

Sluitstuk van opvolgen vakliteratuur

Eigenaarsmagazine 2021-2022

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 2021

De uitgave van Oktober was gericht op nieuwe woonvormen als antwoord op de woningnood. Er wordt uitleg gegeven over de woonvormen die bestaan zoals cohousing en woningdelen. Een andere hoofdstuk gaat dan weer over de nalatenschap en het schenken van de eigendom aan een goed doel of een vriend. Verder gaat het in deze uitgave over de verhuur of verkoop van een garage aan een niet mede-eigenaar binnen de appartement mede-eigendom. Er wordt uitleg gegeven hoe men als syndicus beter gewapend is met de steun van experts.

Verder interessante onderwerpen die worden aangehaald:

- Recht van doorgang van derden
- Zwarte lijsten van sociale huurder

2.2 November 2021

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 aanrekent 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 2021

Hoofdonderwerp is de dat wonen voor veel Vlamingen dreigt onbetaalbaar te worden. Voor wie een oudere en energievervlindende woning aankoopt, geldt vanaf 2023 een renovatieplicht: woningen met een energielabel E of lager, moeten binnen vijf jaar minsten naar niveau D gebracht worden. Om het betaalbaar te houden voorziet Vlaanderen een renteloze lening per aanvrager tot maximaal 20.000 Euro, bovenop de reeds bestaande premies.

Verder interessante onderwerpen die worden aangehaald:

- Bruikleen van een onroerend goed
- De langst levende kan de gezinswoning belastingvrij erven
- Kabels en leidingen in de gemene delen
- Kan men de kost van EPC doorrekenen aan de huurder
- Pachtinkomsten en belastingen

2.4 Januari 2022

De uitgave van januari geeft zoals elk jaar een samenvatting van wat het komende jaar 2022 brengt voor de vastgoedeigenaars.

Verder onderwerpen die worden aangehaald in deze uitgave:

- Het toekomstige voorkeurecht voor huurders in Brussel
- Hoe zit het met handelshuur, wat na 3 huurhervormingen
- Hoe zijn de tegenwoordige regels van privacy binnen de mede-eigendom
- In Brussel geldt een nieuwe regel waarbij het verplicht is om een referentiehurprijs te vermelden op het pand.
- En hoe zit het met het laten erven van neven en nichten van een eigendom in Brussel en Wallonië.

2.5 Februari 2022

Deze uitgave legt de nadruk op het tegenwoordige probleem dat heerst, het tekort aan syndicussen. De job als syndicus wordt een waar knelpuntberoep. Van 10.000 door het BIV erkende vastgoedmakelaars zijn er slechts 400 stuks die zich louter richten als syndicus. Het tableau van de stagiairs bij het BIV geeft aan dat slecht 4% van de kandidaten gaat voor het beroep van uitsluitend syndicus.

Verdere onderwerpen die worden aangehaald in deze uitgaven zijn:

- Hoe kan men als eigenaar zelf procederen voor de vrederechter
- Het behalen van bepaalde kwaliteitscertificaten als syndicus
- Hoe doet men het best een gift aan zijn kinderen

2.6 Maart 2022

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 gegeven 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 2022

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

2.8 Mei 2022

Deze uitgave focust zich op het tegenwoordige probleem dat we allemaal voelen, de inflatie, en hoe deze hoge inflatie de verhuurder zorgen baart. De hoge inflatie jaagt de gezondheidsindex en ook de huurprijzen omhoog. De gemiddelde huurprijs voor appartementen bedroeg vorig jaar 760€. Een huurder die in april 2021 een contract afsloot aan die prijs, ziet nu die prijs met 50€ verhogen.

Andere onderwerpen die worden aangehaald en deze uitgave:

- Hoe men beste de huurder kan op de hoogte brengen van een algemene vergadering
- Hoe men de huurder in het Brussel gewest op de hoogte moet brengen van de verkoop van de eigendom.
- De verhuurder heeft het recht om dringende herstemmingen uit te voeren
- Pachtovereenkomst in Wallonië is niet langer eeuwigdurend.