

Checklist: Waarop letten bij de aankoop van een appartement ?

Bij de aankoop van een bestaand appartement laten veel kopers zich leiden door voor de hand liggende zaken, zoals de grootte, de ligging en de kostprijs. Over de gemeenschappelijke delen en de werking van de mede-eigendom zelf wordt vaak nogal snel heen gegaan, terwijl de financiële toestand van het gebouw en de relatie met uw burens toch een grote impact hebben op uw toekomstige woonkwaliteit. Financieel en administratief gezien verschilt de aankoop van een appartement weinig van die van een andere woning, hierover vindt u genoeg informatie op andere websites. In de volgende checklist proberen we u vooral te wijzen op de aandachtspunten bij **aankoop in een bestaande mede-eigendom**.

De nieuwe wet op de mede-eigendom van 2010 biedt al een aantal oplossingen voor problemen waarmee nieuwe eigenaars in mede-eigendommen vaak geconfronteerd werden. Sinds 1 september 2010 moet de tussenpersoon in de verkoop, bijvoorbeeld de notaris of makelaar, verplicht aan de syndicus de volgende informatie opvragen en deze nog voor het eerste engagement van de koper aan hem bezorgen:

- het bedrag van het werkkapitaal en reservekapitaal
- het bedrag van de achterstallende van de verkoper
- de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet m.b.t. het reservekapitaal
- hangende gerechtelijke procedures
- de notulen van de algemene vergaderingen van de laatste drie jaar (ook de buitengewone AV)
- de periodieke afrekening van de lasten van de laatste twee jaar
- een afschrift van de recentste balans zoals goedgekeurd door de AV

Er zijn echter geen sancties voorzien wanneer de syndicus deze informatie niet tijdig aanlevert, u moet dan zelf beslissen of u het risico neemt tot de aankoop over te gaan of niet.

Waarop moet u zo al letten, naast de verplichte informatie van de tussenpersoon ?

Reservekapitaal: in vele mede-eigendommen wordt een reservekapitaal opgebouwd, al is dit niet verplicht. Op basis van verwachte grote investeringen voor de volgende jaren wordt beslist dat de mede-eigenaars een bepaald bedrag per jaar inleggen als spaarpot om deze toekomstige kosten te dekken.

In veel recente gebouwen wordt er om evidente redenen (nog) geen reservekapitaal aangelegd. Wanneer er geen is in oude gebouwen, met mogelijk grote kosten, kan dit betekenen dat er te weinig aandacht wordt besteed aan een meerjarenbegroting (is er een meerjaren onderhoudsplan?). Wanneer de grote werken dan dringend worden en niet elke mede-eigenaar genoeg eigen middelen heeft om te betalen, kan het een probleem worden om de nodige werken te laten uitvoeren. Een overblijvende optie is dan nog het afsluiten van een specifieke lening voor de VME. Momenteel verdienen de liften in oude gebouwen bijzondere aandacht. Deze moeten immers, deels tegen eind 2013, deels tegen 2018, conform de Europese richtlijnen zijn. Gezien het vaak om aanzienlijke bedragen gaat, kunt u best eens horen of de verplichte risicoanalyse gebeurd is en of de nodige investeringen reeds gekend zijn.

Nota: bij verkoop van een appartement kan de verkopende eigenaar zijn deel van het reservekapitaal niet meenemen, dit blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars (VME).

Achterstallen: zoals hoger vermeld is de notaris of makelaar verplicht de achterstallen van de verkopende eigenaar bij de syndicus op te vragen. Dit is echter niet zo belangrijk voor de koper, het gaat hier om een zaak tussen de verkoper en de VME als schuldeiser.

Wat belangrijker is, zijn de *andere achterstallen* in het gebouw. Zijn er andere mede-eigenaars die hun aandeel in het werkkapitaal of reservekapitaal niet kunnen of willen betalen? Gezien de syndicus geen geld zal voorschieten, zullen de andere eigenaars immers dit gedeelte moeten bijpassen en het proberen te recupereren van de wanbetaler(s). Indien één eigenaar in een gebouw van 100 appartementen niet betaalt, betekent dit een meerkost van 1% voor de anderen. In een gebouw van 3 appartementen loopt dit echter al op tot 50% wat de anderen moeten bijpassen t.o.v. hun normale bijdrage. Stel u voor dat er een dringende liftrenovatie van 50.000€ nodig is en één van de drie eigenaars betaalt niet!

Minstens zo belangrijk als het bedrag van de achterstallen is de manier waarop de syndicus er mee omgaat. Speelt hij dicht op de bal, met eventueel snel een aangetekend schrijven en zo nodig een procedure voor het vredegerecht? Of slepen de dingen jarenlang aan? En bepalen de statuten van het gebouw sancties in geval van wanbetaling?

Praktisch: informatie over de achterstallen kunt u zoeken in de verslagen van de algemene vergaderingen (AV), in de balans zoals goedgekeurd door de AV en/of in het jaarlijkse verslag van de commissaris van de rekeningen.

Syndicus: een "slechte" syndicus kan natuurlijk steeds vervangen worden, maar daarvoor heeft u nog steeds een meerderheid nodig op de algemene vergadering. Indien een slechte syndicus reeds lang aan het werk is, betekent dit waarschijnlijk dat u hem ook niet gemakkelijk weg zult krijgen. Let op volgende aandachtspunten:

- gaat het om een professionele syndicus of om een vrijwillige syndicus mede-eigenaar (beide hebben hun voor- en nadelen)?
- in geval van een professionele syndicus vastgoed makelaar, is hij lid van het BIV?
- bestaat er een (verplichte) schriftelijke overeenkomst tussen syndicus en VME?
- worden de belangrijkste bepalingen uit de wet op de mede-eigendom gevolgd?
- wordt de algemene vergadering jaarlijks georganiseerd, is er een duidelijk verslag van?
- is er een duidelijke boekhouding (vanaf 20 woonkavels volgens het wettelijk vastgelegde stelsel)?
- is er een verslag van de commissaris van de rekeningen?
- is er een raad van mede-eigendom die toezicht houdt op de syndicus? Dit is niet verplicht in kleine gebouwen.
- ...

Statuten: lees er zeker de statuten van het gebouw goed op na, met de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Besteed ook aandacht aan de verdeling van de algemene kosten zoals deze hierin beschreven is en kijk of u bezwaren heeft tegen de toegepaste verdeelsleutels. Deze zijn immers niet zomaar aan te passen. We denken dan bijvoorbeeld aan het meebetalen van de eigenaars op gelijkvloers voor de lift, van de niet-garagehouders voor de poort, enz.

Sfeer: is er een minimum aan harmonie in het gebouw, of bestaat het uit twee "clans" die elkaar liefst zoveel mogelijk tegenwerken? Dit kunt u misschien deels afleiden uit de verslagen van de algemene vergadering. Een beter gevoel hiervoor krijgt u waarschijnlijk door gewoon eens een babbeltje te maken met één van de andere eigenaars in het gebouw. Neem dit altijd wel met een korreltje zout, we hebben bijvoorbeeld nog maar weinig mede-eigenaars gehoord die *niets* aan te merken hebben op hun syndicus.

Toekomstige investeringen waarover reeds beslist is: de wet voorziet duidelijk hoe de kostenverdeling gebeurt tussen de verkopende eigenaar en de koper, zowel voor de lopende kosten als voor investeringen. Kijk dus welke kosten er nog op u kunnen toe komen die nog bovenop de aankoopsom komen. Kijk ook of er nog een algemene vergadering gepland is tussen de aankoopbelofte en het verlijden van de akte. Indien de verkoper u een volmacht geeft om deze vergadering bij te wonen, zal u opdraaien voor een bijkomende kapitaalbreng die tijdens deze vergadering beslist wordt – u heeft immers kunnen meestemmen. Indien u geen volmacht heeft, is deze kost nog ten laste van de verkoper.

Diverse punten:

- hoeveel bedragen de maandelijkse bijdragen tot het werkkapitaal en het reservekapitaal? Deze komen immers bovenop de aflossing van uw lening.
- zijn er nog andere financiële engagementen aangegaan door de VME?
- hoe is de staat van het gebouw, de balkons, het dak, ...?
- is er asbest in het gebouw?
- zijn er goed werkende aparte tellers voor gas, verwarming, water, elektriciteit, ...?
- wat staat er in het huishoudelijk reglement m.b.t. lawaaihinder, huisdieren, ...
- enz.

De belangrijkste tip: wacht niet af tot de notaris of makelaar - een paar dagen voor de beslissing - het minimaal verplichte informatiepakket voorlegt. Ga zelf op onderzoek uit en praat eventueel eens met uw toekomstige bureu. Vraag zo nodig al kopieën van de belangrijkste documenten aan de verkopende eigenaar. Indien de mede-eigendom gebruik maakt van Quimmo.be kan de eigenaar de gevraagde gegevens immers met een paar muisklikken terugvinden.

Opmerking: deze checklist heeft niet de ambitie om exhaustief te zijn maar helpt u wel te letten op de heel specifieke zaken die van toepassing zijn op een appartement. U dient natuurlijk rekening te houden met alle andere parameters waarmee u ook rekening houdt bij de aankoop van een gewone woning, zoals de financieringslast, vruchtgebruik, fiscale lasten, enz.