

Een discussieplatform voor mede-eigenaars

Onder onze leden bevinden zich heel wat eigenaars van een appartement in mede-eigendom. Iemand die een huis bewoont of verhuurt moet rekening houden met heel wat wettelijke bepalingen, maar de situatie voor een eigenaar in een mede-eigendom is nog complexer. Niet enkel op wettelijk gebied, maar ook door het feit dat alle beslissingen over de gemeenschappelijke delen van het gebouw door alle mede-eigenaars samen genomen dienen te worden.

De besluitvorming hierover loopt niet altijd van een leien dakje. Behalve de occasionele babbel in de lift, hebben de mede-eigenaars immers maar een tweetal uren per jaar de gelegenheid om samen te overleggen op de jaarlijkse algemene vergadering (AV). Daar worden voorstellen niet alleen voor het eerst besproken, maar moet er ook meteen over gestemd worden. Door het gebrek aan overleg vooraf zijn veel voorstellen echter onvoldoende uitgerijpt, terwijl de beperkte discussietijd op de vergadering er voor zorgt dat ze soms verkeerd begrepen worden. Goede ideeën kunnen zo soms afgewezen of een jaar uitgesteld worden, terwijl dure en slecht uitgewerkte (of juridisch slecht onderbouwde) voorstellen dan weer goedgekeurd dreigen te worden.

De syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom hebben in de loop van het jaar geen communicatiekanalen met de andere eigenaars. Hierdoor heerst er soms onbegrip en frustratie, vanwege eigenaars die niet zien welk werk er in de loop van het jaar achter de schermen gebeurt.

Voorafgaandelijke uitwisseling van standpunten

De besluitvorming in de mede-eigendom zou gevoelig kunnen verbeteren indien er meer over-

legmogelijkheden zouden bestaan in de periode tussen twee algemene vergaderingen. Dit kan vandaag - het Internet maakt het mogelijk een "virtueel ontmoetingslokaal" of discussieforum te organiseren voor de eigenaars binnen een mede-eigendom.

Enkele voorbeelden van discussies die baat kunnen hebben bij een langere overlegperiode: in een ons gekende VME werden er reeds 3 jaar op de AV voorstellen gedaan voor het aanpakken van verhuisschade in gangen en liften. Dit leidde steeds weer tot heftige discussies, maar een voorstel geraakte niet gestemd. Tegen de volgende AV kunnen de discussies "on line" worden voorbereid. Elke mede-eigenaar kan zijn suggesties of bezwaren aanbrengen en de voorstellen kunnen eerst juridisch gecheckt worden. Zo zal er op de volgende AV een degelijk voorstel op tafel komen, waar de meeste eigenaars zich in kunnen vinden.

Een spijtig voorbeeld van hoe het beter kan is dat van een horecazaak, die door de inspectie verplicht werd een afvoer van de afzuiginstallatie naar buiten te voorzien. Omdat er geen ander communicatiemiddel was, kon de uitbaatster het voorstel pas op de AV verduidelijken. Omdat er te veel eigenaars met vragen bleven zitten, werd de beslissing uitgesteld tot de AV van het jaar nadien. De uitbaatster bevindt zich in een patsituatie en

professioneel beheren



TRIGON b.v.b.a.
beheer & rentmeesterschap









met kwaliteitscertificaat AES

Tel. 03 777 30 96 & 059 80 59 80 • Fax 03 766 06 01 • e-mail : trigon@skynet.be

Lavendelstraat 87
Koningstraat 70-72

9100 SINT-NIKLAAS
8400 OOSTENDE

zal waarschijnlijk gedwongen worden haar handshuur op te zeggen. Met een online discussiemogelijkheid, had ze maanden de tijd gehad om de mede-eigenaars te overtuigen van haar voorstel.

Discussieplatform vergemakkelijkt besluitvorming

Het AES heeft een partnership uitgewerkt met de firma Quimmo.be Deze heeft een nieuwe, onafhankelijke website uitgewerkt voor mede-eigendommen die precies deze communicatiemogelijkheden biedt. Op <http://www.quimmo.be> kan elke VME, gratis en op enkele minuten tijd, een beveiligde zone voor de mede-eigenaars aanmaken. D.m.v. een unieke code krijgen alle eigenaars toegang tot de private discussies van hun gebouw. Bovendien kunnen alle documenten van de VME, zoals statuten en contracten, door een bevoegd persoon online aan alle eigenaars ter beschikking gesteld worden. Dit leidt tot meer transparantie en een snellere en betere besluitvorming.

Wie moet nu het initiatief nemen om dit op te starten binnen een VME? Het initiatief kan van de syndicus (al dan niet professioneel) komen, maar kan ook door de raad van mede-eigendom genomen worden. De site blijft immers eigendom van de VME, ook wanneer deze van syndicus zou veranderen. Zolang er gewerkt wordt met een gratis abonnement, kan zelfs een individuele gemotiveerde mede-eigenaar hiermee starten. Omdat de VME tot niets geëngageerd wordt, is er immers geen beslissing van de AV nodig. ■



Een brandverzekering aan voordelige voorwaarden voor AES-leden

Het AES stelt u een brandverzekering voor woningen voor aan speciale voorwaarden. Er werd een akkoord afgesloten tussen de verzekeringsmaatschappij Avéro Belgium met tussenkomst van de NV Maes Verzekeringen.

Wij verwijzen naar ons magazine van maart 2010 waarin we melding hebben gemaakt van de speciale tarieven en de uitgebreide waarborgen van voorvermelde brandverzekering voor de leden van het AES die in orde zijn met hun lidmaatschap.

Wenst u te weten welke premie u zou betalen als u deze brandverzekering onderschrijft ?

Als u eigenaar bent van een **volledig gebouw** dat gebruikt wordt voor **bewoning**, zelfs indien het gedeeltelijk gebruikt wordt voor de uitoefening van een vrij beroep (met uitzondering van apotheken), kan u de antwoordstrook invullen die verschenen is in het magazine van maart 2010.

U kan eveneens een verzekeringsvoorstel bekomen voor panden die, zelfs gedeeltelijk, gebruikt worden voor handelsdoeleinden of voor de verzekering van een gebouw in mede-eigendom. Dan kan u de antwoordstrook die hierna is opgenomen invullen.

Uw vraag zal binnen de kortst mogelijke termijn en in alle discretie behandeld worden.

Antwoordstrook terugsturen naar N.V. Maes Verzekeringen (CBFA 21037A), Vrijheidsplein 20b 1 te 9160 Lokeren – Tel : 09/349.12.92 – Fax : 09/349.19.80 @mail : info@maesvz.be

Lidnummer AES

Naam :

Voornaam :

Adres :

Postcode :

Plaats :

Tel :

Fax :

@mail :

Ik wens een tariefberekening te bekomen. Gelieve mij de noodzakelijke documenten over te maken. Het gaat om een goed :

- gebruikt voor bewoning
- gebruikt voor handel (zelfs gedeeltelijk gebruikt voor bewoning)
- in mede-eigendom