is de laatste jaren sterk toegenomen. Gezinnen worden kleiner en kiezen ervoor om compacter en klimaatvriendelijker te wonen. Ook tweede verblijvers verkiezen appartementen wegen het woongemak en comfort. De Verenigde Eigenaars hebben een Kwaliteitscertificaat voor syndici uitgewerkt. Syndici die het certificaat willen bekomen en behouden, dienen de bepalingen van het Charter na te leven. De verplichtingen slaan op het administratie, financieel en technische beheer van het appartementsgebouw.

Een volgend artikel dat mij ook wel enorm aanspreekt is het invoeren van het asbestinventaris die er aan komt. Tegen 2040 moet Vlaanderen asbestveilig zijn. Daarom zullen eigenaars tegen 2023 verplicht over een asbestinventarisatieattest moeten voorleggen bij de verkoop van woningen en gebouwen die dateren van voor 2001. Het betreft een nieuwe informatieplicht ten gunste van kandidaat-kopers.

Wat is het asbestinventarisatieattest? Het attest beschrijft welke onderdelen van het gebouw asbest bevatten, wat de staat van het asbest en hoe het veilig te beheren of te verwijderen.

Welke gegevens moet het attest bevatten?

- De identificatie van de constructie
- Een opsomming van de aangetroffen asbesthoudende materialen
- De aanduiding van de geïnventariseerde asbesthoudende materialen waarvoor een verwijderingsplicht geldt
- Een risico-evaluatie van de asbesthoudende materialen
- Een advies over urgente maatregelen ter remediëring van de vastgestelde acute blootstellingsrisico's
- De geldigheidsduur
- De datum van afleveren van het attest
- Een samenvattende conclusie
- Een unieke code van het attest

Verder onderwerpen die de uitgave bevat:

- Opzeg voor persoonlijke bewoning in buitengewone omstandigheden
- Vermindering van onroerende voorheffing wegens improductiviteit
- Crisis binnen de vereniging der mede-eigenaars, hoe geraakt men er uit
- Zorgvolmacht nu ook erkend in het buitenland
- Is het aangeraden om de atmosferische ketel te vervangen door een condensatieketel

2.7 April 2021

Deze laatste uitgave die ik kan verwerken in de permanente vorming gaat omtrent de huursubsidie en huurpremie, zijn deze daadwerkelijk de oplossing voor betaalbare private huurmarkt.

Steeds meer huurders ondervinden moeilijkheden om de huur en anderen woonkosten te betalen. De Vlaamse overheid kent maandelijks tussenkomsten in de huur toe onder de vorm van huursubsidie en huurpremie. Maar echter niet alle huurders komen hiervoor in aanmerking. Men moet voldoen aan een maximale inkomensgrens en eveneens de huurprijs van het pand moet voldoen aan een maximum. Ook heeft iemand maar recht op een huurpremie wanneer hij 4 jaar ononderbroken op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staat en maar beschikt over een beperkt inkomen. De huursubsidie dient te worden aangevraagd na het betrekken van de nieuwe huurwoning die beter is dan een vorige die men bewoonde.

Ander onderwerpen die worden aangehaald in deze uitgave:

- Wat met wanbetalers in een mede-eigendom
- Hoge boetes bij het niet aangeven van buitenlands vastgoed
- Medehuur of een huurcontract met meerdere huurders
- Wat is de waarde van een elektronische handtekening
- Wat met overlast in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw