

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 10

van **SARAH SMEYERS**

datum: 5 oktober 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Gemeenschappelijke delen appartementsgebouw - Niet-conformiteit

Wie een woning in Vlaanderen verhuurt, moet ervoor zorgen dat die volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen.

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat een woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. In sommige gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. Hij of zij controleert dan de woning aan de hand van een technisch verslag.

De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. Het conformiteitsattest vermeldt ook het maximumaantal toegelaten bewoners.

Iedereen die eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of (onder)verhuurder van een woning is, kan op vrijwillige basis een conformiteitsattest aanvragen.

Wat gebeurt er echter als er geen conformiteitsattest kan worden gegeven aan de verhuurder van een appartement als gevolg van een niet-conformiteit van de gemeenschappelijke delen en omdat de vereniging van mede-eigenaars niet wil verhelpen aan dat gebrek? Tot wie of welke instantie moet deze bonafide eigenaar zich dan wenden?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 10 van 5 oktober 2022
van **SARAH SMEYERS**

We rekenen eerst en vooral op de syndicus om bij dergelijke beslissingen de vereniging van mede-eigenaars goed te informeren en te sensibiliseren over het belang van het respecteren van de woningkwaliteitsnormen. De syndicus scheidt daarbij ook best duidelijkheid over de mogelijke juridische gevolgen bij het niet respecteren van deze minimale normen.

Daarnaast is er recent in de federale wetgeving over mede-eigendom in een belangrijke hefboom voorzien voor o.a. werken die noodzakelijk zijn in functie van de minimale woningkwaliteit. De meerderheid voor wettelijk verplichte werken in gemeenschappelijke gedeelten is immers verlaagd naar een gewone meerderheid (50+1), waardoor het fenomeen van de blokkeringsminderheid wegvalt (art. 3.88, §1, 1^o, b) NBW). Dat is een groot voordeel aangezien daarmee in heel wat gevallen wel een positieve beslissing genomen kan worden. Als de werken toch nog niet goedgekeurd geraken is dat nu meestal omdat een gewone meerderheid in het gebouw zich absoluut niet kan vinden in bijvoorbeeld een offerte of een aannemer.

Voor de situaties waarin ook dat geen oplossing geeft, kan artikel 3.92 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek worden toegepast. Dat geeft elke mede-eigenaar de mogelijkheid om bij de rechter beroep in te stellen tegen een uitdrukkelijk negatieve beslissing. Een mede-eigenaar kan aan de rechter ook de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Het is uiteraard niet evident voor een mede-eigenaar om dergelijke juridische stappen te zetten, maar ze zijn m.i. een belangrijke stok achter de deur.