

FEDERALE ADVIESRAAD VAN OUDEREN

Advies 2026/003

De Federale Adviesraad voor Ouderen (FAVO), opgericht bij de wet van 8 maart 2007 zoals gewijzigd door de wet van 16/04/2023 tot oprichting van een Federale Adviesraad voor Senioren en waarvan de leden werden benoemd bij koninklijk besluit van 12 oktober 2023, heeft de opdracht om, op eigen initiatief of op verzoek van de federale regering of een wetgevende kamer, adviezen uit te brengen over materies die onder de bevoegdheid van de federale overheid vallen met betrekking tot pensioenen, gelijke kansen, sociale integratie en de strijd tegen ongelijkheid, toegankelijkheid voor gezondheidszorg en mobiliteit.

In toepassing van artikel 3, § 3, 1° van voormelde wet van 8 maart 2007 brengt de FAVO het volgende advies uit:

Ontwerp Advies over het wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek om hybride algemene vergaderingen van verenigingen van appartementseigenaren mogelijk te maken.

DOC 1152/001 en amendement DOC 1152/002

1. Inleiding

De Federale Adviesraad voor Senioren (FAVO) bedankt de commissie voor Justitie van de Kamer van volksvertegenwoordigers voor het verzoek om advies over het wetsvoorstel dat de organisatie van hybride algemene vergaderingen binnen verenigingen van eigenaren (ACP) mogelijk maakt, alsmede over het bijbehorende amendement.

De FAVO besteedt bijzondere aandacht aan dit probleem, aangezien een aanzienlijk deel van de betrokken mede-eigenaren en huurders ouderen zijn, die soms te maken hebben met:

- een hardnekkige digitale kloof
- functionele beperkingen gerelateerd aan leeftijd of handicap;
- mobiliteitsproblemen ;
- toenemende afhankelijkheid van derden voor toegang tot informatie en besluitvorming.

Elke wetswijziging moet daarom twee fundamentele vereisten met elkaar verzoenen:

1. de effectieve inclusie van alle mede-eigenaren, zonder discriminatie op basis van leeftijd of digitale vaardigheden;
2. De rechtszekerheid van beslissingen genomen door algemene vergaderingen is een essentiële voorwaarde voor de stabiliteit van het mede-eigendomssysteem.

2. Context en reikwijdte van het wetsvoorstel

Het wetsontwerp DOC 1152/001 beoogt het Burgerlijk Wetboek te wijzigen om expliciet hybride algemene vergaderingen van ACP's mogelijk te maken, waarbij de volgende elementen worden gecombineerd:

- een fysieke aanwezigheid;
- Deelname op afstand via elektronische communicatiemiddelen.

Amendement DOC 1152/002 verduidelijkt of wijzigt bepaalde aanvraagprocedures.

Dit initiatief is een voortzetting van de werkwijzen die tijdens de gezondheidscrisis zijn ontwikkeld en beantwoordt aan een reële behoefte aan modernisering en flexibiliteit.

De FAVO erkent de waarde van deze ontwikkeling, maar benadrukt dat dit niet ten koste mag gaan van de meest kwetsbare mede-eigenaren.

3. FAVO-bevindingen

3.1. Een verouderd appartementencomplex

Een aanzienlijk deel van de mede-eigenaren en bewoners van appartementencomplexen is op leeftijd. Voor velen van hen geldt:

- De algemene vergadering vormt het belangrijkste moment van democratische expressie
- Het is al complex genoeg om de technische en financiële aspecten te begrijpen;
- Digitalisering kan het gevoel van uitsluiting versterken.

3.2. Een digitale kloof die nog steeds zeer reëel is.

Ondanks de recente vooruitgang merkt de FAVO op dat:

- Internettoegang is niet voor iedereen beschikbaar;
- De vaardigheid in het gebruik van digitale tools verschilt sterk;
- Videoconferentieplatforms zijn niet altijd toegankelijk (voor mensen met een visuele, auditieve of cognitieve beperking).

Het exclusieve of dominante gebruik van digitale technologie dreigt daardoor een feitelijke ongelijkheid tussen mede-eigenaren te creëren .

3.3. Belangrijke vraagstukken van rechtszekerheid

Beslissingen die tijdens de algemene vergadering worden genomen, hebben belangrijke gevolgen:

- financiële zaken (uitgaven, werk, verzoeken om geld);
- erfenis;
- juridisch (aansprakelijkheid, rechtszaken).

Eventuele onduidelijkheden met betrekking tot:

- de identiteit van de deelnemers;
- de geldigheid van de stemmen;
- de regelmaat van de dagvaardingen;

kan leiden tot een toename van geschillen voor de vrederechters.

4. Analyse van het wetsvoorstel en het amendement

De FAVO is van mening dat het principe van de hybride algemene vergadering onder bepaalde essentiële voorwaarden een stap voorwaarts kan betekenen .

4.1. Het facultatieve en niet-verplichte karakter

De FAVO benadrukt het volgende:

- Het recht op fysieke deelname is onder alle omstandigheden gegarandeerd.
- Voorkeur tot het houden van hybride bijeenkomsten blijft een garantie in elk geval.

Geen enkele vereniging van appartementseigenaren zou een volledig digitale bedrijfsvoering mogen opleggen, zelfs niet gedeeltelijk.

4.2. Gelijke deelname tussen vervoerswijzen

De tekst moet garanderen dat:

- Mede-eigenaren op afstand hebben dezelfde rechten als fysieke deelnemers;
- De mogelijkheid om in te grijpen, vragen te stellen en te stemmen moet gelijkwaardig zijn.

Omgekeerd kunnen fysieke deelnemers niet worden benadeeld door technische keuzes.

4.3. Universele toegankelijkheid

De FAVO adviseert dat de wet expliciet voorziet in:

- de verplichting om eenvoudige en toegankelijke hulpmiddelen te gebruiken;
- de mogelijkheid tot hulp (agent, verzorger, familielid);
- Duidelijk en leesbaar materiaal voor dagvaardingen en voorbereidende documenten.

Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan personen met een handicap, in overeenstemming met de beginselen van het VN-Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap.

4.4. Individuele keuzevrijheid

Elke mede-eigenaar moet vrij kunnen kiezen:

- fysieke deelname;
- deelname op afstand;
- of vertegenwoordiging door een volmacht.

Deze keuze mag niet afhankelijk zijn van digitale vaardigheden.

5. Noodzakelijke waarborgen voor rechtszekerheid

De FAVO is van mening dat het essentieel is dat de wet duidelijk het volgende vastlegt:

- de methoden voor het identificeren van deelnemers op afstand;
- de traceerbaarheid van stemmen;
- het bewaren van bewijsmateriaal van deelname;
- De regels die gelden in geval van een technisch probleem.

Het is met name van essentieel belang dat:

- Een storing of technisch probleem kan de gehele assemblage niet automatisch ongeldig maken;
- De verantwoordelijkheden van de curator moeten duidelijk worden omschreven;
- Mede-eigenaren zonder digitale hulpmiddelen kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor niet- -deelname.

6. FAVO-aanbevelingen

De Federale Adviesraad voor Senioren beveelt het volgende aan:

1. Het recht op fysieke deelname expliciet wettelijk garanderen ;
2. om elke vorm van verplichte dematerialisatie te verbieden ;
3. om het principe van universele toegankelijkheid van digitale hulpmiddelen te verankeren ;
4. om de mogelijkheid van stemmen bij volmacht zonder numerieke beperkingen te behouden ;
5. om de rechtszekerheid te versterken door middel van duidelijke en uniforme regels ;
6. Een evaluatie van de hervorming plannen , met name wat betreft de impact ervan op ouderen en kwetsbare personen.

7. Conclusie

De FAVO is voorstander van een weloverwogen modernisering van de werking van verenigingen van appartementseigenaren, mits deze gebaseerd is op:

- de daadwerkelijke inclusie van alle mede-eigenaren;
- respect voor vrije keuze;
- de bescherming van mensen in situaties van digitale kwetsbaarheid;
- verbeterde rechtszekerheid.

De hybride algemene vergadering mag geen instrument zijn voor gedwongen uitsluiting. Het moet een middel blijven , geen doel op zich, ten dienste van democratisch, toegankelijk en juridisch deugdelijk bestuur.

Advies aangenomen door de Federale Adviesraad voor Senioren (FAVO) tijdens de plénaire bijeenkomst van 5/02/2026.



Voorzitter FAVO

Herman Fonck



Ondervoorzitter FAVO

Daniel Van Daele