

De oprichting van een renovatiefonds voor private delen

door Dhr Winand Van Coillie



uitgave van de
Unie Vlaamse Syndici vzw
3-2011

Inhoudstafel

0. Wettelijk kader	2
1. Bijzondere motivering: noodzakelijke “privatieve” werken	2
2. Economische & technische redenen	2
2.1. Economische redenen	3
2.2. Technische redenen	3
3. Creatie van een “Renovatiefonds voor privatieve werken”	3
4. “Renovatiefonds voor privatieve delen”	4
5. Betaling van de inbreng	5
6. Beheer van het ‘renovatiefonds voor de privatieve delen’	5

De oprichting van een renovatiefonds voor privatieve delen

0 - Wettelijk kader

De nieuwe Wet op de appartementsmede-eigendom van 02.06.2010 (in voege sedert 01.09.2010) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren & transparanter te maken (B.S. 28.06.2010), voorziet o.m. als nieuwe bevoegdheid voor de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, dat zij bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen van een rechtsgeldige vergadering, conform haar arti-kel 577-7, § 1, ten 1° e): “Mits **bijzondere motivering**, kan beslissen over de werken aan bepaalde privatieve delen, die om **economische of technische redenen**, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.”

De Wet vermeldt daarbij uitdrukkelijk dat “Deze beslissingen geenszins de verdeling van de kosten van deze werken over de mede-eigenaars wijzigt.”

Het zal dus de syndicus toekomen om aan de hand van gedetailleerde begrotingen voor de renovatie / vernieuwing van de 1) individuele badkamers, 2) keukens en 3) afzonderlijke toiletten, passende voorstellen te formuleren tot creatie van een ‘**renovatiefonds voor de privatieve delen**’, de hoegrootheid van dat renovatiefonds te bepalen en de betalings- & gebruiksmodaliteiten ervan vast te leggen.

1 - Bijzondere motivering: noodzakelijke “privatieve” werken

Gelet op de leeftijd van de Residentie VOORBEELD (bouwjaar ca. 1978), verklaarde de Bijzondere Algemene Vergadering van de Flateigenaars van 23.12.2010 er zich mee akkoord, dat in de 73 privatieve flats, 1) de badkamers, 2) de keukens en 3) de mogelijke afzonderlijke toiletten, aan renovatie / vernieuwing toe zijn.

Wil men de huidige prijszetting voor de verhuring van de serviceflats, binnen dit specifieke marktsegment, op termijn kunnen handhaven, dan moet de uitrusting van de flats mee evolueren in de tijd, en moest geopteerd worden om alle badkamers, keukens en afzonderlijke toiletten te vernieuwen.

Gelet op de permanente bewoning, moeten deze werken bijgevolg ingepland worden (conform een uniforme en voorafgaande studie) op die ogenblikken dat bepaalde flats vrijkomen, zodat binnen een vooropgezette periode van (maximum) 10 jaar, alle badkamers, keukens en afzonderlijke toiletten zouden gerenoveerd/vernieuwd zijn.

2 - Economische & technische redenen

De economische en technische redenen die conform de Wet moesten worden aangevoerd, opdat de Bijzondere Algemene Vergadering van de Flateigenaars dd. 23.12.2010 rechtsgeldig zou kunnen beraadslagen en beslissen over de uitvoering van privatieve werken via de “vereniging van mede-eigenaars”, zijn veelvuldig.

Wij vermelden hier:

2.1. Economische redenen

- Alhoewel de noodzaak tot renovatie van alle badkamers, keukens en afzonderlijke toiletten door alle mede-eigenaars wordt erkend, betekent dat niet dat alle mede-eigenaars op het 'gepaste ogenblik' over de noodzakelijke geldmiddelen kunnen beschikken. Via een geëigende financiering kan daaraan verholpen worden.
- Om een kwaliteitsvolle renovatie te bekomen, is een grondige en voorafgaande studie noodzakelijk, die als basis zal en moet dienen om competitieve prijzen te bepalen, binnen een identisch uitvoeringskader, onder leiding en toezicht van vak-geschoolde dienstverleners.
- Ook bij de aanbesteding van deze werken (met gespreide uitvoeringsdata), speelt de wet der getallen, en staat het vast dat gunstigere prijzen kunnen bekomen worden bij een groepsbestelling t.o.v. privaat, zonder kwaliteitsverlies.
- Door een voorafgaandelijke 'modeluitvoering', worden alle 'uitvoeringsproblemen' bij voorbaat 'proefondervindelijk' opgelost, zodat de beste prijs/kwaliteitsverhouding kan bekomen worden.

2.2. Technische redenen

- Elke te renoveren badkamer, keuken of afzonderlijk toilet, dient qua 1) warm- & 2) koud-water, 3) centrale verwarming, afvoerleidingen van 4) sanitair afvalwater en van 5) fecaliën, telkens aangesloten te worden op de daartoe voorziene (en bestaande) gemeenschappelijke leidingen. Het is ondenkbaar dat deze delicate interventies zouden uitgevoerd worden door 73 verschillende vakmensen, die niet vertrouwd zijn met het gebouw.
- Om al deze leidingen (en dan werd niet eens gesproken over de elektriciteitswerken) zonder kruisingen over de vloerplaat te plaatsen, is een verdoorgedreven studie noodzakelijk, die bovendien rekening dient te houden met zowel de wens om instapdouches te kunnen realiseren, als met de inplanting van de gemeenschappelijke leidingen waarop aangesloten moet worden.
- Rekening houdend met de permanente bewoning is het afsluiten van leidingen, waardoor die permanentie zou verbroken worden, uitgesloten. Per stijgleiding zal er dus ondermeer moeten voorzien worden in de plaatsing van de nodige en passende afsluitkranen. Dit laatste zou in feite een gemeenschappelijke kost uitmaken, waarop elke mede-eigenaar moet inschrijven, wil zijn persoonlijke renovatie mogelijk worden gemaakt.
- Van overheidswege werden talloze normen uitgevaardigd inzake vormgeving, toegankelijkheid e.d. specifiek voor de huisvesting van bejaarden in het algemeen en voor serviceflats in het bijzonder. Daarmee moet, rekening houdend met een te vrijwaren toekomstwaarde, rekening gehouden worden.

3 - Creatie van een "Renovatiefonds voor private werken"

De syndicus moet conform artikel 577-8, § 4, ten 18° B.W.: "De begrotingsraming voorbereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de

gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden (jaarlijks) ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begroting(en) moet stemmen.”

Deze verplichtingen gelden evenzeer voor de door de vereniging van mede-eigenaars uit te voeren werken in de privatieve delen, omwille van economische en/of technische redenen.

De syndicus zal deze "begroting(en)" voorleggen en motiveren, op een zodanige wijze dat de som ervan hem moet toelaten het hoofd te bieden aan de financiële verplichtingen van elke individuele mede-eigenaar die op dit 'renovatiefonds voor privatieve werken' zou intekenen, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de syndicus en/of rentmeester geen werken kan en mag bestellen of laten uitvoeren, waarvoor de nodige geldmiddelen (op dat ogenblik) niet beschikbaar zouden zijn.

In de rand van die bespreking zal hij uiteraard ook uitweiden over de plicht van de syndicus en/of rentmeester om een effectief beheer na te streven. Dit onderstelt een regelmatig en kritisch analyseren van de offertes, een afschrijvingstabel en een daaraan verbonden spaarsysteem.

Om een realistische 'begroting' te kunnen opmaken, moet een professioneel beheerder ook oog hebben voor de grens tussen gemeenschappelijke & privékosten, mogelijke financieringsmodaliteiten, evenals de facultatieve kosten die zich zouden opdringen, e.d.

4 - “Renovatiefonds voor privatieve delen”

Het 'renovatiefonds voor privatieve delen' dient het mogelijk te maken dat de syndicus steeds en tijdig alle privatieve renovatiekosten kan betalen, waarbij men aandacht moet hebben voor volgende bemerkingen :

- Dat de inschrijving op dit renovatiefonds berust op een 'vrijwillige' toetreding van elke individuele mede-eigenaar die zulks wenst.
- Dat het ritme in de uitvoering van de renovatiewerken van de privatieve badkamers, keukens en afzonderlijke toiletten, nooit sneller zal kunnen verlopen dan dat de overeengekomen in te brengen geldstroom zal toelaten.
- Deze geldstroom zal door de deelnemende mede-eigenaars maandelijks ingebracht worden via een 'bestendige bankopdracht' over 120 maanden (10 jaar).
- Eigen aan de residentie VOORBEELD is het feit dat er zich steeds, en uiteraard onvoorzien, leegstand voordoet. In aanvang zal de syndicus bij renovatie van de privatieve panden qua planning op die leegstand inspelen.
- Elke inbreng in het renovatiefonds zal, tot de uitvoerings- & dus ook bestedingsdatum, lineair oprenten a rato van bvb 2,40 % op jaarbasis. Vanaf de bestedingsdatum wordt lineair afgerent a rato van 3,60 %. Deze rentequota geven geen geldelijke rechten aan de participanten, maar dienen enkel om het te besteden renovatiebedrag in de tijd te situeren.
- Mochten er zich in de komende periode van 10 jaar onvoorziene omstandigheden voordoen (onredelijke prijsstijgingen, uit de hand lopende muntinflatie of devaluatie van de euro), waardoor de verzamelde geldsommen ontoereikend zouden worden voor de

uitvoering van de geplande werken, dan zullen die met de betrokkenen besproken worden om de gepaste maatregelen te treffen, binnen het zelfde solidariteitskader als thans wordt toegepast.

5 - Betaling van de inbreng

Aangezien de gangbare jaarlijkse kostenafrekeningen in de residentie VOORBEELD enkel de gemeenschappelijke uitbatings- & verbruikskosten per kalenderjaar betreffen, zullen alle participanten aan het 'renovatiefonds voor de privatieve delen' hun aandeel, 'buiten boekhouding' moeten inbrengen op de daartoe geopende bankrekening.

Deze inbreng zal gelijk zijn aan de door de betrokkenen goedgekeurde begroting (met bijhorend lastenboek), verdeeld over 120 gelijke maandelijkse delen.

Deze bijdragen worden verplicht gedaan via 'bestendige bankopdracht' op de daartoe geopende renovatierekening bij de bank XXX:

VM Res. VOORBEELD / KONTICH
(Renovatiefonds Privatieve delen)
p/a Heerweg Noord 10/A
9 0 5 2 - G E N T (Zwijnaarde)

mits afgifte van de "statuten" van de vereniging", het "syndicuscontract" evenals de notulen van de vergadering waarbij zijn aanstelling werd bekrachtigd.

Om het engagement van de Bijzondere Algemene Vergadering van de Flateigenaars van 23.12.2010 inzake het renoveren van de privatieve panden, te concretiseren, zal elke individuele mede-eigenaars die op dat renovatiefonds wenst in te tekenen, zich ook individueel moeten verbinden de modaliteiten die het beheer daarvan vereisen, te onderschrijven. De Syndicus en/of Rentmeester zal hen dan ook elk afzonderlijk een passende overeenkomst ter ondertekening voorleggen, samen van het gedetailleerde lastenboek. Onderhavige raambeslissing van genoemde bijzondere algemene vergadering maakt daar integraal deel van uit.

6 - Beheer van het 'renovatiefonds voor de privatieve delen

Het openen van een aparte VM-rekening per gebouw is trouwens niet alleen door de BIV-deontologie verplicht, artikel 577-8, § 4, ten 5° B.W. eist dat ook. Verwarring met het eigen vermogen van de syndicus, dat van zijn vennootschap, of dat van andere gebouwen, moet in alle omstandigheden vermeden worden.

Het "totale renovatiefonds", zal vanaf de start tot en met de uiteindelijke vereffening ervan, integraal op genoemde VM-rekening geplaatst worden, en valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de syndicus.

De plichtenleer bepaalt dan ook dat de syndicus de enige handtekeningdrager is, **en dat alle financiële verrichtingen binnen het kader van de opgesomde renovatie werken van de privatieve panden van de Residentie VOORBEELD die rekening dienen te geschieden.**