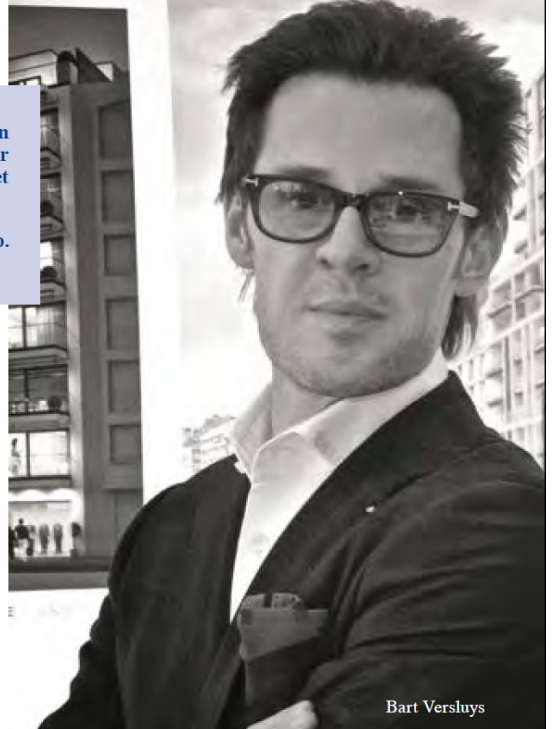


gastcolumn

In elke editie van BIV-News geven we het laatste woord aan een hij of zij met een eigengereide mening en een kritische blik op de vastgoedsector. Van politicus over industrieel tot journalist of federatievoorzitter: in onze gastcolumn krijgen zij het woord. Wat ze ermee doen, is aan hen.

Voor deze editie gaven we de pen aan Bart Versluys, CEO van Versluys Bouwgroep. Hij pleit voor een aanpassing van de wet op de appartementsmede-eigendom.

“Tijd voor een (r)evolutie.”



Bart Versluys

België heeft na de Tweede Wereldoorlog een sterke bouwhausse gekend met hoge pieken in de jaren vijftig, zestig en zeventig. De algemene heropbouw na WO II en een sterke aangroei van de bevolking, vooral in steden, waren de belangrijkste drijfkrachten achter deze historische bouwhausse. Dit waren de tijden van onder meer de gekende ‘Amelinckx-blokken’. Alles moest vooral snel gebouwd worden met eenvoudige bouwtechnieken en materialen zonder al teveel oog voor kwaliteit, veiligheid en comfort. Nu, bijna vijftig jaar later, zijn een deel van deze gebouwen ondertussen gerenoveerd. Voor een groot deel echter is de tijd blijven stilstaan zonder enige vorm van evolutie. Het verschil met de huidige nieuwbouwprojecten die gebonden zijn aan zeer strenge veiligheids-, comfort- en energie-eisen is dan ook veelal onoverbrugbaar geworden. Naar buitenlands voorbeeld zou dus ‘een golf van vernieuwing’ met respect voor heden en verleden een logisch gevolg moeten zijn. Maar deze cruciale ‘golf van vernieuwing’ heeft België niet gekend.

Waar zit het probleem?

De huidige wet op de appartementsmede-eigendom is zonder twijfel één van de belangrijkste oorzaken van deze status quo. Het overgrote deel van residentiële gebouwen aan onze kust en in steden telt meestal vele tientallen eigenaars. Een meerderheid van deze eigenaars heeft het goed voor met hun eigendom en is zich ervan bewust dat hun appartement deel uitmaakt van een groter geheel. Kortom, ze realiseren zich dat een vervanging door een nieuwbouwproject gebouwd volgens de hedendaagse strenge veiligheids-, comfort- en energienormen, ook voor hun privé-eigendom op termijn noodzakelijk is en een grote meerwaarde kan betekenen. De huidige wetgeving op de appartementsmede-eigendom staat echter toe dat één eigenaar heel dit logische proces kan blokke-

ren. Elke eigenaar kan dus zelfstandig tegen een meerderheid in zijn eigen wil opleggen en dus in extreme gevallen alles tientallen jaren blokkeren. De andere eigenaars worden op deze manier ‘de facto’ ongewild meegezogen in de neerwaartse spiraal waarbij hun privé eigendom jaar na jaar daalt in waarde.

Aanpassing wet mede-eigendom

Bovenstaand voorbeeld toont de hoogdringende aanpassing van de wet op de appartementsmede-eigendom. Een gevoelige materie die vanuit alle ‘linkse en rechtse standpunten’ kan benaderd worden, maar waar de oplossing volgens ons in ‘het midden’ zal moeten liggen. Reeds geruime tijd trekken wij het voortouw in deze publieke discussie. Wij hebben samen met onze juridische diensten en verschillende belangengroepen (links en rechts) mogelijke denkpijsten en voorstellen uitgewerkt. Uitgewerkte vrijblijvende voorstellen die als basis kunnen dienen om de discussie naast een juridisch ook een sociaal draagvlak te geven. Een concreet voorstel zou kunnen zijn dat een meerderheid van 80% van de eigenaars rechtsgeldig kan beslissen over de toekomst van hun gebouw met een eventuele vervanging door een nieuwbouwproject. Dat percentage (een vier-vijfdemeerderheid) is bewust hoog gelegd om dergelijke cruciale en bepalende beslissing voor het totale gebouw een voldoende groot democratisch draagvlak te geven binnen de ‘community’ van eigenaars.

Bescherming van de minderheid

Een gevoelig punt in de hele discussie blijft de bescherming van het recht van de minderheid.

In deze context is het cruciaal dat er voldoende bijkomende garanties worden ingebouwd binnen een aangepast wettelijk kader. In concreto kan dit betekenen dat de betrokken projectontwikkelaar rekening moet houden met de specifieke (en soms penibele sociale situatie) van de eigenaar(s) in minderheid en gepaste oplossingen moet voorzien. Het is aan de wetgever om hierin initiatief te nemen en bijhorende juridisch werkbare instrumenten te creëren voor alle betrokken partijen.

Voor sommigen zal de aanpassing van de wet op de appartementsmede-eigendom een evolutie betekenen en voor anderen misschien een revolutie. Maar dat de aanpassing er moet komen in het algemeen belang is een vaststaand feit. In heel de discussie zijn de rechten van de minderheid belangrijk, maar ook de rechten van de meerderheid. Het mag geen zwart-wit debat worden zonder uitkomst waarbij we het kind met het badwater weggooien. Het verhaal terug op de lange baan schuiven zou moreel onverantwoord zijn gezien de penibele situatie van sommige oudere residentiële gebouwen anno 2015. De houding van een minderheid en de impasse die hieruit ontstaat voor de staat van het gebouw 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. ■

Bart Versluys
CEO Versluys Bouwgroep