

Een specifieke lening voor VME's

Iedere mede-eigenaar kent ongetwijfeld de situatie op de jaarlijkse algemene vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars wanneer de ongemakkelijke vraag wordt gesteld hoe die noodzakelijke gevelwerken dan wel zouden kunnen worden gefinancierd. Er worden wat kritische bedenkingen over en weer geformuleerd, onder andere over het reservefonds. Dat dit ontoereikend of onbestaande is, bijvoorbeeld.

Sommige bewoners kunnen die € 5.000 wel cash betalen. Andere, jongere koppels hebben zich net geëngageerd voor een zware hypotheek en zouden dat geld liever gebruiken voor de opsmuk van het interieur dan wel een propere façade. En er was al zo weinig enthousiasme om dat gevelprobleem eindelijk eens aan te pakken, hoe kunnen we dit in godsnaam fatsoenlijk gefinancierd krijgen !?

Het verschil in kapitaalkracht bij elk van de bewoners van een appartementsgebouw is een belangrijke hindernis om die onverwachte, noodzakelijke of grote werken gefinancierd te krijgen. Ook wanneer ieder zijn eigen financiële weg zou gaan, leidt dit tot een onoverzichtelijk en onbeheersbaar gegeven voor de VME en zijn syndicus.

Een goede oplossing hiervoor is een lening aan een VME. Zij is een onontbeerlijk financieel instrument voor de goede werking en beheer van een VME.

Obstakels !

Maar er zijn wel twee belangrijke obstakels voor een lening aan een VME. Enerzijds vertrouwt niet elke mede-eigenaar zijn buurman. Niemand wenst toch samen een lening aan te gaan met iemand die hij helemaal niet kent?! Men wil zich logischerwijs niet borg stellen voor elkaar.

Tweede grote hinderpaal : banken staan niet in de spreekwoordelijke rij om een VME een financiering te geven want er zijn géén waarborgen of garanties. Iedere syndicus zal kunnen getuigen van de moeilijke zoektocht naar een lening voor zijn VME. Technisch gezien is een hypotheek op de gemeenschappelijke delen wel mogelijk, maar zelfs als dit al zou kunnen, is het niet te gelde te maken bij wanbetaling.

Het ei van Columbus !

Sinds 2012 zijn deze obstakels opgeruimd. Er is eindelijk een specifieke lening op maat van de VME. Het ei van Columbus voor de voornoemde obstakels heet KREDIETVERZEKERING. Voor een éénmalige en betaalbare verzekeringspremie zal deze verzekering alle niet-betalingen dekken door één of meerdere van haar mede-eigenaars aan de VME-lening.

De VME kan zo makkelijker zowel haar leden als de bank overtuigen, want de kredietverzekeraar komt tussen bij wanbetaling. De mede-eigenaar draait niet op voor de slechte betalingsgewoonten van zijn buurman en de bank heeft haar zekerheid. Zij weten immers beiden dat de kredietverzekeraar de schade, veroorzaakt door de minder betrouwbare mede-eigenaar, voor zijn rekening neemt.

Is men niet beter af met een persoonlijke lening (PL) ?

Het probleem met een PL is het doel van de lening. De facturatie van de te financieren werken gebeurt aan de VME, niet aan de individuele ontlener. Dit stuit op de regels van de wet op het consumentenkrediet. Enkel de duurste vormen van PL bieden daartoe een oplossing. Het is ook niet aangewezen dat iedere bewoner zelf op zoek gaat naar een (overigens duurdere) lening : het is alleen maar zand in het raderwerk van een goed

functionerende VME.

Moet iedere mede-eigenaar meedoen ?

Het antwoord is neen. De mede-eigenaar die de middelen heeft om zijn aandeel in de werken zelf te financieren, hoeft niet mee te doen. Wel kan deze het project steunen door een positieve stem te geven wanneer de lening moet worden gestemd op de Algemene Vergadering. Hij engageert zichzelf door deze stem niet tot meebetalen, noch in de lening, noch in de premie voor de kredietverzekering. Maar hij is wel meeverzekerd tegen wanbetaling !

Verkoop van appartement : wat met de lening aan VME ?

De lening wordt toegekend aan de VME en niet aan de individuele mede-eigenaar. Bij verkoop wijzigt er dus niets aan de lening. De koper betaalt verder het aandeel van de lening af. Er moet ook geen nieuw kredietonderzoek worden uitgevoerd en de leenvoorwaarden blijven dezelfde.

Sinds midden 2012 kan u terecht voor dit type financiering bij CREDITUM. Zowel de mede-eigenaar als de syndicus kan rekenen op de expertise van deze specialist in vastgoedfinanciering. In eerste instantie wordt een offerte bezorgd aan de syndicus en de raad van mede-eigendom, met opgave van de premie van de kredietverzekering en rentevoet van het krediet. Het voorstel wordt dan gedaan aan de Algemene Vergadering, die ze kan goedkeuren met een 50% + 1 meerderheid. Het aanbod van de lening en de verzekering is geldig gedurende 1 jaar. Zodoende wordt voldoende tijd gegund voor uitvoering van de werken.

Uiteraard is zo'n type lening maatwerk : bedrag en termijn wordt vooraf besproken met de syndicus. Het toekennen van de lening is eenvoudig : enkel de betalingsstatistiek van de maandelijkse kosten en de identiteitsgegevens van zij, die willen meedoen aan de lening, doen ertoe. Er wordt dus geen persoonlijke financiële informatie aan de bewoners gevraagd.

Nuttig ook om weten : zelfs kredietbedragen tot € 500.000,- zijn mogelijk, een wereld van verschil met de beperkte leensommen in het recente verleden.

WAAROM EEN VME – LENING ?

Meer dan 60% van de appartementsgebouwen in Vlaanderen dateren van vóór 1981. U kan zich voorstellen dat er heel wat renovatiewerken en veel investeringen nodig zijn om de mede-eigendom aan de moderne bouwnormen te laten voldoen. Zodoende wordt de waarde voor de mede-eigenaars ook op peil gehouden.

Het gaat over gevelrenovatie, aanpassing van liften, alle mogelijke energie- besparende initiatieven, vervanging van oude verwarmingsketels, plaatsing van superisolerende beglazing, dakisolatie, enzovoort. U zal als professionele syndicus of als mede-eigenaar ten zeerste vertrouwd zijn met deze materie... en allicht met het probleem van financiering ervan!

10 GOEDE REDENEN VOOR DE MEDE-EIGENAAR :

- GOEDKOPER dan een persoonlijke lening
- EENVOUDIG te verkrijgen
- Werken aan de gemeenschappelijke delen van zijn appartementsblok moeten niet langer UITGESTELD worden . Waarde van appartement STIJGT !

- Kosten worden over een LANGERE PERIODE gespreid voor iedere mede-eigenaar
- Mede-eigenaar moet zich NIET borg stellen
- Mede-eigenaar DRAAIT NIET OP voor slechte betalingsgewoonte van andere bewoners van het appartementsblok
- VME-lening laat toch toe om zonder voorbehoud appartement te VERKOPEN
- De VME-lening verhindert de mede-eigenaar niet om ANDERE LENINGEN aan te gaan
- WEINIG PAPIERWERK
- GEEN INKIJK in persoonlijke FINANCIËLE situatie van iedere mede-eigenaar vereist

VEELGESTELDE VRAGEN

Niet iedere mede-eigenaar heeft het geld om de nieuwe lift, dak of gevel te betalen in zijn appartementsgebouw!

Er bestaat een goede en betaalbare financiële oplossing . Er wordt een lening toegekend , niet aan hemzelf maar aan de VME, de vereniging van Mede-eigenaars waar hij deel van uitmaakt. Dit kan al vanaf bedragen van € 30.000 en leningen van € 500.000 of meer zijn geen uitzondering. Iedere mede-eigenaar betaalt enkel volgens zijn aandeel in de mede-eigendom. Zo kan ook het jonge gezin, dat zich net in de schulden heeft gestoken om het appartement te kopen, als het ouder echtpaar die moeilijk een persoonlijke lening kan verkrijgen, meedoen aan deze financiering. Natuurlijk dient iedere mede-eigenaar zijn aandeel in de lening maandelijks te dragen maar hij zelf kan niet aansprakelijk gesteld

wordt voor de maandelijkse betaling door de VME. Het is dus de VME, de vereniging van mede-eigenaars die de lening zal moeten afbetalen !

Wat zijn de risico's voor de mede-eigenaar als een van de mede-eigenaars niet betaalt ?

Enkel de VME staat borg voor de lening en enkel zij is gehouden tot afbetaling van de lening. De mede-eigenaar zelf kan nooit opdraaien voor één van zijn collega's die zijn betaling niet nakomt.

Dit wordt simpel opgelost met een kredietverzekering. Zodra er 3 achterstallige betalingen zijn van een van de mede-eigenaars, zal de kredietverzekeraar in actie treden en deze en alle verdere betalingen voor zijn rekening nemen.

Zelfs al zijn er mede-eigenaars die niet meedoen aan de lening aan de VME, dan zijn deze ook automatisch verzekerd voor de slechte betaalgewoonten van hun geburen.

Zo'n verzekering hoeft ook niet eens zo duur te zijn: gemiddeld 3% van de te ontfemen som. Een kleine prijs voor zoveel gemoedsrust.

Is er eigen inbreng van de mede-eigenaars nodig?

Neen, de volledige som kan worden ontfend zonder dat ook maar 1 euro eigen spaarcenten dient worden aangesproken. Ook het reservefonds hoeft niet tussen te komen (Ook de oorlogskas van de VME dient niet noodzakelijk tussen te komen), geen nieuw spaarfonds dient gestart. Het staat de VME wel vrij om een deel van de investering zelf op te hoesten, mocht zij dit wensen. Ook hoeven niet alle mede-eigenaars deel te nemen aan de lening van de VME.

Welke stappen om de lening VME te bekomen ?

De portemonnee van mede-eigenaar wordt gespaard. Er hoeven geen loonfiches en andere gevoelige financiële informatie te worden bezorgd. Enkel de betaalgewoontes van iedere mede-eigenaar in de betaling van de maandelijkse kosten aan de VME wordt onder de loep genomen. Zo wordt er een risico-profiel bepaald en kan ook de kredietverzekeraar berekenen de verzekeringspremie becijferen. Samen met de offerte van de maandelijkse last van de lening en met de offerte van de verzekering kan dit voorgelegd worden op de Algemene Vergadering van de VME. Vanaf de 5de maand na de beslissing van de Algemene vergadering kan het geld voor de werken opgenomen worden. Er worden geen waarborgen, zoals een hypotheek of een persoonlijke borgstelling gevraagd.

Wat als een van de mede-eigenaars zijn appartement verkoopt? Er verandert niets aan de lening. De verkoper hoeft zijn aandeel in de lening niet meer verder te betalen , wat wel zo was mocht hij zijn aandeel hebben gefinancierd met een persoonlijke of

hypothecaire lening.