

De wet op de mede-eigendom

België staat al decennialang bekend als een land van compromis en overleg. Maar te vaak leidt dat compromis ertoe dat een oorspronkelijk sterk idee zo wordt afgezwakt dat daadkracht en toekomstvisie volledig verloren gaan. Dit geldt ook voor de hervorming van de wet op de mede-eigendom, specifiek rond de afbraak en heropbouw van appartementsgebouwen. Wat bedoeld was als een oplossing om vernieuwing te vergemakkelijken, is in de praktijk een molensteen rond de nek van ons verouderde woonpatrimonium geworden. Terwijl andere Europese landen volop inzetten op modernisering en duurzaamheid, blijft België gevangen in een strikte regelgeving die de broodnodige afbraak van totaal verouderde appartementsgebouwen nagenoeg onmogelijk maakt als niet alle mede-eigenaars meewillen.



Vroeg of laat zullen er ongevallen gebeuren

Nergens is het probleem van verouderde appartementsgebouwen zo pijnlijk zichtbaar als aan onze Belgische kust. Honderden gebouwen verkeren in een bedenkelijke staat en voldoen allang niet meer aan de hedendaagse normen op het vlak van veiligheid, energie-efficiëntie en wooncomfort.

Toch blijft in veel mede-eigendommen alles muurvast zitten. Niet door een gebrek aan financiële middelen of bereidheid, maar omdat het juridische kader dat vernieuwing zou moeten faciliteren, in de praktijk vooral tot stilstand leidt. Nochtans werd de wet op de mede-eigendom enkele jaren geleden hervormd om het beslissingsproces rond sloop en heropbouw te versoepelen.

Maar wat blijkt? De hervorming die moest zorgen voor een versnelling, leidt nog steeds tot patstellingen met soms jarenlange juridische procedures. Hierdoor raken steeds meer appartementsgebouwen structureel in verval. Betonrot tast de stabiliteit aan, liften zijn verouderd, water sijpelt binnen en gevels brokkelen langzaam af. Het risico op incidenten neemt toe, niet alleen voor bewoners, maar ook voor toevallige passanten. Hoe lang willen onze beleidsmakers nog wachten? Moet er eerst een gevel instorten of een balkon afbreken met dramatische gevolgen, vooraleer er écht iets verandert? De noodzaak tot vernieuwing is overduidelijk. Maar zolang het huidige wetgevend kader niet verandert, blijft een groot deel van de verouderde appartementsgebouwen aan onze Belgische kust en in onze centrumsteden vastzitten in een systeem dat geen enkele vooruitgang toelaat.



“

De hervorming van de wet op de mede-eigendom, die moest zorgen voor een versnelling, leidt nog steeds tot patstellingen met soms jarenlange juridische procedures. Hierdoor raken steeds meer oudere appartementsgebouwen structureel in verval.



80% Akkoord en toch geblokkeerd? Hoe de wet faalt

Sinds 2019 met de hervorming van de wet op de mede-eigendom, is het mogelijk om met een 4/5de meerderheid te beslissen over de afbraak en heropbouw van een appartementsgebouw. Voorafgaand aan deze datum was unanimiteit vereist, dus een beslissing met een 4/5de meerderheid was zeker een stap vooruit. Tot zover de theorie, in praktijk zijn we nu zes jaar verder en leert de dagelijkse realiteit op het terrein ons dat heel wat dossiers toch geblokkeerd blijven. Waarom? Omdat de hervorming, met het Belgische compromismodel in gedachte, bijkomend heel wat nieuwe juridische struikelblokken heeft gecreëerd. De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) kan dus niet zomaar beslissen om een verouderd gebouw te laten afbreken en herop te bouwen, zelfs niet als 80% van de eigenaars erachter staat. Zo is er de voorwaarde dat de vrederechter tussenkomt en zijn of haar taak erin bestaat rekening te houden met de rechten van de minderheidseigenaars die tegen sloop en heropbouw zijn, door strikt toe te zien op de (te) strenge wettelijke vereisten.

Op die manier verkrijgt de minderheid heel wat juridische instrumenten om haar positie te verdedigen. Zo zal de vrederechter doorgaans de hulp van verschillende experts inroepen om onder meer de toestand van het gebouw te beoordelen, wat in de praktijk vaak resulteert in dure en complexe procedures die soms jaren kunnen aanslepen. Omdat na vele jaren onderzoek de eindconclusies van de verschillende experts veelal niet sluitend zijn, is het niet ongewoon dat de vrederechter vervolgens de rechten van de minderheidseigenaars zwaarder laat doorwegen dan die van de 4/5de meerderheid. En zelfs als de vrederechter groen licht geeft, is nog hoger beroep mogelijk. Intussen blijft alles geblokkeerd.

“ De wet op de mede-eigendom: Bescherming van de minderheid of gijzeling van de meerderheid? ”



Wat met de rechten van de meerderheid?

De bedoeling van de wetshervorming, deels geïnspireerd op bestaande Europese wetgeving, was initieel glashelder: het moest mogelijk worden om verouderde gebouwen te vervangen door moderne, energie-efficiënte en veilige appartementsgebouwen. Maar in de praktijk zorgt de manier waarop de nieuwe regels worden toegepast net voor het tegenovergestelde. Ik ga me uiteraard niet uitspreken over individuele dossiers, want elke vrederechter handelt te goeder trouw en binnen zijn wettelijke bevoegdheden en mandaat. Toch mogen de gevolgen niet onderschat worden wanneer een vrederechter, na jarenlange procedures, beslist in het voordeel van de minderheidseigenaars die tegen sloop en heropbouw zijn. Zo'n oordeel creëert onmiddellijk een impasse met de democratische 4/5de meerderheid die wél wil vernieuwen.

Het recht van die meerderheid wordt de facto genegeerd, waardoor alles blijft zoals het is: geen akkoord, geen sloop, geen heropbouw. De verloedering zet zich dan onvermijdelijk verder door.

Voor een appartementsgebouw dat qua kosten-baten niet meer op een verantwoorde manier gerenoveerd kan worden, is de sloophamer dus soms nog de enige logische oplossing. Maar zolang die beslissing geblokkeerd blijft, verslechtert de situatie: dakgoten beginnen te lekken, betonrot vreet zich in de funderingen, gevels en terrassen worden instabiel en het hele gebouw verliest jaar na jaar aan waarde. Het perverse effect van deze wetgeving? De 4/5de meerderheid die wél wil vernieuwen, wordt vaak gegijzeld en zo ontnomen van haar rechten. Eigenaars zien hun investering zienderogen dalen, terwijl het gebouw niet alleen minder waard wordt, maar ook onveiliger en door vocht- en schimmelproblemen een gezondheidsrisico wordt. In een rechtstaat is het vanzelfsprekend dat minderheidseigenaars niet zomaar onteigend kunnen worden. Iedereen heeft recht op een juridische bescherming. Maar vandaag gebeurt vaak het omgekeerde: de rechten van de minderheid worden maximaal beschermd en de meerderheid kan worden gegijzeld in een juridisch steekspel dat jaren kan aanslepen en waarvan de uitkomst onzeker is. Dat daarbij de gerechtskosten soms volledig de pan uit swingen zonder enig uitzicht op een oplossing of doorbraak, maakt de situatie des te schrijnender en versterkt de frustratie bij de eigenaars die wel vooruit willen.

“ Voor een appartementsgebouw dat qua kosten-baten niet meer op een verantwoorde manier gerenoveerd kan worden, is de sloophamer soms nog de enige logische oplossing. ”

Conclusie. Tijd voor actie!

De gemiddelde leeftijd van gebouwen in Vlaanderen is bijna 60 jaar. Volgens Statbel is amper 34% van de gebouwen in Vlaanderen na 1981 opgetrokken, wat impliceert dat 66% ouder is dan 44 jaar. Deze officiële cijfers illustreren dat de veroudering van ons gebouwenbestand heel wat uitdagingen met zich meebrengt op het gebied van energie-efficiëntie, comfort en veiligheid. Het aanpakken van deze aanslepende problematiek is dus essentieel voor het verbeteren van de woonkwaliteit en het behalen van vooropgestelde duurzaamheidsdoelstellingen. Terwijl de wetgever initieel goede intenties had met de aanpassing van de wet op de mede-eigendom, brengt die in de praktijk weinig zoden aan de dijk. Hierbij ziet een overgroot deel van de eigenaars hun rechten en dus de waarde van hun eigendom jaar na jaar verdampen. De huidige regelgeving en complexe procedures garanderen vooral stilstand in plaats van vooruitgang en zorgen ervoor dat verouderde gebouwen verder aftakelen zonder perspectief op vernieuwing. Als België haar verouderde woonpatrimonium écht wil moderniseren, is er nood aan een evenwichtigere wetgeving die dus ook de rechten van de meerderheid respecteert.



Bart Versluys is een bekende gerespecteerde Belgische serie-ondernemer en visionair met een sterke focus op innovatie, kwaliteit en strategisch ondernemerschap.

copyright beeldmateriaal Versluys Groep

Gegevens, tekst en fotomateriaal mag niet gekopieerd en/of hergebruikt worden zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van Versluys Groep (Versluys Groep, PR & Marketing - marketing@groepversluys.be). De meningen en opvattingen in deze column zijn persoonlijk. Deze column is dan ook louter bedoeld ter informatie en reflectie, en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.