03beheer Magazine

Syndicus van gebouwen

Belgiëlei 182 ■ 2018 Antwerpen
Tel.nr. 03/239 34 30 ■ Fax.nr. 03/226 24 82
www.03beheer.be

INHOUD

Nieuwbouw in de kijker
Residentie Park Suites, Londerzeel

Service-flats
Residenties Lindenhof en Elsdonck

Medewerker in de kijker
Tine Sels

Rendementwinst en premies
bij ombouw van gemeenschappelijke verwarmings-installaties van stookolie naar gas

Wetgeving en juridisch
Modernisatie van bestaande liften

Terwijl wij hard werken aan de professionele uitbouw van 03Beheer en aan de klantentevredenheid hebben we de afgelopen maanden helaas met lede ogen moeten vaststellen dat het Antwerpse syndicuskantoor “Padimi” op zeer negatieve wijze het nieuws heeft gehaald. Dagenlang zagen we in de media koppen als: “Bedrijf Padimi werkt al jaren zonder vergunning als syndicus voor ruim 100 gebouwen in het Antwerpse”. Of: “Eigenaars worden verleid met goedkope tarieven”. En: “Nepsyndicus licht honderden eigenaars op”.

Het betrof een syndicus die door ons beroepsinstituut weliswaar was geschorst, maar die na de schorsing gewoon bleef verder werken in de illegaliteit. Samen met het recente faillissement van het syndicusbedrijf Domus uit Kontich is dit het zoveelste bewijs dat bodemtarieven in ons beroep niet verzoenbaar zijn met een kwalitatieve dienstverlening, financiële zekerheden en continuïteit. Toch had ik dit negatieve voorbeeld liever niet gezien. Het is een zoveelste smet op het blazoen van de volledige beroepsgroep. Een beroep dat de voorbije jaren te kampen heeft met steeds meer uitdagingen en dat alle baat heeft bij ernst, betrouwbaarheid en degelijkheid.

Ons laatste magazine handelde onder meer over het wettelijk verplichte, eenmalig oriënterend bodemonderzoek voor risicogronden. We hebben inmiddels voor al onze gebouwen aan de betrokken steden en gemeenten gevraagd of zij weet hebben van risicoactiviteiten op de percelen in kwestie. Op basis van de antwoorden zullen we dan kunnen vaststellen voor welke percelen een eenmalig oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Hoewel het gelukkig maar over slechts enkele gebouwen gaat, hopen we vooral dat het resultaat van het oriënterend bodemonderzoek dermate gunstig is dat er niet moet worden gesaneerd.

Ook zijn we volop bezig met het toelichten van de asbestinventaris en de energie-audit, die in bepaalde gevallen van toepassing kunnen zijn.

Positief nieuws is dan weer de inspanning die door Eandis wordt geleverd om oude, gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties op stookolie te subsidiëren als ze worden omgevormd naar condenserende gasinstallaties. Een omvorming die in sommige gebouwen op slechts enkele jaren al is terugverdiend en die voor een grote daling van de stookkosten zorgt. Investeringen waarvoor de verenigingen van mede-eigenaars ook een lening kunnen afsluiten indien gewenst.

Verder lichten we in deze editie de stand van zaken toe met betrekking tot de verplichte liftmodernisering en zetten we een minder gekend onderdeel van onze dienstverlening in de kijker: het beheer van service-residenties.

Veel leesplezier!

Tom Van Campenhout

Zaakvoerder 03beheer bvba

COLOFON

03beheer Magazine

Uitgave oktober 2014 - nr. 3

03beheer - Belgiëlei 182 - 2018 Antwerpen - 03/239 34 30- info@03beheer.be - www.03beheer.be

Verantwoordelijke uitgever: Tom Van Campenhout, Belgiëlei 182, 2018 Antwerpen

Teksten: Tom Van Campenhout - Peter Maes - Tom Bomont - Filip Franck - Jelle Verherstraeten - Mathijs De Geyter - Konhef.

Opmaak: ID advertising - info@id-advertising.be - www.id-advertising.be

VAN KLINKERS NAAR EEN DUURZAAM, KNAP STAALTJE ARCHITECTUUR, IN ONS BEHEER.

Op de terreinen waar ooit de fabriek van "Marlux" (bekend om zijn klinkers) stond, bevindt zich nu 'Residentie Park Suites'. Dit nieuwbouwproject van project-ontwikkelaar Pure-Estates telt 48 zeer degelijke en luxueuze appartementen en ligt in een autovrije groene zone, op 150 meter van de kerktoren van Londerzeel. Met andere woorden: rust, ruimte en groen middenin de dorpskern. Heel centraal gelegen bovendien, nabij de A12 tussen Antwerpen en Brussel. Op de site van ongeveer 9.000m² zijn 4 appartementsgebouwen voorzien, met telkens 9 tot 16 appartementen en een doorlopende ondergrondse garage met +- 72 parking-plaatsen. 03beheer verzorgt het beheer.

Gefaseerde oplevering

De gebouwen worden in verschillende fases opgeleverd. Fase I, het gebouw achteraan, is reeds voorlopig opgeleverd. Het tweede gebouw, fase II, bevindt zich in ruwbouwfase. Fase I bestaat uit een gebouw met 3 verdiepingen waarin 11 appartementen en 3 penthouses zijn ondergebracht, voorzien van grote terrassen. Het gelijkvloers telt 4 appartementen, de eerste verdieping 3, de tweede verdieping weer 4 en de derde (de bovenste verdieping) 3 penthouses.

Duurzame technieken

Verschillende recuperatietechnieken, die al courant worden gebruikt in de betere woningbouw, werden in dit project toegepast:

- Alle appartementen zijn voorzien van de modernste technieken voor verwarming en koeling. Een autonome warmtepomp zorgt in elk appartement voor de ideale temperatuur. Per vier appartementen zijn deze warmtepompen verbonden aan een verticale grondwarmtewisselaar waaruit de warmte wordt onttrokken.
- Het regenwater wordt opgevangen in vier verschillende regenwaterputten. Elk appartement op het gelijkvloers is gekoppeld aan een regenwaterput en gebruikt dit water voor onder meer het doorspoelen van de toiletten.
- Drie appartementen beschikken over zonnepanelen. Naar verwachting zullen deze een nul-verbruik inzake elektriciteit opleveren.

Naast de moderne technieken en het hoge isolatieniveau kenmerkt het complex zich door een zeer strakke en moderne architectuur. Het project is dan ook alvast bijzonder geslaagd!

Wat omvat het beheer van een nieuwbouwgebouw?

Eerste syndicus

De bouwheer duidt - meestal in de basisakte - een 'eerste syndicus' aan die de eerste algemene vergadering moet bijeenroepen. Tijdens de vergadering wordt deze syndicus ofwel bevestigd in zijn mandaat ofwel wordt er een andere verkozen. Voor 'Residentie Park Suites' werd 03beheer als eerste syndicus bevestigd in zijn mandaat.

Eerste kennismaking

De eerste kennismaking met een nieuwbouwcomplex bestaat uit een uitgebreid werfbezoek. Tijdens die rondgang bestudeert en inventariseert de syndicus het gebouw en zijn technische aspecten. Met het oog op het toekomstige onderhoud en beheer moet hij immers goed op de hoogte zijn van alle technieken in het gebouw.

Begroting en werkingskapitaal

Op basis van de administratieve verwerking van de eigenaarsgegevens worden de mede-eigenaars uitgenodigd op de eerste algemene vergadering, waar in detail wordt uitgelegd op welke manier de syndicus het administratief-, financieel- en technisch beheer zal uitvoeren. Ook wordt een begroting voorgelegd van de lopende kosten inzake onderhoud en beheer van het gebouw. Op basis daarvan worden dan het werkingskapitaal en de eventuele voorschotten bepaald.

Offertes opvragen en onderhoudscontracten afsluiten

Conform de beslissing van de algemene vergadering vraagt de syndicus, na de voorlopige oplevering, offertes op voor:

- onderhoud + periodieke keuring lift
- schoonmaak gemeenschappelijk delen
- onderhoud tuin
- ruimen septische putten en periodiek onderhoud rioleringen
- onderhoud branddetectie
- onderhoud garagepoort(en)
- nazicht brandblusapparaten
- reinigen ruiten
- onderhoud drukpompen en andere pompinstallaties
- onderhoud daken & dakgoten
- ...

Voor de technische installaties wordt meestal een contract afgesloten met de installateur en niet met een andere partij. Op die manier komen de garantiebepalingen niet in het gedrang en wordt de installatie onderhouden door iemand met kennis van zaken. We dienen er dan wel over te waken dat de aangeboden onderhoudscontracten een marktconform prijskaartje dragen. Voor de overige zaken (schoonmaak, onderhoud rioleringen ed.) worden vaak meerdere offertes opgevraagd en gaat het werk naar de beste bieder, al dan niet in samenspraak met de raad van mede-eigendom.

Goed communiceren

Bij de aanvraag van de verschillende offertes spreekt de syndicus meermaals ter plaatse af met de leveranciers. Zo kan hij hen beter inschatten en leert hij het nieuwe gebouw door en door kennen. Een goede communicatie met de leveranciers en mede-eigenaars, gebaseerd op een degelijke dossierkennis, vormt mee de basis voor een goed beheer.

Oplevering gemeenschappelijke delen

Het eerste jaar dat een nieuwbouwgebouw wordt beheerd, ligt de focus niet alleen op de opstart van het onderhoud maar ook op de oplevering van de gemeenschappelijke delen. Dit laatste kwam reeds uitgebreid aan bod in ons magazine van juli 2013.

Mathijs De Geyter

SERVICE-FLATS VERGEN APART BEHEER

EEN KIJKJE ACHTER DE SCHERMEN IN RESIDENTIE LINDENHOF EN ELSDONCK

Het beheer van de gemeenschappelijke delen in appartementsgebouwen vraagt veel zorg en toewijding. In Antwerpen en omgeving beheert o3beheer als syndicus, naast appartementen, ook serviceflats zoals Lindenhof in Kapellen en Eldonck in Wilrijk. Beide residenties hebben een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid. Hoewel het ook hier onze doelstelling is de gemeenschappelijke delen te beheren, heeft onze dienstverlening er een extra dimensie. We werken namelijk heel intensief samen met de uitbater (Armonea), die instaat voor diverse diensten ten behoeve van de residenten. Samen met Armonea en met de raad van mede-eigendom bieden we een optimale service die snel en zeer efficiënt moet zijn. De residenten verwachten immers een zorgeloze oude dag, in een residentie die is aangepast aan hun behoeften.

Intensief onderhoud

Om het comfort op niveau te houden en te verbeteren, worden er regelmatig investeringen gedaan. Zo werd een tijdje geleden in Residentie Lindenhof een extra parking aangelegd voor de bezoekers, evenals een nieuw tuinterras, omgeven door hagen om een aangename en rustgevende “afternoon-tea” te kunnen nuttigen. Als syndicus komt het er vooral op aan om de uitbesteding en opvolging van deze werken nauwgezet op te volgen om tot het gewenste resultaat te komen. In Residentie Elsdonck is ook een permanent toezicht en onderhoud noodzakelijk van o.a. het gemeenschappelijke zwembad. De Engelse landschapstuin, voorzien van een petanque-baan en wandelpaden voor looprekjes, wordt er permanent intensief onderhouden en dat onder ons regelmatig toezicht.

Strikt schema

In serviceflats is extra organisatie en toezicht nodig tijdens de uitvoering van werken in de gemeenschappelijke delen. Heel wat residenten hebben immers dagelijks verzorging van verplegend personeel nodig. Werken aan verwarmings- of afvoerleidingen moeten dan ook gebeuren volgens een strikt schema, om de residenten daarbij zo weinig mogelijk hinder te laten ondervinden.

Specifieke verplichtingen van de Vlaamse Overheid

Sommige residenties zoals Lindehof beschikken eveneens over een erkenning uitgereikt door de Vlaamse Overheid. Om deze erkenning te kunnen behouden, moeten ze voldoen aan specifieke verplichtingen. Zo zijn er wettelijke normeringen voor de gemeenschappelijke keukeninfrastructuur, zijn evacuatieplannen verplicht voor de gemene delen enz. Bovendien moeten elk jaar attesten van het brandmeldsysteem en van elektrische schuifdeuren, liftattesten, elektriciteitsattesten enz. worden voorgelegd aan de brandweer. Eventuele opmerkingen moeten verplicht worden uitgevoerd, anders kan de overheid beslissen om een einde te stellen aan deze erkenning.

Specifieke uitdaging

Elke beslissing op een algemene vergadering houdt verband met het comfort van de residenten. Er wordt steeds rekening gehouden met hun eventuele beperkingen. Zo worden bijvoorbeeld wandsteunen aangebracht, hellingen voorzien voor rolstoelgebruikers enz. Een intense samenwerking tussen de syndicus, de eigenaars en de uitbater is dan ook van primordiaal belang om dit specifieke beheer dat wij bieden te kunnen realiseren. Een beheer dat een bijzondere zorg vraagt en vooral voldoening geeft.

Filip Franck

TINE SELS

Administratief verantwoordelijke van een pakket gebouwen

Tine Sels, mama van 2 kinderen, werkt sinds mei 2010 bij 03beheer. Ze verzorgt de boekhouding en administratie van een pakket gebouwen. Hiervoor werkte ze gedurende 9 jaar als administratief bediende bij een bedrijvengroep dat o.a. industriële reinigingen uitvoert en gespecialiseerd is in koel- en verwarmingstechnieken.

Hoe ziet Tine's dag eruit?

Om 9u begint ze met een reeks uiteenlopende boekhoudkundige en administratieve taken.

Eerst en vooral doorloopt ze de nieuwe administratieve documenten en doet ze een verdeling naar verdere boekhoudkundige of administratieve verwerking toe. Facturen en dagafschriften worden ingeboekt.

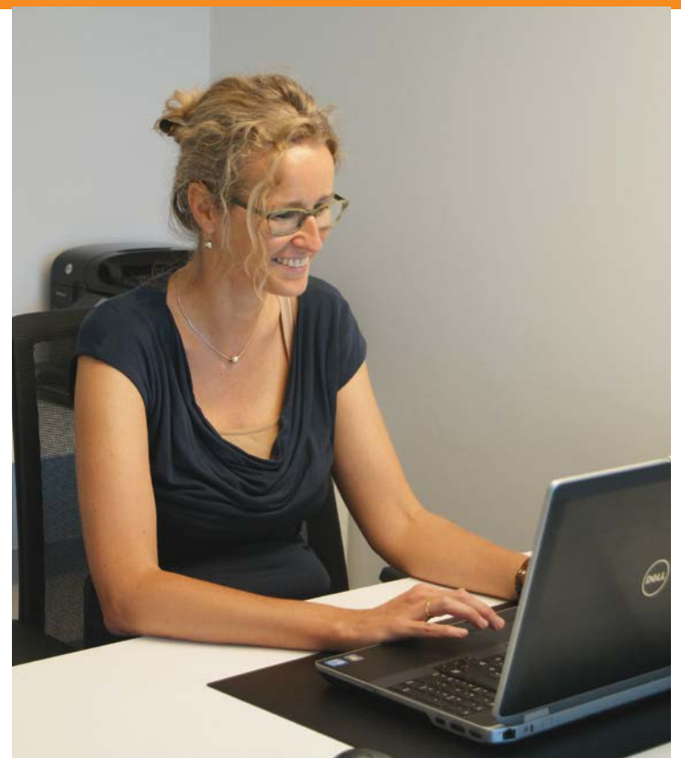
Daarnaast zorgt ze voor de opmaak en afdruk van de kwartaal- of jaarafrekeningen die naar de mede-eigenaars worden verzonden. Elke inkomende factuur wordt voorzien van een bepaalde code zodat de correcte verdeelsleutels worden gehanteerd.

Deze opmaak gaat vaak gepaard met het maken van kostensplitsingen. Indien een pand door een mede-eigenaar wordt verkocht dient er immers een splitsing van de kosten te worden gemaakt tussen verkoper en koper en dit conform de bepalingen, zoals opgenomen in de notariële eigendomsakte. Eigenaars die hun pand verhuren kunnen ook een beroep doen op een extra dienstverlening die we aanbieden: een uitsplitsing van de kosten tussen eigenaar en huurder. Hierbij wordt de splitsing uitgevoerd conform de specifieke bepalingen van elk huurcontract. Bepaalde vennootschappen die eigenaar zijn, vragen soms ook een BTW-splitsing van de facturen die werden opgenomen in de onkostenverdelingen. (De 3 soorten kostensplitsingen worden door 03beheer uitgevoerd tegen een kleine vergoeding.)

Als de vereniging van mede-eigenaars een vordering heeft ten aanzien van achterstallige mede-eigenaars, beheert Tine voor haar pakket van gebouwen eveneens de (juridische) invorderingsprocedures, van A tot Z. Met andere woorden: van de verzending van de eerste herinnering tot de boekhoudkundige verwerking van de via de rechtbank ingevorderde achterstal.

Daarnaast is Tine ook verantwoordelijk voor de volledige afhandeling van de verkoopdossiers. Van het verstrekken van de inlichtingen aan de makelaars en notarissen tot de administratieve verwerking van de tot stand gekomen verkoop.

Eenmaal per week voert ze ook de betalingen uit voor de verenigingen van mede-eigenaars, door haar beheerd.



Hoe ervaart Tine zelf haar job?

"In vergelijking met veel andere administratieve functies mag ik wel zeggen dat het takenpakket zeer gediversifieerd is. Iedere dag doen zich nieuwe situaties voor en het blijft een uitdaging om ze telkens op correcte wijze af te handelen. Bovendien zorgt de combinatie van administratieve en boekhoudkundige taken, het klantencontact en de autonomie in de uitvoering en planning van het takenpakket ervoor dat er geen sprake is van enige werksleur. Mijn deeltijdse werkschema zorgt er bovendien voor dat er een goed evenwicht is tussen werk en privé. Als drijvende kracht achter mijn gezin zeker niet onbelangrijk!"

Wat vindt Tine persoonlijk het moeilijkst aan deze job?

"In het begin had ik het wel eens moeilijk met de juridische invorderingsprocedures naar achterstallige mede-eigenaars toe. Het is immers de taak van de syndicus om de financiële situatie van de gebouwen te vrijwaren. Hiervoor dienen achterstallige eigenaars stipt opgevolgd te worden en bij niet-betaling moet het dossier worden overgemaakt aan de advocaat, ter invordering van de achterstal. Met mijn bachelor diploma van maatschappelijk assistente als achtergrond voelde ik aanvankelijk regelmatig de drang om bepaalde achterstallige eigenaars "wakker te schudden". Vaak beseffen zij immers niet volledig welke de impact van hun wanbetaling heeft op zowel de financiële als de sociale aspecten van een gebouw. Ook geeft het een hoop extra werk en tijdverlies! Tijd die op een nuttigere manier kan worden besteed."

Hoe omschrijft Tine haar job in een notendop?

'Het is mijn doelstelling mijn functie stipt en strikt uit te voeren, zodat de gebouwen die ik onder mijn hoede heb financieel gezonde gebouwen blijven. Ik tracht daarbij ook voldoende aandacht te geven aan de menselijke aspecten."

Interviewer: Tom Bomont

Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:

03beheer

HANS WEBER
SLOTENMAKERIJ BVBA

ASV BVBA
schilder-decoratiewerken

KONE

konhef

RENDEMENTWINST EN PREMIES BIJ OMBOUW VAN GEMEENSCHAPPELIJKE VERWARMINGS-INSTALLATIES VAN STOOKOLIE NAAR GAS

Passiefbouw, energievriendelijkheid, energie-prestatiecoëfficiënten en -audits, dakisolatie, E-peil, hoogrendementsbeglazing, groene energie ... Dagelijks worden we overspoeld met deze energie-gerelateerde begrippen die onze biologische voetafdruk moeten verkleinen om het milieu minder te belasten. Bovendien kunnen we met dergelijke initiatieven een flink stuk bezuinigen op de energiefactuur!

Uw investering al na 2 jaar terugverdiend ...

Zo kunt u bijvoorbeeld voor uzelf uw buitenschrijnwerk dubbel laten beglazen of het dak laten renoveren en voorzien van dakisolatie. Een oude verwarmingsinstallatie kan perfect worden vernieuwd naar een condenserende verwarmingsinstallatie op aardgas. Enkele voordelen van aardgas t.o.v. andere energiebronnen:

- U bent aangesloten op het aardgasnet. Gedaan dus met wachttijden voor mazoutleveringen tijdens strenge winters!
- Uw verbruikskosten zijn gespreid over het hele jaar. U wordt dus tijdens de koudste maanden van het jaar niet langer verrast door extreme pieken.
- Gedaan met keuringen van mazouttanks.
- U loopt geen risico op bodemverontreiniging door lekkende stookolietanks.
- De onderhoudskosten bij een ketel op aardgas liggen veel lager.
- Een energie-audit is voor aardgas slechts verplicht om de 4 jaar (bij een ketel op mazout om de 2 jaar).
- Condensatieketels op aardgas geven een hoger rendement dan op mazout.
- ...

Wie nu zijn verwarmingsinstallatie vernieuwt, maakt bovendien gebruik van de allernieuwste technieken. Deze reduceren de terugverdientijd van de installaties in sommige gevallen tot slechts twee jaar tijd!

Extra troef: premies die niet van de minste zijn!

Als extra duwtje in de rug heeft netbeheerder EANDIS een speciale energiepremie gelanceerd die in een gebouw met minstens 20 wooneenheden kan worden aangevraagd voor de ombouw van mazout- naar aardgasinstallaties:

- voor een appartementsgebouw tussen 20 en 40 woonheden is per wooneenheid een premiebedrag van 125 euro verkrijgbaar,
- vanaf 40 woonheden wordt deze premie verhoogd tot maar liefst 250 euro per woongelegenheid!

Deze bedragen worden bovendien aangevuld met een bijdrage van EANDIS:

- tot 2.400 euro om de studiekosten te bekostigen omtrent de aansluiting op het net
- max 5.000 euro om de bestaande mazouttanks te saneren.

Voor een appartementsgebouw met 60 appartementen kan de overschakeling van mazout op aardgas een premie opleveren die zo maar eventjes oploopt tot 22.400 euro!

Alleen maar winnaars.

De premie, in combinatie met een goedkopere energiebron en een veel zuinigere installatie, maakt dat de investering inderdaad op enkele jaren is terugverdiend. Maar ook daarna blijven de bewoners nog jaar na jaar profiteren van de lagere verwarmingskosten.

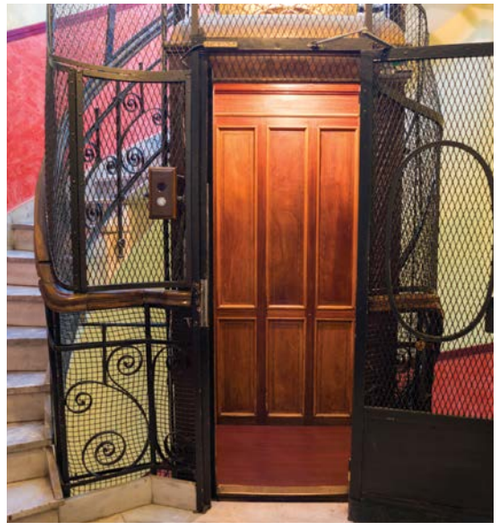
Liever een gemeenschappelijke beslissing?

Als u dergelijke initiatieven liever niet alleen neemt, bestaat er ook een mogelijkheid om vanuit de gemeenschap een lening af te sluiten om de renovatie te financieren. Als de periodieke afbetaling gelijk is aan het minderverbruik, dan dienen de mede-eigenaars zelf geen extra inspanning te leveren ...

Jelle Verherstraeten

MODERNISATIE VAN BESTAANDE LIFTEN

De aangepaste wetgeving van 9 maart 2003 voorziet een modernisering van alle bestaande liften. Wat houdt dit echter precies in? Waarom moet dit gebeuren? En wanneer? Vragen die we de laatste tijd steeds meer horen. Hieronder leest u het antwoord.



Safety first!

Meer dan 50% van de liften in België is ouder dan 25 jaar. Doorheen de jaren heeft de industrie niet stilgestaan en is er zeer veel veranderd, ook wat betreft liften. Inzake veiligheid zijn er grote stappen voorwaarts geboekt - denk maar aan de komst van gesloten schachten en volle kooideuren. Daarom heeft de overheid beslist dat het tijd was om de beveiliging van bestaande liften aan te pakken en het veiligheidsniveau te verhogen, zowel naar de gebruikers toe als naar het personeel van onderhoud- en inspectiebedrijven.

Risicoanalyse door EDTC

Om te weten welke aanpassingswerken er aan een lift noodzakelijk zijn, dient er eerst (ten laatste 15 jaar na de indienststelling van de lift) een risicoanalyse te worden uitgevoerd door een EDTC (Externe Dienst voor Technische Controle). Hierbij wordt nagegaan wat het bestaande veiligheidsniveau van de lift is en welke veiligheidsaspecten nog moeten worden aangepast. Het spreekt voor zich dat een lift die gebouwd is volgens de technologie van voor de oorlog meer aanpassingswerk vraagt dan een lift van pakweg 20 jaar oud. Welke aanpassingswerken er moeten gebeuren, hangt af van de liftinstallatie zelf en van de aanpassingen, herstellingen en vervangingen die door de jaren heen zijn uitgevoerd.

Einddatum hangt af van bouwjaar

Niet alle liften moeten tegen dezelfde einddatum worden gemoderniseerd. Er is een opdeling voorzien in leeftijdscategorieën, waarbij de oudste liften het laatst moeten worden aangepast. Hieronder vindt u een overzicht van de verschillende leeftijdscategorieën met de betreffende einddatums.

Bouwjaar vóór 1/1/1958 => 31/12/2022

Bouwjaar tussen 1/1/1958 en 31/3/1984 => 31/12/2016

Bouwjaar tussen 1/4/1984 en 30/6/1999 => 31/12/2014

Bouwjaar vanaf 1/7/1999 => 3 jaar na datum risicoanalyse

Een groot aantal liften waarvan de modernisering tegen eind 2014 en eind 2016 is gepland, is nog niet volledig gemoderniseerd. Het gaat hier niet alleen over de wettelijke verplichting, maar ook over de juridische verantwoordelijkheid van de eigenaar(s) of beheerder(s). Deze laatste(n) zou(den) dan ook dringend de nodige maatregelen moeten treffen, zodat alles alsnog binnen de wettelijke termijnen kan worden aangepast.

Periodieke controles

Opgelet, de nieuwe wetgeving voorziet ook periodiek technische controles en onderhoudsbeurten. Komen daarbij gebreken aan het licht, dan moeten die zo snel mogelijk in orde worden gebracht om storingen, extra herstelkosten of een eventueel ongeval te voorkomen. In dergelijke gevallen kunt u uiteraard niet wachten tot de deadline voor de modernisatiewerken. Het is immers ook een zaak van burgerlijke aansprakelijkheid.

konhef

Proxy
Proxy