



OI.be
beheer

Wonen in een appartement

Praktische gids voor mede-eigenaars

CIB
VLAANDEREN

Inhoudstafel

1	Wanneer is er sprake van een mede-eigendom?	5	9	De commissaris van de rekeningen	33
2	De wet op de mede-eigendom	7	10	Overdracht van een kavel	35
3	Welke documenten beheersen een mede-eigendom?	9	11	Waarborgen tegen schade - blokpolis	39
4	Wat is een vereniging van mede-eigenaars (VME)?	11	12	Taalgebruik	41
5	Organen binnen de vereniging van mede-eigenaars	13	13	Privacybescherming (GDPR)	43
6	De algemene vergadering	15	14	Bevoegde rechtbank	45
7	De syndicus	25	15	Dwingend recht	45
8	De raad van mede-eigendom	31			

Colofon

Redactie CIB Vlaanderen

Vormgeving ORIS NV

Verantwoordelijke uitgever Daniel Buschman
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent

Voorwoord

Een eigen woning kopen is zowat de droom van elke Belg. Vaak realiseert men deze droom door de aankoop van een appartement. Ruim een kwart van alle Belgen woont in een appartement. En dat aantal zit nog in de lift.

De aankoop van een appartement is echter niet helemaal hetzelfde als de aankoop van een huis. Bij de aankoop van een appartement word je niet enkel eigenaar van het appartement, maar ook

van een deel van het gebouw waarin het appartement zich bevindt. Verder zijn aan het leven in een mede-eigendom bepaalde rechten en plichten verbonden die onder meer voortvloeien uit de wet op de mede-eigendom. Deze wet bevat regels om het leven in een mede-eigendom in goede banen te leiden.

Deze brochure zet enkele belangrijke principes van de werking van een mede-eigendom op een rijtje.



1. Wanneer is er sprake van een mede-eigendom?

'Mede-eigendom' is de verdeling van het eigendomsrecht op eenzelfde goed of een geheel van goederen tussen meerdere personen. Het goed hoort ondeelbaar toe aan meerdere personen en het wordt niet opgedeeld in loten die aan elke eigenaar worden toegewezen. 'Mede-eigendom' is een vorm van onverdeeldheid.

Het goed waarop de mede-eigendom rust, noemt men de gemeenschap. De verschillende personen aan wie de eigendom toekomt, noemt men de mede-eigenaars. Iedere individuele eigenaar is voor een bepaald percentage eigenaar van de gemeenschap, wat men het aandeel van de mede-eigenaar in de gemeenschap (ofwel quotiteit) noemt.

Er bestaan verschillende soorten mede-eigendom:

- **Een vrijwillige mede-eigendom**

Deze vorm van mede-eigendom ontstaat doordat twee of meer personen, vrijwillig, bij onderlinge overeenkomst, een onverdeeldheid tot stand brengen.

Bijvoorbeeld: door de gezamenlijke aankoop van een zaak waarbij een regeling tussen de partijen wordt uitgewerkt.

- **Een gedwongen mede-eigendom**

Het betreft onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik en aan verschillende eigenaars toebehoren.

Bijvoorbeeld: de appartementsmede-eigendom.

- **Een toevallige of gewone mede-eigendom**

Dit is een mede-eigendom die toevallig ontstaat onafhankelijk van de wil van de partijen, ze overvalt hen als het ware.

Bijvoorbeeld: de erfrechtelijke onverdeeldheid naar aanleiding van een overlijden en het openvallen van de nalatenschap.



2. De wet op de mede-eigendom

‘Appartementsmede-eigendom’ is de meest gekende vorm van een gedwongen mede-eigendom.

De **wet op de mede-eigendom** is van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

- Het is daarbij vereist dat verscheidene eigenaars een eigen kavel in het geheel bezitten. Van zodra het eigendomsrecht dus tussen meer dan één persoon is verdeeld, speelt de wet op de mede-eigendom. Indien een appartementsgebouw met bijvoorbeeld 10 appartementen toebehoort aan één (rechts)persoon, dan is de wet op de mede-eigendom daarentegen niet van toepassing.
- Opdat de wet op de mede-eigendom zou gelden, moeten de verschillende eigenaars niet alleen over het individuele eigendomsrecht van hun eigen pand beschikken, ze moeten ook zowel voor een deeltje eigenaar zijn van de gemene delen (bijvoorbeeld: het dak of de lift) als een deeltje eigenaar van de grond.

Privatieve en gemene delen

De ‘privatieve delen’ zijn de gedeelten van het appartementsgebouw die privé aan elk van de mede-eigenaars toebehoren (zoals het appartement zelf, eventueel een eigen parkeerplaats) en waarvan zij het vrij gebruik hebben.

De gemene delen zijn de gedeelten van het appartementsgebouw die dienen voor het gebruik van alle (of enkele) mede-eigenaars (zoals de grond waar het appartement op rust, de gangen, de liften).



3. Welke documenten beheersen een mede-eigendom?

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop de wet op de mede-eigendom van toepassing is, wordt beheerst door een basisakte, een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde.

Statuten

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen de statuten van het gebouw. De statuten worden opgemaakt en gewijzigd door de notaris bij authentieke akte. De statuten van het gebouw worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie.

De **basisakte** bevat:

- De beschrijving van het onroerend geheel.
- De beschrijving van de privatieve en de gemene delen.
- De bepaling van het aandeel van de gemene delen verbonden aan elk privaatief deel.

Het **reglement van mede-eigendom** bevat:

- De rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen.
- De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.
- De bedingen en sancties indien de mede-eigenaar de lasten niet betaalt.

Bepaling van het aandeel van de gemene delen verbonden aan elk privaatief deel

Het aandeel van de gemene delen verbonden aan elk privaatief deel wordt bepaald op basis van de respectievelijke waarde van de privatieve delen.

Deze waarde wordt berekend in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming of het nut en de ligging van het privaatief deel.

De vaststelling van de aandelen in de gemene delen is belangrijk, want deze heeft verregaande gevolgen. De belangrijkste betreft de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten, alsook de toetsing van het aanwezigheidsquorum en de meerderheidsvereiste bij stemming op de algemene vergadering.

Reglement van interne orde

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat een reglement van interne orde verplicht is en dat dit reglement bij onderhandse akte kan worden opgemaakt.

Het **reglement van interne orde** bevat minimaal:

- De regels inzake de bijeenroeping van de algemene vergadering, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering.
- Het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is.
- De wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van het syndicuscontract alsook de verplichtingen die bij het einde van zijn opdracht moeten worden nageleefd.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
- De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen.
- De regels met betrekking tot de organisatie en de werking van de raad van mede-eigendom.
- De regels met betrekking tot de inzagemogelijkheid van de niet-privatieve documenten of gegevens van de mede-eigendom.

Naast de verplichte vermeldingen bevat het reglement van interne orde ook allerlei regels met betrekking tot de leefbaarheid in het gebouw (*bijvoorbeeld: regels m.b.t. het gebruik van de gemene delen, regels m.b.t. vuilnisophaling, regels m.b.t. veiligheid*).



4. Wat is een vereniging van mede-eigenaars (VME)?

De vereniging van mede-eigenaars ontstaat automatisch van zodra er twee of meer eigenaars in het gebouw zijn. Elke mede-eigenaar in een gebouw waarop de wet op de mede-eigendom van toepassing is, is **wettelijk verplicht om toe te treden tot de vereniging van mede-eigenaars**.

De vereniging van mede-eigenaars is een **rechtspersoon** waarin alle individuele mede-eigenaars verenigd zijn en vertegenwoordigd worden.

De **zetel** van de vereniging van mede-eigenaars bevindt zich in het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars wordt ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen en krijgt een **ondernemingsnummer**. Alle documenten uitgaande van vereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

Het **doel** van de vereniging bestaat uitsluitend in het behoud en beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander **vermogen** hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

- Onder '**werkkapitaal**' wordt verstaan: de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.
- Onder '**reservekapitaal**' wordt verstaan: de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Die bedragen moeten op afzonderlijke rekeningen worden geplaatst. Deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Verplicht reservekapitaal

Het aanleggen van een reservekapitaal is verplicht. Uiterlijk vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw moet de vereniging van mede-eigenaars een reservekapitaal aanleggen.

De jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan echter wel met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om geen reservekapitaal aan te leggen.

5. Organen binnen de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kent vier organen:

- De algemene vergadering.
- De syndicus.
- De raad van mede-eigendom.
- De commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering, syndicus en commissaris van de rekeningen zijn verplichte organen in elke vereniging van mede-eigenaars, groot of klein.

De raad van mede-eigendom moet verplicht worden opgericht in grotere gebouwen die ten minste twintig kavels omvatten met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen. In kleinere gebouwen is de oprichting van een raad van mede-eigendom facultatief.



6. De algemene vergadering

De algemene vergadering is het **hoogste orgaan** binnen de vereniging van mede-eigenaars. Het is op de algemene vergadering dat de mede-eigenaars met elkaar overleggen en beslissingen nemen in het belang van de vereniging.

Samenstelling en deelname

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen.

Een mede-eigenaar is niet verplicht persoonlijk aanwezig te zijn op de algemene vergadering. Hij kan aan een andere mede-eigenaar of een derde een volmacht geven om in zijn naam en voor zijn rekening deel te nemen aan de beraadslaging en de stemming op de algemene vergadering.

Deelname op afstand aan de algemene vergadering

Een deelname op afstand aan de algemene vergadering kan slechts wanneer de syndicus deze mogelijkheid uitdrukkelijk heeft voorzien en dit aan de mede-eigenaars heeft meegedeeld in de bijeenroeping. De wet is immers duidelijk: wanneer de mogelijkheid van aanwezigheid op afstand niet in de bijeenroeping is vermeld, kan het niet.

Situatie bij een opgesplitst eigendomsrecht van een kavel

Indien meerdere personen onverdeeld eigenaar zijn van een kavel (bijvoorbeeld vruchtgebruiker – blote eigenaar) wordt het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering geschorst tot op het ogenblik dat deze personen onder hen een lasthebber aanduiden. Enkel de lasthebber zal kunnen deelnemen aan de beraadslaging en stemmingen van de algemene vergadering. Enkel deze persoon zal ook alle documenten ontvangen die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Aantal volmachten

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer bedraagt dan 10% van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Recht op bijstand op de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Bijeenroeping

Het **initiatief tot het bijeenroepen** van de algemene vergadering kan uitgaan van:

- De syndicus.
- Eén of meer mede-eigenaars die samen minstens één vijfde van de aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigen.
- De vrederechter.

De algemene vergadering komt minstens **eenmaal per jaar** samen. De jaarlijkse algemene vergadering vindt plaats tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde 15-daagse periode.

De algemene vergadering kan ook bijeengeroepen worden indien er een dringende beslissing moet genomen worden in het belang van de mede-eigendom, als één of meerdere mede-eigenaars die tenminste over 1/5 van de aandelen in de gemene delen beschikken of de vrederechter hierom verzoeken.

De bijeenroeping van de algemene vergadering wordt door de syndicus **aangetekend** verstuurd, tenzij een mede-eigenaar individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen (*bijvoorbeeld: per mail of per gewone brief*).

De bijeenroeping moet **minstens vijftien dagen voor de datum** van de vergadering aan de mede-eigenaars worden meegegeed en vermeldt:

- De plaats van de algemene vergadering.
- De dag en het uur van de algemene vergadering.
- De agenda met de te spreken punten.
- De nadere regels met betrekking tot de raadpleging van de documenten over de geagendeerde punten.

De administratieve **kosten** voor de bijeenroeping van de algemene vergadering zijn **ten laste van de vereniging van mede-eigenaars**.

Bijeenroeping op verzoek van de Raad van Mede-eigendom, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of één of meer mede-eigenaars

De wetgever heeft in een cascadesysteem voorzien waarbij het mogelijk wordt om bij gebrek aan een syndicus toch een algemene vergadering bijeen te roepen zonder dat hiervoor naar de rechter dient te worden gestapt. Het door de wet voorziene systeem houdt in dat bij gebrek aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen. Let wel! Het betreft hier de situatie waarbij er geen syndicus meer is ingevolge ontslag waarbij er geen nieuwe syndicus werd aangesteld en niet de situatie waarbij de syndicus na laat om een algemene vergadering bijeen te roepen.

Agenda van de algemene vergadering

Naast de door de syndicus voorgedragen punten, bevat de agenda ook de schriftelijke voorstellen die de syndicus mocht ontvangen van de mede-eigenaars of de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden.

Toevoeging van een agendapunt tijdens de vergadering

Op de algemene vergadering kan maar een geldige beslissing genomen worden in zoverre het punt op de agendapunt was opgenomen. Uitzondering hierop is de situatie waarbij alle mede-eigenaars in persoon aanwezig zijn. Dan kunnen zij bij unanimitéit wel beslissen een agendapunt toe te voegen. Dit is dus niet het geval wanneer één of enkelen onder hen vertegenwoordigd worden aan de hand van een volmacht.

Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen wanneer bij het begin van de vergadering een **dubbel aanwezigheidsquorum** wordt behaald, met name:

- Meer dan de helft van de mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd,.
- De aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars bezitten minstens de helft van de aandelen in de gemene delen.

De algemene vergadering kan ook rechtsgeldig beraadslagen indien bij het begin van de vergadering de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars meer dan drie vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten.

De algemene vergadering kan **niet rechtsgeldig** beraadslagen indien het quorum niet wordt bereikt. De wet op de mede-eigendom voorziet dat na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen een **tweede algemene vergadering** zal bijeenkomen die dan geldig kan beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Stemming

Als algemeen principe geldt dat iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemene delen.

Algemeen principe meerderheden – volstreekte meerderheid

De appartemenswet voorziet dat de beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij **volstreekte meerderheid (50% + 1)** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een bijzondere meerderheid vereist.

'Betalers beslist' principe

Dit principe houdt in dat wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeen deel uitsluitend legt bij bepaalde mede-eigenaars, enkel die mede-eigenaars deelnemen aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Bijzondere meerderheden

Naast het basisprincipe dat de beslissingen met een volstreekte meerderheid van de stemmen moeten worden genomen, voorziet de wet een reeks van beslissingen die uitsluitend met een bijzondere meerderheid kunnen worden genomen.

Meerderheid van twee derde

- Iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemene delen betreft.
- Alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer.
- Het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is.
- De werken aan bepaalde privatieve delen, die om economische of technische redenen, door de vereniging van mede-eigenaars zullen worden uitgevoerd.
- Opdrachten of delegatiebevoegdheid aan de raad van mede-eigendom.

Meerderheid van vier vijfde

- Iedere andere wijziging van de statuten, alsook de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
- De wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel daarvan.
- De heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
- Iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
- Alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen.
- De wijziging van de statuten in het kader van de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid.
- Over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Volledige afbraak en heropbouw van het appartementsgebouw

Met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen kan de algemene vergadering beslissen over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid, of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Indien de beslissing tot afbraak-heropbouw evenwel niet met unanimiteit is genomen, moet de vereniging van mede-eigenaars binnen een termijn van vier maanden na de datum van de algemene vergadering een procedure aanhangig maken bij de vrederechter. De vordering dient daarbij gericht te zijn tegen alle mede-eigenaars die stemrecht hebben in de algemene vergadering en die de beslissing niet hebben goedgekeurd. Dit laat de rechter toe om de wettigheid van de beslissing te controleren.

Stemrechtbeperking

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Een absolute meerderheid wordt zo uitgesloten.

Onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen

Bij de berekening van het resultaat van de stemming worden de onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen niet meegeteld. Of al dan niet de vereiste meerderheid wordt behaald, zal dus enkel berekend worden op basis van de 'ja' en 'neen' stemmen.

Eenparigheid van stemmen

- De wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, uitgezonderd:
 - ◆ Wanneer de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, in welk geval over de eventueel noodzakelijke wijziging van verdeling van de aandelen kan beslist worden bij dezelfde meerderheid.
 - ◆ Wanneer tot de oprichting van deelverenigingen wordt beslist, in welk geval over de verdeling van de aandelen kan beslist worden bij dezelfde vier vijfde meerderheid.
 - ◆ Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.
- De beslissingen betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed indien de voornoemde redenen zouden ontbreken.
- De beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Notulen van de vergadering

De syndicus heeft als taak om de notulen te maken van de beslissingen die werden genomen door de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De notulen worden op het einde van de zitting na lezing ondertekend door de voorzitter en de secretaris, alsook alle op dat moment nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus moet binnen een termijn van dertig dagen na de algemene vergadering:

- De beslissingen opnemen in het register van de notulen.
- De beslissingen toesturen aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan eventuele andere syndici.

Verhaalmogelijkheden tegen beslissingen van de algemene vergadering

De mede-eigenaars beschikken over drie verhaalmogelijkheden bij de vrederechter om op te komen tegen een beslissing, dan wel te reageren tegen het uitblijven van een beslissing van de algemene vergadering.

Vordering tot vernietiging of wijziging van beslissingen van de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

De vernietigingsvordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Vordering met betrekking tot de uitvoering van bepaalde werken

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemene delen.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemene delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vordering wegens misbruik van minderheidspositie

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.



7. De syndicus

De **syndicus** speelt een centrale rol in het beheer van de mede-eigendom. De syndicus staat in voor zowel het beheer als de vertegenwoordiging van de mede-eigendom. De syndicus vormt zo het uitvoerend orgaan.

Als een appartementsgebouw uit twee of meer kavels bestaat die eigendom zijn van verschillende personen is de aanstelling van een syndicus **verplicht**.

De vereniging van mede-eigenaars kan vrij zijn syndicus benoemen. Dit kan een professionele syndicus zijn of één van de mede-eigenaars.

Aanstelling/benoeming van een syndicus

De syndicus kan op drie verschillende wijzen worden aangesteld/benoemd:

- Door een bepaling in het reglement van interne orde (bijvoorbeeld: door de bouwpromotor of door de notaris bij de oprichting van een nieuw appartementsgebouw).
- Door een beslissing van de algemene vergadering.
- Door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus kan **maximaal voor drie jaar** worden benoemd. De algemene vergadering kan echter wel beslissen om het mandaat van de syndicus te verlengen. Hiervoor is een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering vereist. Het mandaat van de syndicus kan **niet stilzwijgend verlengd worden**.

Bekendmaking

De aanstelling/benoeming van de syndicus moet binnen de acht dagen, te rekenen vanaf de datum waarop de opdracht effectief een aanvang neemt, in de **ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars** is gevestigd, worden aangeplakt.

Daarnaast is elke vereniging van mede-eigenaars verplicht om de gegevens van haar syndicus in te laten schrijven in de **Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)**.

Syndicusovereenkomst

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding moeten het voorwerp uitmaken van een **schriftelijke overeenkomst**.

Vergoeding

Er bestaat **geen vast tarief of barema voor de bepaling van het ereloon**. De vergoeding van de syndicus wordt steeds bepaald via vrije onderhandeling met de vereniging van mede-eigenaars.

De overeenkomst moet ook **een lijst bevatten van de forfaitaire en de aanvullende prestaties met de daaraan verbonden vergoedingen**. Voor de prestaties die niet vermeld staan, kan geen vergoeding gevraagd worden, tenzij door de algemene vergadering anders is beslist.

De vereniging van mede-eigenaars en de syndicus komen vrij overeen op welk tijdstip de erelonen worden vereffend, namelijk hetzij maandelijks, driemaandelijks, zesmaandelijks, jaarlijks of anderszins. Zij bepalen eveneens op welke wijze de erelonen worden uitbetaald.

Takenpakket

Als centrale figuur binnen een mede-eigendom staat de syndicus in voor **het dagelijks beheer**, het nemen van **bewarende en voorlopige maatregelen en het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering**.

De bevoegdheden/taken van de syndicus worden omschreven in de wet op de mede-eigendom. Ook het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde kunnen bijkomende bevoegdheden/taken voor de syndicus omvatten.

Binnen het ruime takkenpakket van de syndicus kan je drie hoofdzaken onderscheiden: administratief en juridisch beheer, financieel beheer en technisch beheer.

Administratief en juridisch beheer

- Het voorbereiden en organiseren van de algemene vergadering.
- Het opstellen van de notulen van de algemene vergadering.
- Het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering.
- Het voorbereiden en doorvoeren van wijzigingen aan de statuten en het reglement van interne orde.
- Het vertegenwoordigen van de mede-eigenaars (bijvoorbeeld: bij het afsluiten van contracten, bij juridische geschillen).
- Het beheer van gemeenschappelijke verzekeringspolissen, opvolgen vervaldata, behandeling en opvolging van schadedossiers.
- Het uitvoeren van administratieve taken met betrekking tot de mede-eigendom.
- ...

Financieel beheer

- Het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars.
- Het beheer van het werkings- en reservekapitaal en het uitvoeren van betalingen namens de vereniging van mede-eigenaars.
- Het verdelen van de kosten over de mede-eigenaars per verdelingsnorm en de verzending van jaarlijkse onkostenverdelingen.
- Het invorderen van verschuldigde bedragen bij de mede-eigenaars.
- Het invorderen van achterstallige betalingen.
- Het opstellen van een jaarlijkse balans en de wettelijk verplichte begrotingen.
- ...

Technisch beheer

- Het in stand houden en/of verbeteren van het gemeenschappelijk patrimonium.
- Het beheer van de onderhoudscontracten.
- Het opvolgen van herstellingen van defecten aan de technische installaties.
- Het opvragen en vergelijken van offertes voor herstellings- of renovatiewerken.
- Het bestellen en opvolgen van herstellings- of renovatiewerken na de goedkeuring van het project door de mede-eigenaars.
- ...

Aansprakelijkheid

Als uitvoerend orgaan treedt de syndicus op **in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars**. De mede-eigenaars zijn gebonden door de handelingen van de syndicus voor zover hij handelt binnen zijn opdracht.

De syndicus is ten aanzien van de mede-eigendom **contractueel aansprakelijk** en ten aanzien van derden **extra-contractueel** voor fouten in de uitvoering van zijn opdracht.

De wet op de mede-eigendom stelt dat iedere syndicus, zowel professioneel als niet-professioneel, **verplicht** is om een **aansprakelijkheidsverzekering** af te sluiten.

Einde mandaat

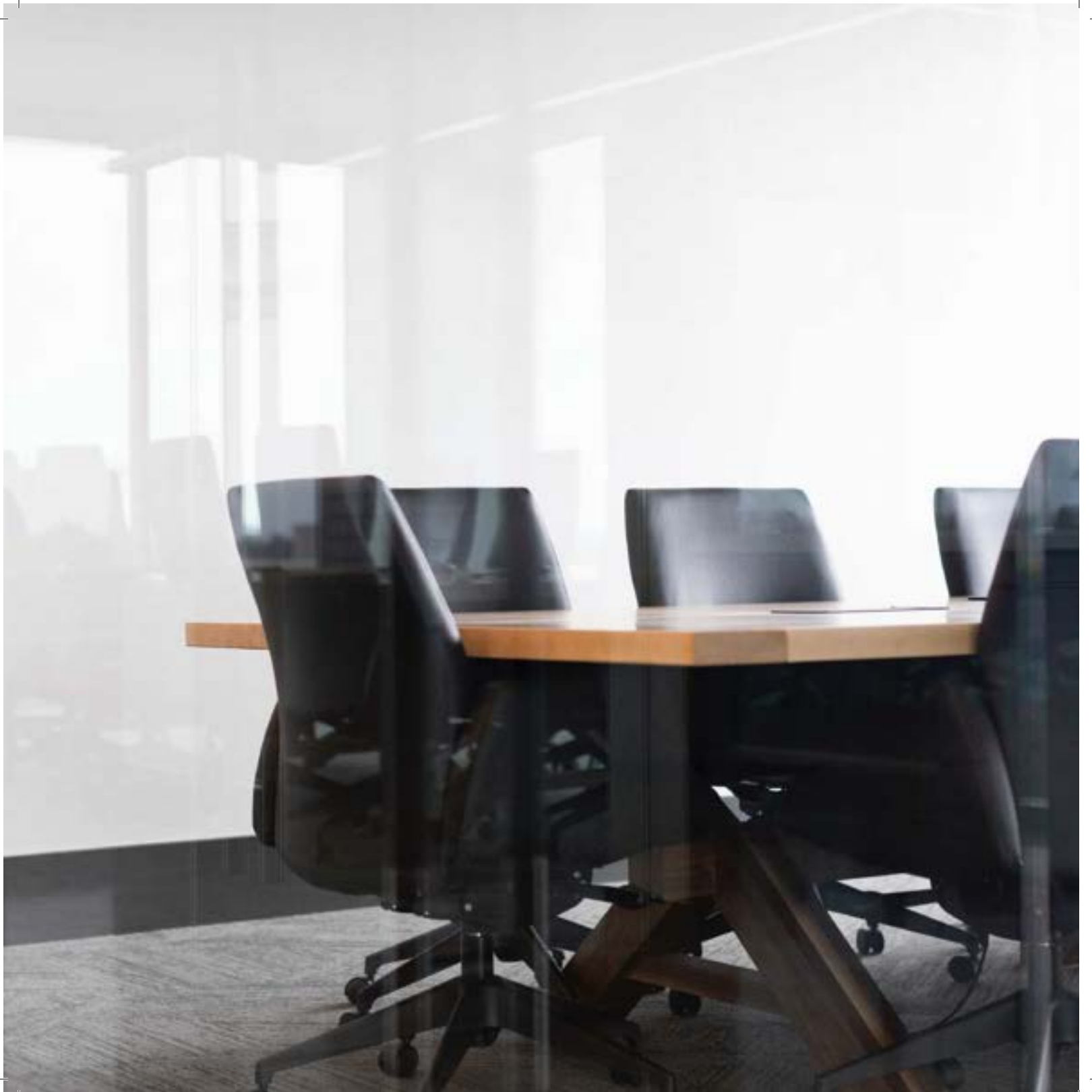
Aan het mandaat van een syndicus kan op drie wijzen een einde worden gemaakt:

- Van rechtswege door het aflopen van de duur van het mandaat.
- Na ontslag door de algemene vergadering.
- Na ontslag door de syndicus zelf.

Bij de beëindiging van zijn mandaat mag de syndicus **geen rechtshandelingen** meer stellen in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende syndicus moet binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van het mandaat **het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger overhandigen**. Indien er nog geen

opvolger is, moet hij het dossier aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering bezorgen, met inbegrip van de boekhouding en een overzicht van de activa, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen die werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.



8. De raad van mede-eigendom

Oprichting

In elk gebouw of elke groep van gebouwen **met minstens twintig kavels** (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) is de oprichting van een raad van mede-eigendom verplicht. De raad van mede-eigendom moet door de eerste algemene vergadering van de vereniging worden opgericht.

Zijn er **minder dan twintig kavels** (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen), dan is de oprichting van een raad van mede-eigendom facultatief. De algemene vergadering kan beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werking

De organisatie en de werking van de raad van mede-eigendom worden in het reglement van interne orde vastgelegd.

Het betreft onder meer:

- De samenstelling van de raad van mede-eigendom (*het aantal leden*).
- De verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van de mede-eigendom, van de voorzitter; de bevoegdheden van de voorzitter (*kandidaatstelling; verkiezingswijze*); wat als een mandaat van een lid vroegtijdig tot een einde komt? (*overlijden, ontslag ...*).
- Het al dan niet toekennen van een vergoeding aan de leden van de raad van mede-eigendom.
- De periodiciteit van de vergaderingen, bijeenroepingswijze, leiding van de vergadering door de voorzitter, opmaak notulen, enz.

Leden

De **titularissen van een zakelijk recht, die stemrecht hebben** in de algemene vergadering, kunnen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De leden van de raad van mede-eigendom worden **elk afzonderlijk benoemd** door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid (50% + 1).

Het **mandaat** van de leden van de raad van mede-eigendom **loopt tot de volgende algemene vergadering**. Het mandaat is hernieuwbaar.

Bevoegdheid

De raad van mede-eigendom moet erop toezien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Toezicht op het beheer van de syndicus

In de eerste plaats bestaat de taak van de raad van mede-eigendom er dan ook in om **toezicht uit te oefenen op het beheer van de syndicus**.

Om zijn controletaak te kunnen uitoefenen, kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer of van belang zijn voor de mede-eigendom.

Bevoegdheidsdelegatie

Daarnaast kan de raad van mede-eigendom elke **andere opdracht of delegatie krijgen** indien:

- De algemene vergadering hierover met een twee derde meerderheid beslist.
- Geen afbreuk wordt gedaan aan de wettelijke bevoegdheden van de algemene vergadering, de commissaris van de rekeningen en de syndicus.
- Die betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en slechts voor de periode van één jaar.

Bijvoorbeeld:

- *Het opstellen van een lastenboek voor een bepaald werk.*
- *Het nakijken van de door de syndicus opgevraagde bestekken.*

Aansprakelijkheid

De raad van mede-eigendom kan als orgaan niet aansprakelijk gesteld worden. Daarentegen is **elk lid** van de raad van mede-eigendom, in de uitoefening van zijn mandaat, wel **persoonlijk aansprakelijk** tegenover de vereniging van mede-eigenaars.

Het is daarbij aangewezen dat de vereniging van mede-eigenaars een **aansprakelijkheidsverzekering** onderschrijft die de aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom dekt in de uitoefening van hun mandaat.



9. De commissaris van de rekeningen

De wet op de mede-eigendom verplicht de aanstelling van **een commissaris van de rekeningen** of **een college van commissarissen van de rekeningen** om het financieel beleid van de syndicus te kunnen controleren.

Aanstelling

De algemene vergadering wijst jaarlijks **een commissaris van de rekeningen** of **een college van commissarissen van de rekeningen** aan die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert.

De wet op de mede-eigendom bepaalt niet wie als commissaris van de rekeningen of lid van een college van commissarissen van de rekeningen kan worden benoemd. Het kan **zowel een mede-eigenaar als een derde** (bijvoorbeeld: een accountant of een bedrijfsrevisor) zijn.

Het **mandaat** van de commissaris van de rekeningen duurt **één jaar**.

Verplichtingen & bevoegdheden

De **verplichtingen en de bevoegdheden** van de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen moeten **in het reglement van interne orde** worden vastgelegd.

Het betreft onder meer:

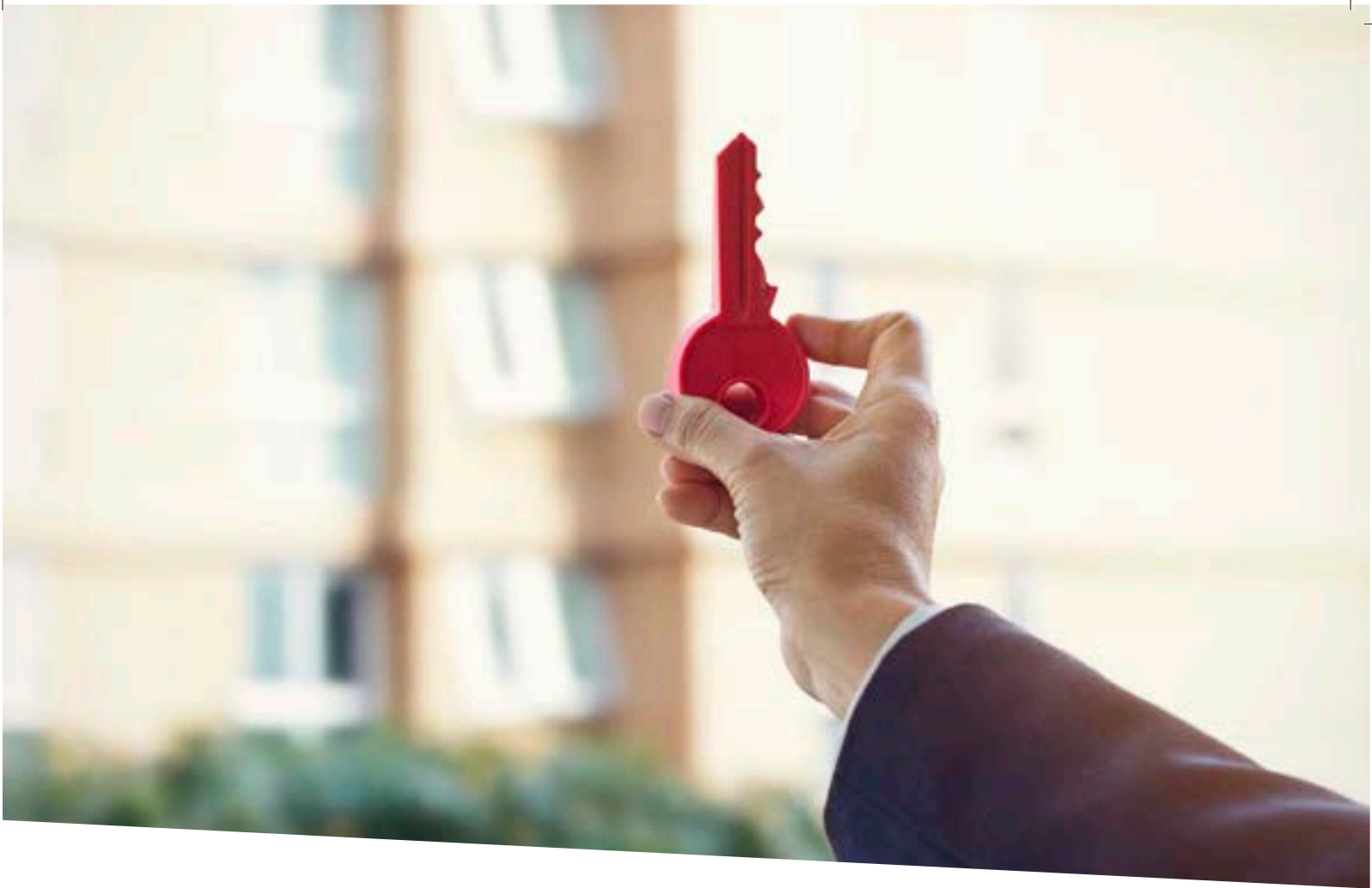
- De omschrijving van de opdracht.
- Of het een bezoldigde of niet-bezoldigde functie is.
- De criteria waaraan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen moet beantwoorden.
- De basis waarop de commissaris of het college van commissarissen van de rekeningen de financiële documenten van de syndicus zal kunnen verifiëren.
- Welke praktische regels de commissaris van de rekeningen moet volgen om verslag uit te brengen.

Het is de opdracht van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover jaarlijks verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

Aansprakelijkheid

De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen kunnen door de vereniging van mede-eigenaars aangesproken worden voor fouten in de uitvoering van hun opdracht.

Het is daarbij aangewezen dat de vereniging van mede-eigenaars een **aansprakelijkheidsverzekering** onderschrijft die de aansprakelijkheid van de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen dekt in de uitoefening van hun mandaat.



10. Overdracht van een kavel

Met het oog op de overdracht (*bijvoorbeeld de verkoop*) van een kavel voorziet de wet op de mede-eigendom een uitgebreide regeling. Het is hierbij belangrijk dat de koper van een appartement van bij het begin goed ingelicht is en met kennis van zaken kan beslissen om al dan niet tot de aankoop over te gaan.

Informatieverplichting aan verkrijger

De syndicus is verplicht om zowel voorafgaand (de zogenaamde **precontractuele fase**) als bij het sluiten van een koopovereenkomst (de zogenaamde **contractuele fase**) bepaalde informatie omtrent de mede-eigendom mee te delen.

Precontractuele informatieverplichting

De potentiële koper dient voorafgaand aan het sluiten van het compromis of het ondertekenen van een bod of aankoopbelofte, volgende informatie te krijgen:

- Het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal.
- Het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering.
- De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.
- Het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn.
- De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaren, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaren.
- Een afschrift van de recentste balans die de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft goedgekeurd.

De verplichting tot het verstrekken van deze informatie ligt volgens de wet **bij de optredende notaris, bij iedereen die beroepshalve optreedt als tussenpersoon (bijvoorbeeld de vastgoedmakelaar) of bij de uittredende mede-eigenaar.**

De syndicus moet de informatie verstrekken **binnen een termijn van vijftien dagen** wanneer de uittredende mede-eigenaar, zijn vastgoedmakelaar of notaris hierom verzoeken.

Contractuele informatieverplichting

De informatieplicht in de contractuele fase slaat op de informatie die de notaris bijvoorbeeld aan de potentiële koper moet verstrekken naar aanleiding van het verlijden van een authentieke akte tot eigendomsoverdracht van een kavel.

Het betreft volgende informatie:

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
- Een staat van de uitgaven verbonden aan het verkrijgen van gemene delen, waartoe de vereniging van mede-eigenaars heeft beslist vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De syndicus moet de informatie verstrekken **binnen een termijn van dertig dagen** na ontvangst van een aangetekend schrijven hiertoe vanwege de notaris.

De **kosten** van de mededeling van de precontractuele en contractuele informatie door de syndicus zijn **ten laste van de uittredende mede-eigenaar**.

Het lot van het werkkapitaal en reservekapitaal bij de verkoop van een kavel

Ingeval van verkoop van een kavel kan de verkopende mede-eigenaar zijn bijdrage in het werkkapitaal, voor de periode na de verkoop waarin hij geen gebruik (meer) kon maken van de gemene delen, terugvorderen van de vereniging. Dit deel wordt 'pro rata' berekend. Het corresponderende gedeelte van het aandeel van de kavel in het werkkapitaal zal aan de verkopende mede-eigenaar worden terugbetaald en bij de nieuwe mede-eigenaar worden opgevraagd.

Het aandeel van de verkopende mede-eigenaar in het reservekapitaal daarentegen blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. De verkopende mede-eigenaar kan zijn aandeel in het reservekapitaal dus niet terugvorderen van de vereniging van mede-eigenaars.



11. Waarborgen tegen schade - blokpolis

In de statuten van een appartementsgebouw wordt doorgaans uitgebreid aandacht besteed aan de verzekeringen die de syndicus moet afsluiten in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer een brandverzekering wordt afgesloten voor een appartementsgebouw noemt men dit in de praktijk een blokpolis. Een blokpolis verzekert het gebouw in zijn geheel, dit wil zeggen zowel de gemene delen als de private delen. Naast brand- of waterschade maakt de dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid die te wijten is aan het gebouw ook een essentieel onderdeel uit van deze polis.

De syndicus is verantwoordelijk voor het afsluiten van deze polis. De premie wordt gezamenlijk betaald door alle mede-eigenaars van het gebouw. Hoeveel iedere mede-eigenaar betaalt, hangt af van hun aandeel in het gebouw.

Wat met de inboedel en 'luxueuze verfraaiingen'?

De schade aan de eigen inboedel of eventuele luxueuze verfraaiingen (bijvoorbeeld: een dure parket of een luxebadkamer) aan het appartement worden niet gedekt door de blokpolis. Daarvoor zal de mede-eigenaar zelf een individuele verzekering moeten afsluiten.



12. Taalgebruik

Binnen het appartementsrecht geldt het principe van de 'taalvrijheid'. Elke vereniging van mede-eigenaars beslist over de taal die zij wenst te gebruiken in haar relatie met de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars hebben **het recht om een vertaling te vragen**. Iedere mede-eigenaar kan een vertaling vragen van:

- De statuten van het gebouw alsook van het reglement van interne orde.
- Alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars. De wettekst bevat geen opsomming, maar het zou gaan over alle documenten die bij wet zijn voorgeschreven, zoals het register van de verslagen van de algemene vergadering, de beslissingen van de algemene vergaderingen, overeenkomst tussen syndicus en vereniging, enz.

De vertaling kan enkel worden gevraagd **in de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is**. Dus Nederlands in Vlaanderen, Frans in Wallonië, Duits in het Duits taalgebied en Nederlands en Frans in Brussel. Enkel akten die niet zijn opgesteld in de taal van het taalgebied kunnen aanleiding geven tot een vertaling.

Het is de syndicus die ervoor moet zorgen dat de vertaling er komt binnen een redelijke termijn nadat het verzoek is gesteld. De **kosten** van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.



13. Privacybescherming (GDPR)

Bij het beheer van een mede-eigendom worden verschillende gegevens van mede-eigenaars en huurders van het appartementsgebouw door de syndicus bijgehouden (bijvoorbeeld: naam, adres- en contactgegevens).

De syndicus heeft de plicht om omzichtig om te gaan met deze persoonsgegevens. De syndicus mag die persoonsgegevens dan ook niet gebruiken voor andere doeleinden dan deze die inherent zijn aan het beheer van de mede-eigendom.

Sinds 25 mei 2018 zijn de **nieuwe regels met betrekking tot de privacybescherming (GDPR)** van toepassing. Ook de vereniging van mede-eigenaars en de syndici vallen onder deze nieuwe regelgeving.

De vereniging van mede-eigenaars heeft de plicht om een **privacybeleid** te voeren. De regels omtrent hoe de vereniging van mede-eigenaars omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders kunnen een onderdeel vormen van het reglement van interne orde.

In het kader van de nieuwe privacyregelgeving wordt **de vereniging van mede-eigenaars beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke** en de **syndicus als de verwerker van de persoonsgegevens**. Tussen de syndicus als 'verwerker' en de vereniging van mede-eigenaars als verwerkingsverantwoordelijke wordt een **verwerkingsovereenkomst** gesloten met het oog op de privacybescherming van de betrokkenen.



14. Bevoegde rechtbank

Wie proces zegt, denkt onmiddellijk aan de rechtbank. De rechtbank wordt dan meteen gelinkt aan langdurige en tijdrovende, vaak omslachtige procedures, met uiteraard kosten die nauwelijks te overzien zijn, lastige tegenstrevers of tegenpartijen, ... Het blijft een gouden raad om in eerste instantie een regeling te zoeken via overleg en/of via professionele bemiddeling om tot een oplossing te komen en een procedure te vermijden.

De **vrede rechter** is bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen met betrekking tot gedwongen mede-eigendom. De geschillen moeten verband houden met het beheer of het statuut van de mede-eigendom. Daarnaast bepaalt de ligging van het gebouw welke vrede rechter territoriaal bevoegd is.

15. Dwingend recht

De bepalingen van de wet op de mede-eigendom zijn van **dwingend recht**. Tegenstrijdige statutaire bepalingen en bepalingen in het reglement van interne orde zijn nietig en worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

CIB Vlaanderen - voluit Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen - vertegenwoordigt de Vlaamse vastgoedprofessionals. CIB Vlaanderen telt meer dan 3.400 leden. Naast vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters vinden ook andere beroepsgroepen zoals (toeristische) verhuurkantoren, vastgoedpromotoren en -experten onderdak bij onze organisatie.

Voordelen van een professionele syndicus

Een professionele syndicus:

- is dagdagelijks bezig met het beheer van gebouwen (ervaring)
- beschikt over de nodige omkadering en instrumenten voor een kwalitatief beheer
- heeft de nodige vakkennis:
 - een uitgebreide juridische kennis (wettelijke verplichtingen m.b.t. mede-eigendom)
 - ervaring met het voeren van een correcte boekhouding
 - technische expertise
- is neutraal ten opzichte van de mede eigenaars (om geschillen of onenigheden tussen appartementseigenaars met een objectieve blik te bekijken)
- moet een erkenning hebben van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Een BIV-erkende syndicus staat onder toezicht van het Beroepsinstituut en moet zich strikt aan de deontologische code houden
- heeft de plicht om jaarlijks zijn/haar kennis bij te schaven (BIV-vormingsplicht)
- moet een verzekering beroepsaansprakelijkheid en financiële borgstelling onderschrijven