

# De Waardebepaling van Aandelen in een Mede-eigendom

door Dhr Milo Marescaux



uitgave van de  
**Unie Vlaamse Syndici vzw**  
2-2013

## **Inhoudstafel**

A. De Commissie voor Justitie .....	2
B. Criteria van waardebepaling .....	3
C. De objectieve waarde .....	3
D. Ongeacht de bestemming .....	4
E. Comparatief .....	5
F. De Originare waarde .....	5
G. De vaste waarde .....	5
H. Kortom ... ..	6
I. De bouw prijs .....	6
J. De verkoopwaarde .....	7
K. De huurwaarde .....	7
L. De kadastrale waarde .....	8
M. De intrinsieke waarde .....	8
N. De netto-vloeroppervlakten .....	10
O. De netto-vloeroppervlakte + consistentie .....	10
Voorbeeld 1 .....	12
voorbeeld 2 .....	12
Voorbeeld 3 .....	13
Voorbeeld 4 .....	14
Besluit .....	17
Bronvermelding .....	18

# De Waardebepaling van Aandelen in de Mede-eigendom

---

Het bepalen van de waarde van de appartementen is een zeer belangrijke materie.

Zij is determinerend voor het aantal aandelen dat er aan een appartement toegekend wordt, voor de stemrechten in de algemene vergadering, voor de ten uitvoerlegging van veroordelingen, voor de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten<sup>1</sup>.

Hierbij wordt onderzocht welke objectieve criteria een basis bieden om het aandeel van elk privaat in de gemeenschappelijke delen correct te berekenen.

Artikel, 577-4-§1 BW: De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, die wordt bepaald in functie van de netto - vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatief deel, op grond van een met reden omklede verslag van een notaris, landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

## A. De Commissie voor Justitie

In de commissie voor Justitie van Kamer en Senaat werden volgende criteria naar voor geschoven, namelijk:

- De constructiewaarde.
- De verkoopwaarde.
- De gewogen waarde van de privé-gedeelten.
- De kadastrale waarde.
- De door de deskundige vastgestelde waarde.
- De subjectieve waarde.
- De ligging van de kavel.
- De relatieve waarde.
- De waarde in haar geheel.
- De potentiële waarde.

In de tekst van de wet is uiteindelijk slechts de “**respectieve waarde**” overeind gebleven.

Dit betekent dat voor elk privaatief de evenredigheid wordt vastgelegd ten opzichte van het gehele gebouw, uitgedrukt in de eenheid van het kleinste deel.

Het doel van dit artikel is dat men de waarde van de aandelen op een objectieve wijze vastlegt en geen criteria in aanmerking neemt, door dewelke om de haverklap de aandelen in de gemeenschappelijke delen dienen herrekend te worden, waardoor de rechtszekerheid aangetast wordt.

Aandelen opnieuw berekenen is architectenwerk, bijgevolg duur. De in de wet vastgestelde meerderheid dient nageleefd te worden, namelijk de unanimiteit van alle betrokken mede-eigenaars<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 577-2-§7 BW : "Ieder mede-eigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot het behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak".

<sup>2</sup> Art. 577-§3 BW .

Eens deze bekomen dient deze beslissing in een notariële akte opgenomen te worden en overgeschreven in het hypotheekkantoor.

Meestal wordt deze meerderheid niet bekomen, waardoor de betrokken eigenaars zich naar de rechter moeten wenden (tijdrovend). Het vonnis geldt als akte en wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Dit dient vermeden te worden.

## **B. Criteria van waardebepaling**

De waarde wordt slechts bekomen wanneer de waardering aan volgende criteria beantwoordt, namelijk:

- **objectief,**
- **ongeacht de bestemming** (contra wet op de mede-eigendom),
- **originair,**
- **comparatief,**
- **vast.**

Wij onderzoeken kort deze criteria in onderstaande beschouwingen.

## **C. De objectieve waarde** (als bijlangrijkste criterium)

Het belangrijkste criterium bij de bepaling van de waarde van de aandelen is dat uitsluitend de objectieve waarde van de privé-gedeelten in aanmerking genomen worden. Objectieve criteria zijn de nuttige oppervlakte en de fysieke structuur van de kavels.

Subjectieve criteria dienen uitgesloten te worden, zoals de ligging (contra wet op de mede-eigendom), bezonning en het uitzicht van een privaatief.

Voorbeeld: een naar het zuiden gericht appartement dient meer aandelen te krijgen dan een naar het noorden gericht appartement.

Nochtans verbruikt een flat aan de noordzijde meer aan verwarming dan een naar het zuiden gericht appartement (geniet de hele dag van de zon en bespaart aldus aan verwarming).

Wanneer men omwille van de ligging meer aandelen toekent aan een appartement zuidelijk gericht, dan betaalt deze een hogere bijdrage in de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, dan een appartement noordelijk gericht dat effectief meer verwarming verbruikt

Voorbeeld: de appartementen aan de voorzijde van een gebouw hebben een prachtig uitzicht op groen, bomen, beekjes en dergelijke meer. De appartementen aan de achterzijde hebben dit niet. Omwille van deze factor krijgen de appartementen aan de voorzijde meer aandelen toebedeeld dan de appartementen aan de achterzijde.

Tien jaar later worden de gronden aan de voorzijde echter verkaveld. Weg mooi uitzicht aan de voorzijde van het gebouw. De aandelen blijven echter ongewijzigd.

Vijf jaar nadien worden de verkrotte woningen en gronden aan de achterzijde verkocht aan een promotor. De promotor plant er een mooie verkaveling met veel groen.

Weg onaantrekkelijk uitzicht. De aandelen van de appartementen aan de achterzijde blijven echter ongewijzigd.

Ligging en uitzicht worden bijgevolg niet in aanmerking genomen. Dit is niet in overeenstemming met de nieuwe wet op de mede-eigendom, waar het criterium van de ligging wel in aanmerking dient genomen te worden<sup>3</sup>.

Het criterium van de ligging zou volgens ons niet in aanmerking genomen moeten worden voor gebouwen met een collectieve verwarming.

De ligging van een appartement kan pas in aanmerking genomen worden indien de omliggende factoren vast zijn en blijvend in de tijd.

Voorbeeld: een appartementsgebouw aan de zeedijk. Een appartement met frontaal zeezicht krijgt een hoger aandeel dan een zelfde appartement zonder zeezicht. De zee zal immers nooit verdwijnen.

Een winkel gelegen op het gelijkvloers aan de straatzijde zal een hoger aandeel toebedeeld krijgen dan een identieke winkel aan de achterzijde van het gebouw.

#### **D. Ongeacht de bestemming**

Opnieuw druist deze factor in tegen de nieuwe wet op de mede-eigendom.

De bouwpromotor kan bij de aanvang van zijn project bepaalde delen bestemmen voor commerciële doeleinden, kantoren, privaat gebruik.

Velen zij immers overtuigd dat een goede commerciële ligging een hogere waarde dient te krijgen.

Het staat echter nooit bij voorhand vast dat deze panden ook effectief als zodanig in gebruik genomen worden.

Dit kan voor gevolg hebben dat bepaalde panden met zeer hoge bijdragen in de gemeenschappelijke delen opgezaald worden.

Voorbeeld: de bouwpromotor bestemt het gelijkvloers als een horecazaak en wijst deze 1/5<sup>de</sup> van de aandelen toe. De twintig andere appartementen krijgen de resterende 80% toegewezen.

Er komt geen koper opdagen voor het gelijkvloers, als horecazaak.

De promotor wijzigt de bestemming en verkoopt het gelijkvloers als appartement (woonst).

De koper zal 1/5<sup>de</sup> van alle gemeenschappelijke kosten moeten dragen, zelfs wanneer er nog 20 andere woonappartementen zijn.

Stemt men de waarde van de aandelen af op de bestemming dan zal om de haverklap de waarde van de aandelen herrekkend moeten worden.

Volgende regel dient toegepast te worden: alle mede-eigenaars dienen op dezelfde wijze (dus niet disproportioneel) bij te dragen in de kosten van de gemeenschappelijke delen<sup>4</sup>.

De wetgever laat dit echter wel toe. De bestemming wordt wel als criterium aangenomen. Daar kan men niet onderuit.

---

<sup>3</sup> Art. 577-4-§1 BW.

<sup>4</sup> Vred. 6° Kanton Antwerpen 11/03/1998, T. App. 1998, nr. 87.

Ons voorstel is dan om enkel voor panden met commerciële doeleinden een hogere factor toe te schrijven.

Deze factor wordt beperkt tot 1,5 van de waarde van de andere privé-eigenaren.  
Kantoren krijgen dezelfde waarde als een appartement (zie verder).

#### **E. Comparatief**

De wet stelt dat de aandelen berekend worden rekening houdend met de **respectieve waarde**.

Daaruit volgt dat voor ieder pand de waarde wordt vastgelegd in verhouding tot de andere appartementen.

De evenredigheid dient nageleefd te worden:

- een groter appartement heeft meer aandelen.
- een kleiner appartement heeft minder aandelen.
- even grote appartementen hebben dezelfde aandelen.

#### **F. De originele waarde**

Hiermede wordt bedoeld "oorspronkelijk", t.t.z. "van bij de aanvang".

Het tijdstip voor het bepalen van de waarde van de aandelen is het moment op dewelke de statuten worden opgemaakt. De kopers dienen immers vooraf te weten welk aandeel hun appartement heeft in de gemeene delen van het gebouw.

Zo weten de kopers op voorhand in welke mate zij dienen bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten. Slechts op die wijze worden de kopers ook ten volle beschermd en correct ingelicht.

#### **G. De vaste waarde**

Eens de waarde bepaald mag deze niet om de haverklap gewijzigd worden. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede. De waarde dient bijgevolg vast te zijn.

In vele statuten wordt aan de bouwpromotor het recht toegekend om bepaalde wijzigingen aan te brengen, zoals de aanleg bijkomende parkeergelegenheden, het gelijkvloers verder uitbouwen, een verdieping bijbouwen e.d.m.

De mede-eigendom ontstaat (treedt in werking) van het ogenblik dat de statuten worden overgeschreven op het hypotheekkantoor en het eerste pand verkocht is<sup>5</sup>.

Van dan af dienen de statuten en de wet op de mede-eigendom nageleefd te worden. Van dan af is de algemene vergadering, exclusief en soeverein bevoegd om beslissingen te nemen nopens het beheer van de gemeenschappelijke delen.

De wet op de mede-eigendom is van dwingend recht<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Art. 577-5-§1 BW.

<sup>6</sup> Art. 577-14 BW.

De algemene vergadering kan deze bevoegdheden niet overdragen.

Zij kan dit enkel voor wel bepaalde opdrachten en voor een beperkte tijd. Bijgevolg vervalt van rechtswege de bevoegdheid van de bouwpromotor om nog wijzigingen aan te brengen.

De bouwpromotor die wijzigingen wenst aan te brengen dient een algemene vergadering te beleggen die oordeelt en beslist met de vereiste meerderheid (75% voor werken - 80% voor wijziging bestemming)<sup>7</sup>.

Indien de waarde van de aandelen herrekend moeten worden, dient de algemene vergadering daarover te beslissen en niet de bouwpromotor.

Is er geen akkoord of wordt het voorstel afgewezen dan kunnen zowel de bouwpromotor, als iedere individuele eigenaar zich steeds wenden tot het Vrederecht.

## H. Kortom

**Enkel een vaste aandelenwaarde, van bij de aanvang vastgelegd in de statuten, kan in aanmerking genomen worden.**

**De algemene vergadering kan nadien slechts met eenparigheid van alle mede-eigenaars overgaan tot wijziging van de waarde van de aandelen**<sup>8</sup>.

**Tevens kan de heer Vrederechter hierover beslissen, op verzoek van een of meerdere eigenaars, indien de verdeling van de aandelen van bij de aanvang verkeerd werd berekend, of indien deze naderhand onjuist is geworden door aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.**

## I. De bouwprijs

Met de bouwprijs wordt bedoeld alle kosten van aannemingen inbegrepen de winstmarges, de architectenkosten en de BTW.

De bouwprijs is gekend en kan bijgevolg dienen als parameter voor het bepalen van de waarde van de aandelen.

De praktijk is echter helemaal anders.

Voorbeeld: Het gelijkvloers dat bestemd is tot kantoren bevat een rudimentaire keuken, geen badkamer. De inrichting wordt dan gedaan door de koper (of zijn huurder). De appartementen op de verdiepingen zijn echter wel volledig ingericht met geïnstalleerde keukens, badkamer en vloerbekleding.

Bijkomende uitrustingen worden voorzien op het gelijkvloers zoals aansluiting voor computers, telefonie, internet.

De bouwprijs op het gelijkvloers zal heel anders zijn dan deze voor de appartementen op de verdiepingen.

Anderzijds kunnen handelsruimtes en kantoorruimtes, zoals sommige appartementen casco verkocht worden. In bepaalde appartementen worden dan interne wijzigingen

---

<sup>7</sup> Art. 577-7-§1-1° BW en Art. 577-7-§1-2° BW.

<sup>8</sup> Art. 577-7-§3 BW.

aangebracht, keuken of badkamer worden uitgebreid, de berging wordt een douchekamer, enz ...

Hieruit blijkt duidelijk dat de bouw prijs bijgevolg niet geschikt kan zijn als geldige parameter.

De bouw prijs op zicht is niet een vast gegeven.

## **J. De verkoopwaarde**

Kan de verkoopprijs in aanmerking genomen worden als parameter?

Uit tal van voorbeelden en verschillende situaties blijkt dat de verkoopprijs op zich niet echt een stabiele waarde is:

- De winkels of kantoren op het gelijkvloers, met een identieke oppervlakte als de appartementen op de verdiepingen die wel volledig uitgerust zijn met keuken, badkamer, vloerbekleding, worden per vierkante meter duurder verkocht dan de appartementen.
- Tijdens de duur van de verkoops promotie zakt de markt in elkaar. De promotor kan dan zijn prijzen neerwaarts herzien.
- Tijdens de duur van de verkoops promotie zakt de rente en de markt kent een boom. De promotor kan dan zijn prijzen opwaarts herzien.
- Sommige appartementen worden verkocht tegen een vaste prijs. Anderen daarentegen tegen een geïndexeerde prijs. Tijdens de duur van de verkoops promotie worden de prijzen van de resterende appartementen aangepast aan het ABEX-indexcijfer.

De verkoopwaarde is bijgevolg duidelijk geen stabiele waarde en is bijgevolg niet geschikt als betrouwbare parameter.

## **K. De huurwaarde**

De huurwaarde wordt grotendeels bepaald door de aanwezigheid van voldoende comfort en uitrusting, zoals de inrichting van keuken en badkamer, de vloerbekleding, de aankleding van het appartement, de aanwezigheid van centrale verwarming. De ene eigenaar moderniseert sneller zijn appartement dan de andere.

Appartementen zijn sterk onderhevig aan verschillende slijtage: seizoenverhuur (meer schade), vaste bewoning (domicilie), tweede verblijf (sporadische bewoning), kinderrijk gezin.

Naarmate de tijd fluctueert ook de huurwaarde. Conjuncturele fluctuaties van de huurprijs op de huurmarkt brengen ook een onstabiele waarde bepaling mee.

Wanneer men de waarde van de aandelen afstemt op de huurwaarde dan moeten de verhoudingen op zeer geregelde tijdstippen herzien worden.

De huurwaarde is absoluut geen neutrale noch stabiele waarde, en bijgevolg niet geschikt als parameter.



## **L. De kadastrale waarde**

De kadastrale waarde wordt toegekend ruime tijd nadat het gebouw voltooid is (dus niet originair van karakter).

Het kadastraal inkomen (KI) is gebaseerd op de huurwaarde van het appartement (zie hierboven).

De laatste perekwatie dateert van 1975. Ieder jaar wordt het kadastraal inkomen geïndexeerd.

Meestal gaat het om groepsschattingen waarbij weinig rekening gehouden wordt met de onderlinge verschillen van de appartementen.

Het kadastraal inkomen wordt vooral berekend op basis van het aantal plaatsen (ruimtes), bepaalde volumes en de uitrusting van het appartement. De oppervlakte speelt een rol, zij het van ondergeschikt belang.

Als referentie wordt het meest representatief appartement in de omgeving genomen. Het te schatten appartement wordt met deze vergeleken en op basis daarvan wordt het kadastraal inkomen toegekend.

Het kadastraal inkomen is bijgevolg niet geschikt als criterium. Daarenboven is het eveneens niet originair van karakter alsook niet vast in de tijd.

## **M. De intrinsieke waarde**

De onderliggende vergelijking van de originele intrinsieke waarde van de appartementen biedt de beste grondslag en waarborg om de evenredigheid van de appartementen ten opzicht van het gehele gebouw vast te stellen.

Onder intrinsieke waarde wordt verstaan: ieder appartement waarderden alsof deze er kaal voorstaat en zonder rekening te houden met de huurwaarde ervan.

Bij de waardering wordt geen rekening gehouden met de inrichting, noch met de huurwaarde van het appartement. Er wordt geen rekening gehouden met subjectieve elementen.

De vloeroppervlakte van het appartement wordt als criterium bij uitstek gehanteerd voor het bepalen van de waarde van de aandelen. De vloeroppervlakte van zowel nieuwe als oude gebouwen kan op ieder moment berekend en gecontroleerd worden.

### ***Wat verstaat men onder de vloeroppervlakte en hoe wordt deze berekend?***

Hiervoor wordt verwezen naar de **Belgische Norm NBN B 06-002** voor oppervlakten en inhouden van gebouwen, uitgewerkt door het vroegere Belgisch Instituut voor Normalisatie vzw, heden het NBN (Nationaal Bureau voor Normalisatie), Birminghamstraat 131 te 1070 Brussel, T 02 738 01 11.

De Belgische norm is eveneens in overeenstemming met de Nederlandse norm NEN 2630. Deze norm bevat een pak definities, alsook regels voor de bepaling van de oppervlakte van gebouwen, geldend voor alle typen van gebouwen.

Het belang van deze norm ligt in haar **éénduidigheid**. Geen interpretaties noch discussies zijn mogelijk.

Enkel de netto-vloeroppervlakte wordt in aanmerking genomen.

De netto-vloeroppervlakte is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen. De netto-vloeroppervlakte geldt als uitsluitend criterium.

**De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten tussen de binnenzijde van de buitenmuren van de privé-gedeelten in plaats van “tot in de as” van de buitenmuren.** Dit maakt de berekening eenvoudiger.

Tot de netto-vloeroppervlakte behoren ook de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren, ingemaakte kasten, plinten, de inwendige oppervlakte van de liftschachten.

Ook de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen indien zij groter zijn dan 0,5 m<sup>2</sup>.

De muren en wanden in de appartementen kunnen in extreme gevallen tot 10% van de vloeroppervlakte innemen. De binnenmuren van de privé-gedeelten zijn steeds inclusief in de opmeting begrepen. Iedere entiteit dient op dezelfde manier behandeld te worden.

*Voorbeeld* : een winkel op het gelijkvloers heeft geen binnenmuren. Zij zou dan een groter netto-oppervlakte hebben dan de appartementen op de verdiepingen waar diverse ruimten en kamers afgesloten worden door binnenmuren.

Door de aanrekening van de oppervlakte van de binnenmuren zal het appartement over minder netto-vloeroppervlakte beschikken en bijgevolg ook over minder aandelen.

De bestemming van de winkel wordt nadien gewijzigd in een appartement waar binnenmuren geplaatst worden. Indien de binnenmuren in aanmerking genomen worden moet een herberekening voor het gelijkvloers gebeuren.

Ook de binnenschikking (lay-out) van de appartementen kan veranderen. Iedere mede-eigenaar kan immers naar believen de binnenschikking van zijn appartement wijzigen. Van twee kamers wordt één gemaakt. De gesloten keuken wordt een open keuken. Bijgevolg : opnieuw een nieuwe berekening en een gewijzigde netto-vloeroppervlakte.

Indien de binnenmuren in aanmerking genomen worden dient bij iedere interne wijziging, de aandelen herberekend te worden. Dit schaaft de rechtszekerheid.

De oppervlakte van de binnenwanden komen bijgevolg wel in aanmerking voor de berekening van netto-vloeroppervlakte.

Het kan ook gebeuren dat de bouwpromotor de schoorstenen, schachten met nutsleidingen, vides, aan de ene zijde van het gebouw geconcentreerd heeft, zodat zich daar de meeste verliesruimte bevindt.

Er wordt enkel rekening gehouden met de privaatieve gedeelten. De gemeenschappelijke delen worden buiten beschouwing gelaten. Hierdoor kunnen verschillende appartementen een verschillende behandeling krijgen.

## **N. Verwijzingen naar netto-vloeroppervlakten**

Verwijzingen naar netto-vloeroppervlakten komen veelvuldig voor in tal van wetten, decreten, ordonanties. Wij halen hier enkele voorbeelden aan om dit te illustreren.

- Artikel 2 van de Woninghuurwet + Uitvoeringsbesluit KB van 08/07/1997 artikel 5.  
“Tenminste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaappleaats moet voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze lichtbron moet ten minste 1/12<sup>de</sup> bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek.  
De vrije oppervlakte van verluchttingsroosters of - kokers in geopende toestand, van sanitaire vertrekken die niet kunnen verlucht worden via een raam, moeten tenminste 0,1% van de vloeroppervlakte bedragen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17/07/1985 (gewijzigd bij Decreet van 17/04/1991) tot vaststelling van de normen waaraan een serviceflatgebouw, een woningcomplex met dienstverlening, een rusthuis, een centrum voor dag - verzorging, moeten voldoen.  
“De netto-vloeroppervlakte van de leefruimte en de slaapruiimte moet in totaal tenminste 24m<sup>2</sup> bedragen.  
In de leefruimte en in de zitkamers moet het raamoppervlak ten minste 1/6<sup>de</sup> bedragen van de netto-vloeroppervlakte.
- Het Decreet van 04/02/1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.  
Deze moeten een minimale oppervlakte te hebben van 12m<sup>2</sup> wanneer 1 persoon verblijft, 18m<sup>2</sup> wanneer 2 personen verblijven, 35m<sup>2</sup> voor drie personen, 45m<sup>2</sup> voor 4 personen.  
De bezettingsnorm van de kamer wordt bepaald door de netto-vloeroppervlakte.
- De Vlaamse Wooncode, Decreet 15/07/1998 (gewijzigd bij Decreet van 17/03/1998).  
In bijlage 1 bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 06/10/1998 worden de normen voor zelfstandig wonen bepaald.  
Hier wordt terug verwezen naar de netto-vloeroppervlakten van de woonlokaleen.
- Tevens zijn er tal van Ordonnanties van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, o.a. de Ordonantie van 15/07/19993, het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 09/11/1993.  
Daarin wordt de netto-vloeroppervlakte van het woonvertrek gehanteerd als kwaliteitsnorm.
- Het Decreet van de Waalse Regering van 06/04/1995, van 20/07/1995, van 29/10/1998 houdende de Waalse Huisvestingscode: in tal van artikelen komt het begrip “vloeroppervlakte” voor.
- De Wet Breyne van 09/07/1991, artikel 7 bepaalt dat nauwkeurige plannen aan de verkoopovereenkomst dienen gevoegd te worden. Slechts op die basis kan een controle op de vloeroppervlakenormen gebeuren zoals die in de federale wetten en regionale decreten zijn opgelegd.

## **O. Netto-vloeroppervlakte, consistentie en ponderatie**

De netto-vloeroppervlakte is de meest aangewezen maatstaf voor de berekening van de aandelen.

Echter voldoet deze norm niet volledig.  
Er wordt immers geen rekening gehouden met de aard van de privéruimten.

Voorbeeld: een appartement beschikt over een volledige elektrische- en sanitaire installatie, centrale verwarming, ventilatiekanalen, volledige ingerichte keuken en badkamer.  
Een garage, een autostandplaats, een terras zijn daarentegen kale ruimten.

### **Er dient bijgevolg een onderscheid gemaakt te worden tussen hoofdruimten en bijkomende ruimten**

De hoofdruimten zullen een hogere waardering krijgen dan de bijkomende ruimten.  
Een verschil in appreciatie is hier onvermijdelijk.

Franse auteurs<sup>9</sup> zoals Azais, Gouvernaire en Morand hebben gepoogd het verschil in consistentie te classificeren.  
Het voorstel van deze auteurs is heel complex en omslachtig.  
Teveel gegevens worden in aanmerking genomen. Zo wordt eveneens de bestemming, de ligging, in overweging genomen. Tevens is het moeilijk om aan al deze gegevens een objectieve waardering te geven.

Het is bijgevolg aangewezen gebruik te maken van een beperkt aantal essentiële parameters. Aan iedere parameter dient een bepaald gewicht toegekend te worden (ponderatie).

Voor het berekenen van de consistentie van een privéruimte wordt gebruik gemaakt van **11 parameters**.

Een appartement heeft als referentiepunt of -index "1". De consistentie ervan wordt vergeleken met de andere ruimten. Alléén een winkel heeft een hogere waarde. Alle andere ruimten hebben een lagere waarde.

De volledige verhouding wordt uitgedrukt op een schaal van 0,15 tot 1,5.

### **Deze schaal ziet er als volgt uit:**

- een klassiek/standaard appartement	:	1,00
- een kantoor	:	1,00
- een winkel	:	1,50
- een berging	:	0,10
- een balkon	:	0,10
- een kelder	:	0,20
- een terras	:	0,25
- een open autostandplaats	:	0,20
- een gesloten garage buiten het hoofdgebouw	:	0,25
- een gesloten garage in het hoofdgebouw	:	0,50
- een veranda	:	0,75

In de praktijk worden voor kelders, autostandplaatsen, garages vaak forfaitaire aandelen toegekend, bijvoorbeeld 2 aandelen, 3 aandelen, 5 aandelen.  
Dit vereenvoudigt ten eerste de berekening.

<sup>9</sup> P. Azais, Ph. Gouivernaire et M. Morand, "Critères et facteurs de calcul des quotes-parts de parties et des charges communes", A.J.P.I., 1993.

Eens de parameters bepaald worden de aldus bekomen waarden omgezet in een breuk. Als noemer gebruikt men het geheel van alle aandelen (100, 1.000, 10.000) over het ganse gebouw.

Als teller de aandelen van de privatieven. Als teller gebruikt men de kleinst mogelijke éénheid, bijvoorbeeld 1, 2, 5, 10, 100.

Cijfers na de komma zijn te mijden (veroorzaakt nodeloos en ingewikkeld rekenwerk).

Een viertal voorbeelden van berekeningen illustreert verder de manier op dewelke de verschillende aandelen berekend kunnen worden.

### **Voorbeeld 1**

Een appartementsgebouw met enkel vier appartementen.

Netto - vloeroppervlaktes:

- appartement 1 150 m<sup>2</sup>
- appartement 2 150 m<sup>2</sup>
- appartement 3 100 m<sup>2</sup>
- appartement 4 100 m<sup>2</sup>

Totaal oppervlakte gebouw : 500 m<sup>2</sup>

Totaal te verdelen aandelen : 1.000 m<sup>2</sup>

Toebedeling der aandelen:

appartement 1 :	$\frac{1.000 \times 150 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2}$	= 300 aandelen
appartement 2 :	$\frac{1.000 \times 150 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2}$	= 300 aandelen
appartement 3 :	$\frac{1.000 \times 100 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2}$	= 200 aandelen
appartement 4 :	$\frac{1.000 \times 100 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2}$	= 200 aandelen
totaal :		= 1.000 aandelen

### **Voorbeeld 2**

Een appartementsgebouw met 4 appartementen en 10 garages.

Netto - vloeroppervlaktes:

- appartement 1 : 150 m<sup>2</sup>
- appartement 2 : 150 m<sup>2</sup>
- appartement 3 : 90 m<sup>2</sup>
- appartement 4 : 110 m<sup>2</sup>
- garage 1 tot en met 10 ( elk 20 m<sup>2</sup> ) 200 m<sup>2</sup>

Er is hier een verschil in consistentie. Er zal moeten gepondereerd worden.  
 De oppervlakte moet bijgevolg herberekend worden op basis van de waardenschaal.  
 Een appartement heeft in ons voorbeeld dus de waarde 1.  
 Een garage binnen het hoofdgebouw kan volgens deze schaal slechts aan 0,50 (zijnde de helft) van de netto - vloeroppervlakte gerekend worden.

Totaal te verdelen vloeroppervlakte :  
 - voor de appartementen : 500 m<sup>2</sup>  
 - voor de garages : 10 x 20 = 200 m<sup>2</sup> aan 0,50 : 100 m<sup>2</sup>  
 (hetzij nu 10 m<sup>2</sup> per garage)  
 Totale oppervlakte : 600 m<sup>2</sup>

Te verdelen aandelen : 1.000

Toebedeling der aandelen :

appartement 1 :	$\frac{1.000 \times 150 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2}$	= 250 aandelen
appartement 2 :	$\frac{1.000 \times 150 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2}$	= 250 aandelen
appartement 3 :	$\frac{1.000 \times 90 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2}$	= 150 aandelen
appartement 4 :	$\frac{1.000 \times 110 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2}$	= 180 aandelen *
garage 1 :	$\frac{1.000 \times 10 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2}$	= 17 aandelen **
garages 2 t.e.m. 10 :	9 x 17	= 153 aandelen
totaal :		= 1.000 aandelen

\* : 183,33 afgerond 180

\*\* : 16,666 afgerond 17

( totaal aandeel alle garages samen is 170 aandelen, hetzij 10 x 17 aandelen)

### **Voorbeeld 3**

Een appartementsgebouw met 4 appartementen, elks met een terras.

Netto - vloeroppervlaktes:

- appartement 1 : 150 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> terras
- appartement 2 : 150 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> terras
- appartement 3 : 100 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> terras
- appartement 4 : 100 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> terras

Terug een verschil in consistentie.

De appartementen hebben een waarde 1 (zie schaal).

De terrassen hebben een waarde 0,25, zijnde een vierde (zie schaal).

In aanmerking te nemen netto - vloeroppervlakte terras :

- terras 60 m<sup>2</sup> : 60 x 0,25 → reductie naar 15 m<sup>2</sup>
- terras 40 m<sup>2</sup> : 40 x 0,25 → reductie naar 10 m<sup>2</sup>

De totale netto - vloeroppervlakte van appartementen 1 en 2 bedraagt :  
150 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> = 165 m<sup>2</sup> x 2 = 330 m<sup>2</sup>.

De totale netto - vloeroppervlakte van appartementen 3 en 4 bedraagt :  
100 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> = 110 m<sup>2</sup> x 2 = 220 m<sup>2</sup>.

Totale netto - vloeroppervlakte : 550 m<sup>2</sup>

Te verdelen aandelen : 1.000.

Toebedeling der aandelen:

appartement 1 :	$\frac{1.000 \times 165 \text{ m}^2}{550 \text{ m}^2}$	=	300 aandelen
appartement 2 :	$\frac{1.000 \times 165 \text{ m}^2}{550 \text{ m}^2}$	=	300 aandelen
appartement 3 :	$\frac{1.000 \times 110 \text{ m}^2}{550 \text{ m}^2}$	=	200 aandelen
appartement 4 :	$\frac{1.000 \times 110 \text{ m}^2}{550 \text{ m}^2}$	=	200 aandelen
totaal :		=	1.000 aandelen

#### Voorbeeld 4:

Een appartementsgebouw met 36 appartementen, 36 kelders, 18 gesloten garages en 16 gemeenschappelijke open autostandplaatsen.

Om de berekening te vereenvoudigen:

De kelders worden beschouwd als aanhorigheid van de appartementen. Zij hebben bijgevolg geen aandelen.

De open autostandplaatsen behoren tot de gemene delen van het gebouw. Deze open autostandplaatsen hebben bijgevolg geen aandelen.

Eerst wordt de netto - vloeroppervlakte berekend op basis van de 4 bouwplannen :

1. Kelders (plan 1) : geen aandelen.

2. Gelijkvloers (plan 2) :

- o 16 open autostandplaatsen : geen aandelen
- o 18 gesloten garages : elk forfaitair 2 aandelen. Totaal 36 aandelen.
- o 1 appartement links, 2 slaapkamers : 6,40 x 14,50 = 92,80 m<sup>2</sup>, **afgerond 92 m<sup>2</sup>**.
- o 1 appartement midden, 1 slaapkamer : 8,75 x 7 = 61,25 m<sup>2</sup>, **afgerond 61 m<sup>2</sup>**.

- o 1 appartement rechts, 2 slaapkamers :  $\{(3,80 \times 7 = 26,60 \text{ m}^2) + (7,25 \times 4,50 = 32,60 \text{ m}^2) + (5 \times 3,10 = 15,50 \text{ m}^2)\} = 74,72 \text{ m}^2$ , **afgerond 75 m<sup>2</sup>**.

3. Verdiepingen 1 tot en met 6 : 30 appartementen (plan 3).

- o 6 appartementen links, 3 slaapkamers :  $\{(4 \times 7,70) + (9,50 \times 7,50)\} = 102,05 \text{ m}^2$ , afgerond  $100 \text{ m}^2 \times 6 = 600 \text{ m}^2$ .
- o 6 appartementen midden links, 1 slaapkamer :  $8,75 \times 7,50 = 65,62 \text{ m}^2$ , afgerond  $66 \text{ m}^2 \times 6 = 396 \text{ m}^2$ .
- o 6 appartementen midden rechts, 1 slaapkamer :  $8,75 \times 7,50 = 65,62 \text{ m}^2$ , afgerond  $66 \text{ m}^2 \times 6 = 396 \text{ m}^2$ .
- o 6 appartementen rechts, 2 slaapkamers :  $\{(4 \times 7,70) + (7,25 \times 4,50) + 7,25 \times 3\} = 85,17 \text{ m}^2$ , afgerond  $85 \text{ m}^2 \times 6 = 510 \text{ m}^2$ .
- o 6 appartementen achteraan midden, 1 slaapkamer  $\{(8,50 \times 7,75) + (3,50 \times 7,75)\} = 46,49 \text{ m}^2$ , afgerond  $47 \text{ m}^2 \times 6 = 282 \text{ m}^2$ .

4. dakverdieping (plan 4).

- o 1 appartement links, 1 slaapkamer :  $8,75 \times 8 = 70 \text{ m}^2$ .
- o 1 studio midden :  $12 \times 3,50 = 42 \text{ m}^2$ .
- o 1 appartement rechts, 1 slaapkamer :  $\{(5 \times 8) + (5 \times 4,20)\} = 61 \text{ m}^2$ .

Totaal : 2.585 m<sup>2</sup>.

Berekeningen

De 18 garages worden forfaitair op 2 aandelen per garage berekend, zijnde 36 aandelen. De berekening wordt dus niet gedaan op 1.000 aandelen, maar op  $(1000 - 36) = 964$  aandelen.

Dus in ons geval:  $2.585 \text{ m}^2 = 964$  aandelen.

$$\frac{964 \text{ aandelen}}{2.585 \text{ m}^2} @ 0,3729 \text{ aandeel/m}^2 \longrightarrow \text{elke m}^3 \text{ vertegenwoordigt } 0,3729 \text{ aandelen.}$$

Toebedeling der aandelen :

	aandelen*
<b>Kelder (plan 1)</b>	0
<b>Gelijkvloers (plan 2)</b>	
16 open autostandplaatsen	0
18 garages, 2 aandelen per garage	36
1 appartement links : $92 \times 0,3729$	34
1 appartement midden : $61 \times 0,3729$	23
1 appartement rechts : $75 \times 0,3729$	28
<b>Verdiepingen 1 tot 6 (plan 3)</b>	
6 appartementen links : $600 \times 0,37289$	222
8 appartementen midden links : $396 \times 0,3729$	150
6 appartementen midden rechts : $396 \times 0,3729$	150
6 appartementen rechts : $510 \times 0,3729$	186
6 appartementen midden achter : $282 \times 0,3729$	108



<b>Dakverdieping (plan 4)</b>	
1 appartement links : 70 X 0,3729	25
1 studio midden : 42 x 0,3729	16
1 appartement rechts : 61 x 0,3729	22
<b>totaal aandelen :</b>	<b>1.000</b>

\* de aandelen worden hier zo afgerond dat ze eveneens mooi deelbaar zijn door het aantal appartementen.

De gemene delen zijn verdeeld in 1.000 aandelen. De volledige aandelentabel ziet er dus als volgt uit :

<b>Gelijkvloers</b>	<b>aandelen</b>
a) achttien garages genummerd G1 tot G18 : (elk forfaitair 2 aandelen)	36
b) GV.A met 34/1.000	34
c) GV.C met 24/1.000	24
d) GV.D met 29/1.000	29
e) 16 open autostandplaatsen genummerd AS1 tot AS16 :	0
<b>Eerste verdieping :</b>	
a) 1/A met 37/1.000	37
b) 1/B met 25/1.000	25
c) 1/C met 24/1.000	25
d) 1/D met 31/1.000	31
e) 1/E met 18/1.000	18
<b>Tweede verdieping :</b>	
a) 2/A met 37/1.000	37
b) 2/B met 25/1.000	25
c) 2/C met 25/1.000	25
d) 2/D met 31/1.000	31
e) 2/E met 18/1.000	18
<b>Derde verdieping :</b>	
a) 3/A met 37/1.000	37
b) 3/B met 25/1.000	25
c) 3/C met 25/1.000	25
d) 3/D met 31/1.000	31
e) 3/E met 18/1.000	18
<b>Vierde verdieping :</b>	
a) 4/A met 37/1.000	37
b) 4/B met 25/1.000	25
c) 4/C met 25/1.000	25
d) 4/D met 31/1.000	31
e) 4/E met 18/1.000	18
<b>Vijfde verdieping :</b>	
a) 5/A met 37/1.000	37
b) 5/B met 25/1.000	25
c) 5/C met 25/1.000	25

d) 5/D met 31/1.000	31
e) 5/E met 18/1.000	18

**Zesde verdieping :**

a) 6/A met 37/1.000	37
b) 6/B met 25/1.000	25
c) 6/C met 25/1.000	25
d) 6/D met 31/1.000	31
e) 6/E met 18/1.000	18

**Dakverdieping :**

a) A/T met 25/1.000	25
b) C/T met 16/1.000	16
c) D/T met 22/1.000	22

**Totaal : 1.000**

**Besluit :**

Enkel de netto-vloeroppervlakte gecombineerd met de factor “consistentie” kunnen in aanmerking genomen worden voor de berekening van de waarde van de aandelen.

De wetgever heeft echter ook bepaald dat als criterium de bestemming en de ligging dient in aanmerking genomen te worden.

Wat de bestemming betreft zouden wij enkel een hogere factor toekennen van 1,5 aan de handelsruimten.

Wat de ligging betreft: voor gebouwen met een collectieve verwarmingsinstallatie zou geen rekening houden moeten worden met de ligging. Voor andere gebouwen zouden wij enkel rekening houden met de ligging indien deze vast en blijvend is in de toekomst.



## **Bronnen**

1. Roland TIMMERMANS, Appartement en Recht, Kluwer, pp. 1 - 197.
2. ARNAUD, Répartition des millièmes de copropriété, A.J.P.I., 1966, pp. 69 e.v.
3. AZAIS, P., GOUVERNAIRE, PH.E., MORAND, M., "Critères et facteurs de calcul des quotes-parts des parties et des charges communes", A.J.P.I., 1993, pp. 199 e.v.
4. Belgisch Instituut voor Normalisatie, NBN B 06-002, 1° uitgave, juni 1983.
5. Vincent SAGAERT, Alain-Laurent VERBEKE, Het nieuwe appartementsrecht, Die Keure, Brugge.
6. Memorie van Toelichting, Parl.St. Kamer 2007/08.