

Geachte syndicus,

Bij toepassing van art. 577-6 §4 van het Burgerlijk Wetboek verzoek ik u de hierna uiteengezette problematiek op de dagorde van de volgende algemene vergadering te plaatsen.

Voor de duidelijkheid en de goede communicatie bekwam ik graag dat deze brief integraal als bijlage aan de oproeping van de algemene vergadering zou worden toegevoegd.

Geachte leden van de algemene vergadering,
Beste mede-eigenaars, beste medebewoners,

De algemene vergadering van ons appartementsgebouw is onze kleine democratie. Wij beslissen er niet alleen over beton en bakstenen maar ook over ons aller welzijn. Welzijn kan niet zonder gezondheid en 'gezondheid' is iets wat wij elkaar bij iedere verjaardag graag toewensen. Op deze verjaardag van onze algemene vergadering wil ik het dan ook zeer concreet over gezondheid met u hebben.

Waarom deze vraag?

We kennen spijtig genoeg wellicht allen wel iemand uit onze familie of vriendenkring die strijdt of gestreden heeft tegen de grote kwaal van deze tijd. Misschien bracht die ervaring meerderen onder ons ertoe een (fiscaal aftrekbare) gift te doen bij acties als *'Kom op tegen Kanker'*.

Op onze algemene vergadering kunnen we een gelijkaardige bijdrage leveren met een dubbel voordeel: het is een gratis gebaar voor ons als mede-eigenaar en het bevordert rechtstreeks onze persoonlijke gezondheid als medebewoner.

Longkanker is volgens de website van *'Kom op tegen Kanker'* in België de op een na meest voorkomende kankers bij mannen en de derde kanker bij vrouwen. Het aantal mannen dat aan die ziekte sterft daalt, terwijl het sterftecijfer bij vrouwen stijgt.

De Belgische anti-rook-wetgeving is daarom in volle evolutie. Recent verbood ook Vlaanderen het passief meeroken door kinderen in de auto (Decreet van 21 december 2018 houdende de luchtkwaliteit in het binnenmilieu van voertuigen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 01 2019).

Het Vlaamse regeerakkoord (p. 104) wil *"werk maken van 'Generatie Rookvrij' waarbij elk kind vanaf 2019 rookvrij kan opgroeien en niet begint met roken"*.

Passief roken is voor volwassenen - maar des te meer voor kinderen - ongezond en ook onrechtvaardig. Kinderen en niet-rokers kiezen er immers niet voor om sigarettenrook te moeten inademen. Passief roken is daarenboven dubbel ongezond voor mensen met een aandoening aan de luchtwegen (bv. astma, maar ook soms gewoon senioren met een zwakkere gezondheid): voorkomen is ook hier de boodschap.

Daarnaast is in een appartementsgebouw ook sprake van 'derdehandsrook': de rook die zich via de algemene delen verplaatst naar de privatieve delen, en via privatieve delen (ook bv. terrassen) naar andere privatieven.

Laat me heel duidelijk zijn: de hiernavolgende voorstellen zijn niet tegen 'rokers' gericht, want rokers zijn medemensen die roken. Het gaat me om het verminderen van de schade ten gevolge van ongewild mede-roken.

Wat vraag ik u concreet?

Om al die redenen leg ik u 3 verschillende punten ter bespreking voor in verband met het instellen van een rookverbod in ons gebouw, dat aldus zou deel uitmaken van ons reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde.

Over de eerste twee punten vraag ik ook een beslissing op de eerstvolgende algemene vergadering. Over het derde punt vraag ik een bespreking en een oproep.

In afwachting van de jaarlijkse algemene vergadering vraag ik dat deze drie punten ook al geagendeerd en besproken worden bij de eerstvolgende 'Raad van mede-eigendom' (voorzien door art. 577-8/1 Burgerlijk Wetboek voor gebouw met minstens 20 appartementen).

Deze 3 agendapunten zijn geïnspireerd door de motivering en teksten van het onderzoeksproject 'Het rookverbod uitbreiden? Juridisch Onderzoek, casussen en aanbevelingen' (Prof. Ilse Samoy & Eline Coutteel, in het bijzonder de bijdrage van Prof. Sophie Stijns, KULeuven in onderzoeksproject 'Kom op tegen Kanker', uitgave Acco 2016, p. 472).

Het gaat telkens al om een voorstel tot compromis, en zonder schadebeding, samengevat als volgt:

(1) Beslissing tot het instellen van een algemeen en volledig rookverbod in de algemene delen van het appartementsgebouw (beslissing met 2/3 van de stemmen, bij toepassing art. 577-7, 1° a B.W.)

De algemene vergadering, na beraadslaging beslist:

'Om redenen van veiligheid en van gezondheid van de bewoners van het appartement en van het appartementsgebouw is het eenieder te allen tijde verboden te roken in alle gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.'

(2) Beslissing tot het instellen van een rookbeperking in bepaalde privatieve delen van het appartementsgebouw (beslissing met 4/5 van de stemmen, bij toepassing art. 577-7, 2° a B.W.)

De algemene vergadering, na beraadslaging beslist:

'Om redenen van veiligheid en van gezondheid van de bewoners van het appartement en van het appartementsgebouw is het eenieder te allen tijde verboden te roken op het balkon en/of het terras van een appartement evenals in de garages.

Het roken is toegestaan in open lucht op de private parkeerplaatsen en in de private tuingedeelten, in dat laatste geval voor zover een afstand van 5 meter van het appartementsgebouw gehouden wordt.'

(3) Oproep tot invoering van een rookbeperking in de huurcontracten in verband met dit appartementsgebouw.

De algemene vergadering roept de verhuurders van kavels in dit appartementsgebouw op om volgende clausule in te lassen in hun toekomstige huurcontracten:

'Om redenen van veiligheid en van gezondheid van de bewoners van het appartement en van het appartementsgebouw is het de huurder en eventuele onderhuurder te allen tijde verboden te roken op het balkon en/of het terras van zijn appartement en in de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de garages.

Aan de toegang tot het appartementsgebouw zal de roker de sigarettenpeuken in asbakken deponeren.

Ingeval onderverhuring niet verboden is bij wet of bij huurcontract, en de huurder het appartement aan een onderverhuurder verhuurt, verbindt de huurder zich ertoe om in dit contract van onderhuur eenzelfde beding met rookverbod op te nemen en op te leggen aan de onderhuurder, die aanvaardt.'

Op deze wijze zullen wij als mede-eigenaar, bewoner en verantwoordelijk burger onze concrete bijdrage leveren voor een meer gezonde samenleving.

Met dank bij voorbaat voor uw aandacht en medewerking, en vriendelijke groet,

(handtekening, identiteitsgegevens en gegevens kavel als eigenaar)