

Afdeling 1

Vereniging van mede-eigendom (VME)

818. Tot nu toe is de Vereniging van MedeEigendom (VME) het meest gebruikte instrument voor samenhuizen in eigendom (cohousing of co-wonen). Enerzijds bevat deze rechtsvorm enkele elementen die de individuele eigendomsrechten beknot, dat kan gezien als nadelig ervaren worden. Anderzijds ervaart een deel van de initiatiefnemers en groepen sommige eigenheden van deze rechtsvorm als een beperking voor hun doelstellingen.

Vooraf jongere mensen zijn relatief minder gehecht aan het idee van eigendom en denken meer aan het gebruiksrecht en het gemeenschapsgebeuren. Er is een rechtsvorm nodig die door volledige participatie en door coöptatie van medebewoners alle kansen biedt aan het behoud van een gezonde groep mensen die dezelfde waarden aanhangen. In een VME zijn er een aantal nadelen die we hieronder bespreken.

819. In ons land zijn verschillende initiatiefgroepen op zoek gegaan naar constructies die beter tegemoet komen aan de noden van gemeenschappelijk wonen.

Om de nadelen van een VME op te vangen is o.a. gewerkt met voorkooprecht en voorhuurrecht. Dit moet er voor dienen dat de bewoners gezamenlijk zeggenschap hebben over wie hun nieuwe burens worden binnen een hecht samenlevend en samenwerkend geheel. Echter, als het er in de praktijk op aankomt kan dit voorkeurrecht overruled worden door de rechten van eigendom.

De betrachte gelijkwaardigheid wordt scheef getrokken door beslissingsmacht volgens quotiteiten. Dat is begrijpelijk volgens het principe van wie meer opdraait voor de kost, weegt zwaarder door in de besluitvorming. Maar in een VME worden alle besluiten genomen volgens deze verdeelsleutel. Ook de beslissingen die het dagelijks samenleven betreffen en zo ontstaan er gradaties van ongelijkheid. Bovendien is er ongelijkheid wanneer een project bestaat uit een gemengde groep van huurders en eigenaars.

Voorts is consensus niet de regel in een VME. Zij kan enkel als wenselijke tussenstap worden ingebouwd en gedijt slechts bij een gemeenschappelijke visie en een goede verstandhouding tussen de bewoners. Om dit soort beperkingen van de VME op te vangen weken veel woongemeenschappen met een parallelle VZW die de dagelijkse functies verzekert en beheert. Deze structuur kan echter vlot overruled worden door een groeiende groep van niet geïnformeerde en ongemotiveerde bewoners.

Samenhuizers verlangen naar een 'VMEplus' formule die de mogelijkheid biedt om bovengenoemde nadelen desgewenst te kunnen ondervangen.