

Bart Versluys:

AANPASSING VAN DE WET OP DE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM MOET EEN WIN-WIN SITUATIE ZIJN VOOR IEDEREEN



Waarheen met de overjarige appartementen aan onze geliefde kust? Deze dringende vraag stelt zich nog niet zozeer op het vlak van de esthetiek dan wel van de veiligheid. Bij heel wat van die (ver)oud(er)de residentiële gebouwen worden de risico's almaar acuter en dringt zich een 'grondige' renovatie op.

Projectontwikkelaar Bart Versluys pleit reeds jaren voor een aanpassing in de huidige wet. Afgelopen zomer werd de kwestie een topic. In het oog van de storm stond de Wet op de appartementsmede-eigendom. Versluys pleit voor een aanpassing op de "100 %-regel", waarbij nu één stem volstaat om afbraak onmogelijk te maken. Home & Trends neemt in een exclusief gesprek de draad op waar de gesprekken ophielden.



Projectie van hoe Bart Versluys de kust van de toekomst ziet: geschrante woontorens in sexy architectuur van diverse hoogtes, in een hoogwaardig openbaar domein en met heel veel ruimtegevoel.

Waren er tussen alle reacties ook reacties van mede-eigenaars die zich eventueel bedreigd voelen omdat hun appartement zou kunnen afgebroken worden zonder hun toestemming?

Bart Versluys: "Nee, eigenlijk niet. Maar je voelt wel duidelijk dat het item bij veel mensen een gevoelige snaar raakt. Door de bouwhausse van de jaren '50-'60-'70 kampen wij anno 2015 met een groot aanbod van oude residentiële gebouwen van slechte kwaliteit, die dan ook nog een keer de kust algemeen en vooral de zeedijk ontsieren. Iedereen vindt dat er moet ingegrepen worden, maar het grote struikelblok daarbij blijft inderdaad de



QUEENSLAND – Australië
Mooi voorbeeld van een kustlijn die zich de voorbije jaren heeft vernieuwd met kwaliteitsvolle hoogbouw harmonieus verweven in een landschap met parken, water en ontspanning. Een mogelijke inspiratiebron voor een 'Belgische kust 2.0'.

Wet op de appartementsmede-eigendom die vandaag ook sterk verouderd is. We hebben vrijblijvend een advocatenkantoor onder de arm genomen, om de huidige wet te bestuderen en na te kijken waar er een opening kan gecreëerd worden. In plaats van de huidige en niet werkbare 100 % unanimiteit, hebben wij een voorstel geformuleerd dat 80 % of 4/5de goedkeuring van de mede-eigenaars vereist voor een beslissing tot afbraak en vervanging door nieuwbouw.

Iedereen weet dat er nu veel te veel misbruik is. Zo zijn er heel wat mensen die een appartement hebben geërfd en er nooit naartoe komen. Voor hen is het een tweede of derde verblijf dat ze verhuren, ze hebben weinig of geen emotionele waarde met hun appartement. Ze laten hun pand verkrotten, en alle andere mede-eigenaars worden ongewild meegezogen in een neerwaartse spiraal. Wat met de rechten van die meerderheid? Laat ons de zaak eens 'omgekeerd' bekijken. Neem bijvoorbeeld een blok van 50 appartementen: wat is het recht van die 49 andere mensen die wél de ambitie en de zin hebben om hun gebouw te vernieuwen? Ze worden gedwarsboomd door die ene, voor wie alle anderen de pot op kunnen.

Ik weet dat het om een heel gevoelig punt gaat. Wij spreken hier enkel over de kust, maar je hebt ook zeer veel grote gebouwen in het binnenland, die dan nog eens een sociale invulling hebben; ik bedoel: mensen die daar effectief wonen, maar met moeite hun rekening op het einde van de maand kunnen betalen. Het is niet evident om die mensen te doen verhuizen en te voldoen aan alle extra kosten en moeite die daarmee gepaard gaan, los van vele nevenaspecten bij sommigen. Toch dient ook hier een oplossing te komen. De wetgever zou hiervoor verschillende instrumenten binnen de huidige wet kunnen creëren, waarbij de betrokken projectontwikkelaar voor deze minderheid oplossingen moet aanbieden."

Eén van de opmerkelijkste reacties kwam van de CIB. Een gezaghebbende stem stelde dat de Raad van de Mede-eigenaars slechts bevoegd is voor de gemeenschappelijke delen, dus niet over de eigendom als dusdanig.

Bart Versluys: "Ik ken de exacte context van deze uitspraak niet, maar laat ons heel dit verhaal rustig en vooral gefundeerd stap per stap bekijken, want zoals het nu is, kan het niet verder. Nogmaals, wij hebben een paar voorstellen uitgewerkt die mogelijks een opening kunnen creëren en we voelen dat er zowel bij de publieke opinie als de wetgever een consensus en draagvlak aan het groeien is. Ik herhaal: niets doen is geen optie, het is al lang vijf na twaalf. Moet er eerst op een bepaalde dag een balkonterras afscheuren, zodat er mogelijks doden vallen? Dat geldt trouwens niet alleen voor gebouwen aan de kust: in alle Belgische steden kunnen zo'n ongelukken gebeuren.

Intussen wordt ook de regelgeving inzake energie altijd maar strenger. Dat is ook een belangrijke reden om al die oude gebouwen, die er totaal niet meer aan voldoen, tijdig aan te pakken. Je hebt een mix van tal van zaken: betere woonkwaliteit, mooiere architectuur, veel beter wooncomfort, de energieprestatie van die gebouwen die tien keer beter kan dan nu, en daarnaast mag je met de extra tewerkstelling ook de economische impact niet onderschatten."



BAELSKAAI 12 - Oosteroever (Oostende)
Momenteel zit deze nieuwe Landmark voor Oostende in afwerkingsfase en is reeds 95% van het gebouw verkocht.

Hoeveel appartementsprojecten hebt u al gerealiseerd waarbij de mede-eigenaars unaniem waren om het complex af te breken en een nieuw te bouwen?

Bart Versluys: "Ondertussen ben ik 19 jaar ontwikkelaar en in die periode heb ik al 30 keer op die wijze gewerkt. Maar ik heb ook al tientallen keren situaties voor gehad waarbij de onderhandelingen muurvast zaten omdat 1 of 2 mede-eigenaars dwars lagen.

Ik heb er inderdaad al heel wat gerealiseerd, en ik moet toegeven dat zo iets leuk is als ontwikkelaar, ook omdat je die grond niet moet voorfinancieren. Stel dat er een gebouw bewoond is door 5 mede-eigenaren die zeggen: 'Bart, we moeten geen geld hebben. Geef ons een nieuw appartement en in ruil staan wij ons deel van de grond af en je kunt er nog 8 of 10 extra bouwlagen opbouwen, die heel je kostprijs meehelpen bepalen en afdekken.' Dit biedt groeimogelijkheden voor elke ontwikkelaar en beperkt de opstartrisico's bij elk project."

Daarmee zijn we aan de hoogte van de flatgebouwen beland. De meeste kustgemeenten blijven terzake erg terughoudend.

Bart Versluys: "Die hoogbouw ligt nog altijd gevoelig, maar ik weet dat men mij

mettertijd gelijk zal geven. Elke stad is fier op het einde van het jaar te kunnen aankondigen dat er nieuwe inwoners bijgekomen zijn, maar waar moeten die mensen wonen? Als je op de duur geen nieuwe kavels meer aansnijdt en geen nieuwe landbouwgebieden meer ontgint, dan is de enige oplossing om de oude te vernieuwen en op de juiste plaatsen hoger te gaan.

Dat hoeft natuurlijk niet telkens 25 verdiepingen te zijn, maar op bepaalde plaatsen zou dat wel kunnen. Op een andere plaats waar er nu 3 zijn, kan het dan misschien 6 verdiepingen worden. Het kadert allemaal in een totaalvisie waarbij je ook parken en pleinen heraanlegt en zelfs in andere afgebakende zones niet meer toestaat om te bouwen, maar waar je de duinen opnieuw integreert in het landschap. In elke stad hangt alles met elkaar verweven, de oppervlakte is beperkt dus moet je deze verstandig gebruiken. Laat ons op een kwalitatieve en doordachte manier hoger bouwen en geef dan die vrijgekomen ruimte in de stad terug aan zijn inwoners met bijv. een fraai speelplein of park.

De kust is op dat vlak een gemiste kans geweest. Waar we nu een muur hebben langs de zee, hadden wij meer moeten variëren en bijvoorbeeld ook open villablokken van 5, 6 of 7 verdiepingen bouwen (zoals op bepaalde plaatsen in Knokke). In de tweede lijn zouden er dan appartementen kunnen komen van laat ons zeggen 13 tot 20 verdiepingen. Het is kwestie van een goed evenwicht te hebben. Geen lijnbebouwing, maar losse blokken die geschrinkt staan t.o.v. elkaar."

Geldt het project Oosteroever in Oostende als illustratie van uw visie?

Bart Versluys: "Daar zijn wij vertrokken van nul, een groot stuk braakliggende grond dat minder strikt is gebonden aan strenge BPA's of andere ruimtelijke ordeningsplannen. Dankzij een goeie communicatie en wisselwerking met alle betrokken instanties konden we een totaalvisie opmaken en het aanpakken zoals we het zelf in ons hoofd hadden. De mensen hebben daar onze visie gevolgd. We hadden hen gevraagd: laat ons doen en het resultaat binnen 8 à 9 jaar zal duidelijk zijn. We zijn nu 2 jaar aan het bouwen, er staan nu al 2 gebouwen die quasi volledig uitverkocht zijn en einde van het jaar beginnen we aan het derde. Je zult zien dat onze visie overal zal gekopieerd worden in de toekomst."

Knokke-Heist heeft een hoogbouwnota goedgekeurd, waarbij op bepaalde ankerpunten ruimte gemaakt wordt voor nieuwe landmarks. Kunt u een concreet voorbeeld geven van hoe u zich daar actief kunt engageren?

Bart Versluys: "Met Hotel des Nations hebben wij het laatste hotelgebouw op de zeedijk in Het Zoute gekocht. Als het afgebroken wordt, is er geen hotel meer, op een plaats waar er toch een kapitaalcrachtig publiek komt. Stel dat daar morgen een mooie woontoren komt van 25 verdiepingen, dan kan de 1ste tot en met de 10e verdieping hotel zijn en daarboven appartementen. Die appartementen zullen heel de kostprijs van het kwalitatief hotel betalen, dat personeelsintensief en niet simpel exploiteerbaar is. Er zijn heel wat complementaire functies: de mensen boven kunnen een beroep doen op het hotel voor cleaning, food, gebruik van het zwembad, de conciërge, enz. Je krijgt m.a.w. een wisselwerking die al duizenden keer zijn nut bewezen heeft elders in de wereld. In Londen bouwen ze 240 nieuwe torens in de komende 4 jaar, of gemiddeld 60 per jaar! Ondertussen zijn wij maar aan het palaveren en steken alle buurlanden ons voorbij. Laat ons, met respect voor het verleden, nu samen naar de toekomst kijken met ambitie en werken aan de Kust 2.0!"

Welke timing voorziet u voor een doorbraak in de Wet op de mede-eigendom?

Bart Versluys: "Wij hopen één tot anderhalf jaar om het reeds ingediende wetsvoorstel goedgekeurd te zien. Het initiatief ligt nu bij de wetgever. Het houdt meer in dan de afschaffing van die 100 %-regel. Onder meer zijn parkeerquota in nieuwe appartementsgebouwen voorzien, waardoor we de parkeerproblemen serieus helpen aanpakken. Heel wat actieve spelers zullen blij zijn met die aanpassing. Ik daag de mensen die kritiek spuien op een aanpassing van de Wet op de appartementsmede-eigendom, uit om eens een paar jaar syndic te zijn in zo'n oud gebouw. Ze zullen snel beter weten..."

In heel de discussie zijn de rechten van de minderheid belangrijk, maar ook de rechten van de meerderheid. Het mag geen zwart-wit verhaal worden zonder uitkomst, waarbij we 'het kind met het badwater weggooien'. De houding van een minderheid en de impasse die hieruit ontstaat, mag niet leiden tot een neerwaartse spiraal met als gevolg een economische aantasting van het eigendomsrecht en het recht op menswaardig wonen van een meerderheid van eigenaars."