



Syndicus van gebouwen

Belgiëlei 182 ■ 2018 Antwerpen
Tel.nr. 03/239 34 30 ■ info@03beheer.be
www.03beheer.be

INHOUD



4

Groen Zuid, duurzaam wonen
tussen centrum en natuur. blz 4



9

Ieder zijn laadpaal. blz 6

Medewerker in de kijker:
Sophie, beheerder. blz 9



10

Verbouwen in een privaat appartement?
Tien tips om overlast te vermijden. blz 10

EPC voor de gemeenschappelijke delen
van een appartementsgebouw. blz 12

COVID19, Onze collega Annick blikt terug
op een heel bijzonder jaar. blz 14



16

Verzekeringen in mede-eigendom blz 16

Attest voor brandveiligheid
assistentiewoningen blz 18



18

Brandveiligheid voor werknemers
van de Vereniging van mede-eigenaars blz 19



Blijf op de hoogte van
de actualiteit en wetgeving
rond mede-eigendom
op www.o3beheer.be



Ons vorige magazine rolde einde februari 2020 van de drukpers, vlak voor de eerste lockdown. Op dat ogenblik konden we nog niet vermoeden wat zich 2 weken later zou voordoen en hoe groot de invloed van corona op onze werking zou zijn. We kunnen in dit nummer dan ook niet rond het C-woord heen.

Het afgelopen jaar was voor iedereen een intensieve periode. Ik ben bijzonder trots dat we er bij o3beheer in geslaagd zijn om onze dienstverlening naadloos verder te zetten. Toen veel syndici gebruik maakten van de mogelijkheid om Algemene Vergaderingen met een jaar uit te stellen, kozen wij ervoor om ze toch te organiseren. Het was moeilijker, omslachtiger en intenser maar we namen het extra werk er graag bij zodat de besluitvorming binnen de door ons beheerde VME's niet gehinderd werd. In dit nummer zoemt onze collega Annick in op dit gebeuren. Ik hou er ook aan om van deze gelegenheid gebruik te maken om ons ganse team te bedanken voor hun inzet en creativiteit tijdens dit vreemde coronajaar.

Verder laten we in dit nummer volgende onderwerpen aan bod komen:

- Op het vlak van brandveiligheid bekijken we de specifieke wetgeving voor assistentiewoningen en gebouwen waar werknemers worden tewerkgesteld in de gemeenschappelijke delen;
- Het hiaat in de wetgeving rond het EPC voor de gemeenschappelijke delen dat werd gedicht;
- Collega Sophie maakte na 16 jaar de overstap van het beheer van sociale woningen naar het beheer van residentiële mede-eigendommen.
- Hoe meer elektrische wagens er komen, hoe meer vraag naar laadpalen. We bekijken de mogelijke oplossingen voor appartementsgebouwen.
- Veel eigenaars verbouwen hun appartement. Tijd om wat do's & dont's op een rijtje te zetten om burenoverlast te vermijden.
- We sommen alle relevante verzekeringen in mede-eigendom nog eens op.
- Tenslotte zetten we Groen Zuid graag in de kijker. Een bijzonder mooie ontwikkeling met een enorme meerwaarde voor de Stad.

Rest er mij de hoop uit te drukken dat onze aarzelend herwonnen vrijheid verder toeneemt en we u binnenkort allemaal opnieuw in levende lijve mogen begroeten. De coronacrisis heeft ons immers het belang van digitalisering duidelijk gemaakt maar nog meer het belang van menselijk contact!

Veel leesgenot!

Tom Van Campenhout

Zaakvoerder o3beheer bvba

COLOFON **03**beheer Magazine

Uitgave juli 2021 - nr. 9

o3beheer - Belgiëlei 182 - 2018 Antwerpen - 03/239 34 30 - info@o3beheer.be - www.o3beheer.be

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

Teksten: Tom Van Campenhout - Annick Van Noppen - Hanne Van Genechten - Luk Dekeyser

Eric Mulkens - Britt Van Looy - Jessica De Vadder - Filip Franck

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

GROEN ZUID

DUURZAAM WONEN TUSSEN CENTRUM EN NATUUR

Op de oude bedrijfsterreinen van Scafil in Hoboken legt ontwikkelaar CORES de laatste hand aan Groen Zuid. Wat 10 jaar geleden startte als een vooruitstrevend idee is vandaag een duurzaam woonproject en een echte meerwaarde voor de stad.



Groen Zuid is een vooruitstrevend woonproject in een groene omgeving met veel open ruimte en toch vlakbij de stad. De gemeenschappelijke binnentuinen met speelplein, het ruime buurtpark en de bewuste keuze voor laagbouw geven een heel open gevoel. De stad is vlot en snel bereikbaar met het openbaar vervoer of de fiets.

Groen Zuid toont dat “wonen in de stad” en “ruimte om te leven” wel degelijk hand in hand kunnen gaan. De slimme keuzes voor duurzaamheid, wooncomfort, verscheidenheid in woningtypes en groene open ruimtes, dragen allemaal bij tot meer woonplezier en een hoge levenskwaliteit.

Een boeiende mix van bewoners

Groen Zuid telt zes ‘blokken’. Ze bieden elk een mooie combinatie van eengezinswoningen en appartementsgebouwen rond een gemeenschappelijke binnentuin. Geen saaie uniformiteit hier, maar wel een bewuste keuze voor verschillende woningtypes, afwerkingen en materialen. Zo wordt Groen Zuid een plaats voor elke generatie en voor elk budget. Singles, jonge gezinnen en senioren vormen hier samen een hechte en diverse gemeenschap.

o3beheer ervaring met nieuwbouw

Groen Zuid was ook voor o3beheer een mooi en uitdagend project. We werden specifiek gevraagd omwille van onze expertise in de opstart van nieuwbouw. o3beheer is inderdaad al ruim 10 jaar gespecialiseerd in de opstart en het beheer van nieuwe gebouwen en we kennen als geen ander de bijzonderheden van een nieuwbouwproject. Als syndicus werken we constructief samen met alle partijen. Vaak leggen we de brug tussen enerzijds de emoties en de belangen van de mede-eigenaars en anderzijds de economische realiteit van de aannemer. Met onze ruime ervaring trachten we beide partijen op 1 lijn te krijgen en het opleveringstraject tot een goed einde te brengen.

Beheer van gebouw én gemeenschap

Onze rol als syndicus van dit type project beperkt zich niet tot het loutere beheer van de gemeenschappelijke delen. Het gaat ook over het beheer van woongemeenschappen, de organisatie van een samenleving. Het is dan ook fijn te zien dat elke nieuwe vereniging zich anders ontwikkelt. Met een eigen, unieke sfeer, cultuur, prioriteiten en accenten.

Voor Groen Zuid tekenden we op relatief korte termijn de interne organisatie van verschillende Verenigingen van Mede-Eigenaars (VME) uit. Er is een VME per appartementsgebouw en daarboven is er per blok een hoofdvereniging die voornamelijk verantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke tuin en waarin elke mede-eigenaar van een woning, appartement of parking deelneemt.

Bij de opstart van het beheer bestaat onze taak er vooral in om de VME te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen en dit in goede banen te leiden, de diverse onderhoudsovereenkomsten af te sluiten, het financieel beheer op

te starten en de mede-eigenaars die van een eengezinswoning komen kennis te laten maken met het begrip mede-eigendom. Een concept waarin bepaalde organen en mandatarissen actief zijn met elk hun eigen bevoegdheden en beperkingen.

Naar definitieve oplevering van Groen Zuid

10 jaar geleden stelde ontwikkelaar CORES, bekend van onder andere het Cadiz project op het eilandje, de eerste schetsen van Groen Zuid voor. Ondertussen zijn we in de eindfase van dit prachtige en duurzame woonproject. Een mooi voorbeeld van stadsvernieuwing!

En... o3beheer is bijzonder opgetogen over het feit dat we dit project als syndicus mogen opstarten en begeleiden.

Tom Van Campenhout



IEDER ZIJN LAADPAAL

In veel appartementsgebouwen komt de vraag van eigenaars om een laadpaal voor een elektrische wagen te mogen plaatsen. Het is duidelijk dat de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) de komende jaren een goede oplossing zal moeten bieden. De elektrificatie van het wagenpark zit immers in een stroomversnelling.

Klimaatdoelstellingen 2030

België moet volgens de Europese klimaatakkoorden tegen 2030 de uitstoot van broeikasgassen met 35 procent verminderen. Met de maatregelen die vandaag genomen zijn, vermindert de uitstoot met 13,3 procent tegen 2030. Dat betekent dat we 21,7 procent tekortschieten. Er staan ons dus met zekerheid nog grote inspanningen te wachten.

Naar een meer klimaatvriendelijk transport

De overheid zal in ieder geval sterk inzetten op een meer klimaatvriendelijk transport. De overgang naar fossiel-vrije brandstof is nu al voelbaar en zal zich de komende jaren nog sterker doorzetten. Benzine- en vooral dieselmotoren worden hoe langer hoe meer fiscaal belast en dus onaantrekkelijk gemaakt. Elektrische wagens en sommige plug-in hybride wagens worden vanaf 2021 fiscaal volledig aftrekbaar. In het segment van de bedrijfswagens mogen we dus zeker een omslag verwachten. Op het moment dat de overheid de accijnzen zal kunnen verhogen op fossiele brandstoffen ten voordele van duurzaam opgewekte energie, kan de omschakeling naar elektrische wagens ook op de particuliere markt in een stroomversnelling komen.

Mag een eigenaar een eigen laadpaal plaatsen?

In veel appartementsgebouwen komt vandaag al de vraag van eigenaars om een laadpaal te mogen plaatsen. De wetgever heeft hierop gedeeltelijk geanticipeerd. De laatste wetwijziging van 2018 geeft mede-eigenaars de mogelijkheid om zonder goedkeuring van de algemene vergadering bekabeling te plaatsen in de gemeenschappelijke delen. De wet op de mede-eigendom stelt letterlijk "(...) mede-eigenaars hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers

van de betrokken private delen op het vlak van energie (...) te optimaliseren."

In de praktijk wordt dit een kluwen

Het spreekt voor zich dat het niet evident is als elke mede-eigenaar zijn eigen kabel gaat aanleggen vanaf de individuele meter tot aan zijn parkeerplaats.

In oudere gebouwen staan de elektriciteitsmeters vaak in de gangen. Dan moet er een meterslange kabel door een schacht naar beneden getrokken worden tot de kelderverdieping, waarna de kabel nog naar buiten tot aan de parkeerplaats moet geraken. In deze schacht bevinden zich nog andere gemeenschappelijke leidingen. Als er tientallen van zulke kabels getrokken worden, geeft dit op langere termijn een kluwen van kabels zonder overzicht of uniformiteit. Als elke eigenaar vrij kan handelen, is er ook geen enkele controle op de kwaliteit van de materialen en de plaatsing.

In meer recente gebouwen staan de elektriciteitsmeters wel in aparte meterlokalen. Dit lokaal is dan vaak uitgevoerd als een brandwerend compartiment. Dit betekent dat bij doorboring van de wanden om een kabel te trekken de gaten brandwerend afgedicht moeten worden (Rf dichting). Veel elektriciens beschikken niet over voldoende kennis om dat volgens de regels van de kunst uit te voeren. Als er dan ook nog eens tientallen individuele kabels getrokken worden, is het nagenoeg onmogelijk te weten wie uiteindelijk verantwoordelijk is voor de correcte Rf-afdichting. Dit kan bij brand tot grote discussies leiden in verband met de aansprakelijkheid.

In sommige gebouwen blijkt ook dat de voedingskabels van laadpalen storingen kunnen veroorzaken in datakabels van brandcentrales of camerabewaking. In dat geval ontstaan er hoogoplopende geschillen met de eigenaar die meestal niet van plan is om zijn dure kabel op een andere plaats te leggen. De schuld wordt dan gelegd bij onvoldoende kwalitatieve datakabels van de VME.



Welke oplossingen kan de VME bieden?

Technisch gezien zijn er een aantal mogelijke oplossingen.

Het meest gebruiksvriendelijke is aan een beheerder/provider van laadpaalsystemen (Blue Corner, Pluginvest, Engie...) vragen om een voedings- en datakabelnetwerk te plaatsen en dit aan te sluiten op een centrale computerunit met internet.

- De provider berekent hoeveel elke laadpaal verbruikt en rekent het verbruik rechtstreeks af met de gebruiker.
- De provider stort het afgerekende bedrag terug aan de VME die op haar beurt de elektriciteitsfactuur aan haar leverancier betaalt.
- De VME financiert de gemeenschappelijke infrastructuur
- De individuele eigenaar koopt bij de provider een laadpaal die op het centrale systeem wordt aangesloten. Vanaf dan betaalt deze mede-eigenaar ook maandelijks een bepaalde som aan de beheerder van het systeem.

In dit scenario zal de VME in de meeste gevallen een bijkomende elektriciteitsmeter moeten aanvragen bij de netwerkbeheerder. Meters die dienen voor de gemeenschappelijke delen bieden over het algemeen immers onvoldoende vermogen om elektrische wagens op aan te sluiten.

De software van de provider zorgt ervoor dat elke

laadpaal precies evenveel vermogen ter beschikking krijgt. Nadeel hiervan is dat wanneer er heel veel laadpalen worden geïnstalleerd, de capaciteit per laadpunt daalt. In dat geval zal de VME een bijkomende meter of een zwaardere meter moeten aanvragen bij de netwerkbeheerder.

Voordeel van dit systeem is dat na plaatsing en financiering van de gemeenschappelijke infrastructuur elke eigenaar op eigen tempo een laadpaal kan aansluiten zonder extra kosten. Nadeel is dan weer dat een eigenaar die totaal geen plannen heeft voor de aankoop van een elektrische wagen toch enkele honderden euro's mee zal moeten investeren in de gemeenschappelijke infrastructuur.

Een andere mogelijkheid bestaat erin dat de VME zelf vooraf zoveel mogelijk infrastructuur plaatst om individuele mede-eigenaars toe te laten om op een uniforme en gestructureerde manier bekabeling te trekken. Het gaat hier dan om het plaatsen van kabelgoten vanaf het meterlokaal tot aan elke individuele staanplaats. Via het reglement van interne orde moeten dan duidelijke afspraken gemaakt worden rond het gebruik van deze kabelgoten en over wat er dient te gebeuren in geval van problemen.

Deze oplossing is natuurlijk enkel mogelijk als de individuele elektriciteitsmeters samen in een lokaal staan dat zich niet te ver van de autostaanplaatsen bevindt. Bij deze oplossing vallen de eigenaars die enkel over een garage beschikken wel uit de boot. Zij hebben immers geen eigen elektriciteitsmeter.



Wat doen de VME's vandaag?

De meeste VME's kijken voorlopig de kat uit de boom. Individuele mede-eigenaars met een elektrische wagen grijpen alvast de kans om toch al kabels te trekken naar hun parkeerplaats. Dit is vaak een kostelijke zaak. Deze eigenaars zijn dan alvast niet meer geïnteresseerd om te investeren in een gemeenschappelijke oplossing.

In de praktijk stellen we vast dat algemene vergaderingen vandaag vaak geen meerderheid vinden om gemeenschappelijke infrastructuur te plaatsen. Voor de meeste eigenaars is een elektrische wagen immers nog niet voor morgen.

Het is wel duidelijk dat elke VME een toekomstbestendig antwoord zal moeten bieden op deze vragen. Veel VME's denken vandaag al na over de beste manier om een gemeenschappelijke infrastructuur goedgekeurd te krijgen.

- Er zijn voorstellen om de kWh-prijs die de VME aanreken aan de gebruikers van laadpalen kunstmatig te verhogen en die meerprijs uit te keren aan de VME zodat de installatie op termijn wordt terugbetaald.
- Een ander idee is om enkel de geïnteresseerden de totale kostprijs te laten betalen en de latere instappers een forfaitaire "instapsom" te laten betalen.
- Anderen stellen voor om de werken te financieren d.m.v. het reservekapitaal (RK) en om iedereen die aansluit zijn aandeel in het RK te laten volstorten zodat op langere termijn de hele installatie terugbetaald wordt aan het RK.

Heel deze problematiek staat nog in zijn kinderschoenen en op termijn zal nog moeten blijken in hoeverre de hierboven geschetste modellen juridisch sluitend zijn. Creatieve ideeën zijn er alvast in overvloed.

Wat wel vaststaat is dat elk gebouw met een garage-complex vroeg of laat de vraag zal voorgeschied krijgen. In kleinere gebouwen zal het geen probleem zijn om de installatie van laadpalen volledig individueel te regelen. In grotere meer complexe gebouwen bezint elke VME zich best zo snel mogelijk over de beste laadoplossingen.

HET IS WEL DUIDELIJK DAT ELKE VME EEN TOEKOMSTBESTENDIG ANTWOORD ZAL MOETEN BIJEN OP DE VRAAG NAAR LAADPALEN.

Subsidies?

Voorlopig is er van subsidiëring vanuit de overheid geen sprake. De overheid geeft voorrang aan de uitbouw en financiering van voldoende laadstations op de openbare weg.

Het is natuurlijk wel zo dat elektrische wagens pas een succes worden als de gebruikers maximaal comfort kunnen verwachten. In de stad mag je van appartementsbewoners niet verwachten dat ze op straat een vrije laadpaal moeten zoeken om hun batterij op te laden. Zo riskeer je het succes van elektrische wagens sterk te ondermijnen.

Een stevige tussenkomst in de kosten voor een gemeenschappelijke infrastructuur in appartementsgebouwen zou het succes van de elektrische wagen in de steden wel eens een enorme boost kunnen geven.

Luk Dekeyser



SOPHIE BEHEERDER

Sinds november 2020 is Sophie van start gegaan als nieuwe beheerder. Ze werkte eerder 16 jaar bij een sociale huisvestingsmaatschappij waar ze verantwoordelijk was voor alles wat te maken had met de sociale huurders.

Sophie had dus al affiniteit met het beheer van vastgoed en het leven in een appartementsgebouw voor ze bij o3beheer van start ging.



Waarom o3beheer?

Sophie twijfelde eerst om te solliciteren op onze vacature van beheerder. Een job die je al 16 jaar doet, geef je immers niet zomaar op. Toch liet het idee van de nieuwe job bij o3beheer haar niet los. Het waren vooral de afwisselende jobinhoud en de collegialiteit binnen ons team die haar over de streep trokken.

Ervaring en opleiding

Sophie brengt uit haar vorige functie de nodige ervaring mee. Ze weet hoe ze bewoners te woord kan staan in het kader van samenlevings- en gebouwproblemen, het organiseren van bestuurs- en bewonersvergaderingen of individuele (betalings) problemen.

o3beheer voorziet bovendien ook een opleidingstraject op maat. Als opleidingsverantwoordelijke is Luk de persoon die Sophie daarbij begeleidt. Hij plant wekelijks meerdere opleidings- en overlegmomenten in. Luk licht de waarden van o3beheer toe, de taken van een syndicus, de organisatie van vergaderingen, enz. Tijdens die coachingmomenten komen cases aan bod en is er alle ruimte voor vragen.

Tijdens haar eerste jaar bij o3beheer zal Sophie zo stap voor stap vertrouwd geraken met alle specifieke administratieve, juridische en technische aspecten van haar nieuwe job. Samen met haar eerdere werkervaring geven deze opleidingen en dagelijkse coaching haar de nodige bagage. De job van beheerder van mede-eigendommen is immers heel afwisselend, maar de taken niet altijd even eenvoudig. Dus het is zeker nodig om een stevige kennis en ervaring op te bouwen.

Wat met de corona-actualiteit?

Normaal heerst op het kantoor van o3beheer een intense bedrijvigheid. Samenwerken met de collega's inspireert ons en geeft een fijne energie. Deze bedrijvigheid is er nu natuurlijk nog maar verplaatst zich meer naar het thuishkantoor. Elke dag doen we nu van thuis uit ons

uiterste best om onze VME's goed te vertegenwoordigen en bij te staan.

"In deze omstandigheden een nieuwe job starten is natuurlijk vreemd, bijna surrealistisch", merkt Sophie op. "De collega's zien elkaar fysiek veel minder of bijna niet meer. Enkel voor de activiteiten die we niet thuis kunnen uitvoeren komen we nog op kantoor. Gelukkig horen en lezen we elkaar vaak en hebben we regelmatig een 'Teamsmeeting'. Zo hebben we toch nog onderling contact en een uitstekende werksfeer".

Hoe ziet Sophie de toekomst?

Sophie ziet nog een lange carrière voorzichzelfweggelegd bij o3beheer. "Ik voel me goed bij o3beheer, de werksfeer is aangenaam en de collega's zijn tof. Ik kijk ernaar uit om me verder te ontwikkelen en me ten volle in te zetten voor de VME's die aan mij toevertrouwd werden."

Interviewer: Hanne



VERBOUWEN IN EEN PRIVATIEF APPARTEMENT?

TIEN TIPS OM OVERLAST TE VERMIJDEN.

Meer en meer eigenaars kiezen ervoor om hun pas gekocht appartement eerst grondig te renoveren. Ze profiteren immers niet alleen van gunstige hypothecaire leningen, ook de rentes voor renovatieleningen zijn vandaag aantrekkelijk laag.

Naast deze positieve noot weerklinkt er jammer genoeg vaak ook een andere: het uitvoeren van verbouwingswerken is al te vaak een bron van overlast voor de andere bewoners. Lawaai is natuurlijk nooit te vermijden. Maar als verbouwende mede-eigenaar kan u wel zoveel mogelijk rekening houden met de burens, bijvoorbeeld door te vermijden dat er in de gemeenschappelijke delen vuil of rommel blijft liggen.

We geven u graag dit stappenplan met nuttige tips om de goede vrede met uw burens ook tijdens uw verbouwing te bewaren.

1. Lees de statuten (= basisakte en reglement van mede-eigendom) van het gebouw

De statuten bevatten verschillende bepalingen rond het uitvoeren van privaat verbouwingswerken. Zo dient u altijd een architect of stabiliteitsingenieur in te schakelen als uw verbouwing impact heeft op dragende constructies. Soms moet u ook eerst goedkeuring krijgen van de Vereniging van mede-eigenaars (VME). Licht sowieso altijd eerst de syndicus in over uw verbouwingsplannen. Hij kan u verder adviseren op basis van de bepalingen in de statuten.

2. Communiceer met burens en syndicus

U hebt de nodige goedkeuringen van de syndicus of de algemene vergadering gekregen? U hebt uw stedenbouwkundige vergunning? Dan kan u starten met de verbouwingswerken. Ga hierbij planmatig te werk. Communiceer voor en tijdens de werken regelmatig met de syndicus en de omwonenden. Respecteer de burens en hou hen op de hoogte van uw planning en de verschillende stappen. Laat hen ook weten hoe ze melding kunnen maken van eventuele overlast.

3. Voorzie een plaatsbeschrijving van de gemene delen

Werkt u met een aannemer dan is het altijd verstandig om vooraf een plaatsbeschrijving van de gemene delen te laten opstellen. Betrek hierbij ook de syndicus. Gaat het om ingrijpende constructieve werken, dan raden we zelfs aan om een constructieve plaatsbeschrijving van de omliggende panden aan te vragen.

4. Hang berichten uit in het gebouw

Hou de andere bewoners op de hoogte door berichten uit te hangen in het gebouw. Zo is op voorhand de impact bekend van de mogelijke (lawaai)hinder en kan elke buur zich er zoveel mogelijk naar schikken. Als de werken een tijdelijke onderbreking van water, verwarming of elektriciteit inhouden, dient u uiteraard de burens en de syndicus hiervan op tijd te verwittigen. Het spreekt voor zich dat u zulke onderbrekingen zo kort mogelijk houdt en ze bij voorkeur overdag tussen 9u30 en 16u plant.



5. Deel de gegevens van de aannemer

Laat aan de syndicus en de andere bewoners weten met welke aannemer u werkt en deel ook zijn contactgegevens. Het is in ieders belang, ook het uwe, dat er bij een eventueel noodgeval of bij beschadigingen aan de gemene delen kort op de bal kan worden gespeeld!

6. Voer materiaal aan (en af) langs de buitenzijde

Bouwmateriaal dient u altijd te laten aan- en afvoeren via de buitenzijde van het gebouw, best met een ladderlift. Die werkwijze is niet alleen efficiënter en dus beter voor uw budget. U zorgt er ook voor dat de gemene delen proper blijven, u vermijdt overbelasting van de lift en de inkomdeuren blijven niet nodeloos lang openstaan.

7. Gebruikt u toch de lift? Zorg dan voor bescherming

Hebt u toch vaak de binnenlift nodig voor klein materiaal? Dan is het wel aangeraden om de wanden en het plafond van de lift te beschermen. Uw aannemer kan bijvoorbeeld eenvoudig noppenfolie, isolatie- of multiplexplaten plaatsen. Overleg hiervoor met de syndicus.

8. Volg de werken goed op

Zorg ervoor dat u dagelijks een oogje houdt op de werkzaamheden. Stelt u vast dat er beschadigingen zijn in de gemeenschappelijke delen of dat de gang, garage, lift... er vuil bij liggen, spreek dan meteen met uw aannemer. Zorg er ook voor dat hij onmiddellijk actie onderneemt. Weet dat de VME u als mede-eigenaar/bouwheer altijd verantwoordelijk zal stellen voor eventuele schade aan de gemene delen. Daarom is het ook zo belangrijk om een grondige, voorafgaandelijke

plaatsbeschrijving te hebben (zie tip 3). Dit zet u ook steviger in uw schoenen t.a.v. de aannemer mocht er betwisting zijn rond aangebrachte schade.

9. Hou de gangen en andere gemeenschappelijke delen vrij

Gangen en andere gemeenschappelijke delen zijn vaak ook de evacuatiewegen van het gebouw. Het is dan ook zeer belangrijk dat ze ten allen tijde vrij blijven! Sla dus geen bouwafval op in de gemene delen. Ook niet als het maar tijdelijk is, in afwachting van een container of om even plaats te maken in het appartement. Er zijn tal van andere oplossingen: de aannemer kan elke dag het afval meenemen; u kan een container laten plaatsen op straat; u kan eventueel een privé garagebox of kelder ruimte huren om bouwafval tijdelijk op te slaan.

10. Laat het vooruitgaan (maar wel binnen de werkuren)

De klassieker bij elke verbouwing maar misschien nog belangrijker bij het verbouwen van een appartement: Zorg voor een strakke planning. Laat de verschillende werkzaamheden zo veel mogelijk kort op elkaar volgen. Maar respecteer ook de normale werkuren zodat uw burens niet heel vroeg in de ochtend of tot laat in de avond met overlast geconfronteerd worden.

We vragen als syndicus dus een zorgvuldige, bedachtzame en respectvolle benadering. Uw burens zullen u dankbaar zijn!



Britt Van Looy

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC) VOOR DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW

Voor de verkoop of verhuur van een appartement of woning is het Energieprestatiecertificaat (EPC) al sinds 2008 verplicht.

Vanaf 1 januari 2022, behoudens enkele uitzonderingen, zal ook een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Zelfs als er geen appartement wordt verhuurd of verkocht, moet het attest beschikbaar zijn. In nieuwbouwappartementen is het EPC voor de gemeenschappelijke delen pas 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning verplicht. De wetgever voorziet deze uitzondering omdat deze appartementen al energie vriendelijk werden gebouwd. Ze dienen immers te voldoen aan de strengere EPB-eisen (Energieprestatie en Binnenklimaat).



Waarom komt dit “EPC gemene delen” er?

Een derde van de Vlaamse gezinnen woont in een appartementsgebouw. Veel van deze (naoorlogse) gebouwen zijn niet aangepast aan de huidige energienormen. De impact op het milieu en de portemonnee (van vaak kwetsbare huurders die er wonen) is dan ook groot. In het belang van deze huurders is het hoog tijd om werk te maken van energiebesparing. Bovendien zal het ook de waarde van de appartementen in kwestie verhogen.

Energierenovatie in een appartementsgebouw kan een moeilijk traject zijn waarbij meerdere eigenaars samen de beslissingen dienen te nemen. Het is daarbij niet altijd evident om de juiste prioriteiten te leggen.

Wat zijn de gemene delen van het gebouw?

De gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw omvatten in de eerste plaats “de gebouwschil”, d.w.z. het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de vensters, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimtes (inkomhal, gang, gedeelde zitruimte, fitnessruimte...) vallen onder het EPC gemene delen.

Ook collectieve installaties voor verwarming, de productie van warm water en gegevens over de installaties voor zonne-energie worden in het EPC gemene delen opgenomen.

Waarvoor dient dit nieuwe EPC?

Het nieuwe EPC gemene delen zal vooral een praktisch instrument zijn voor de eigenaars en de syndicus/gebouwbeheerder. Het maakt hen wegwijs in de energieprestatie van het gebouw en informeert hen over de stappen die nog gezet kunnen worden om de energiezuinige renovatie stapsgewijs op te starten.

Het EPC gemene delen is een aanvulling op het EPC van elk individueel appartement. Dit laatste document bevat de energie-informatie van het appartement. Het EPC gemene delen vult aan met de informatie en adviezen over het gebouw.

Op het EPC dat u als eigenaar laat opmaken voor de verkoop of verhuur van uw appartement staat een label, van A (zeer energiezuinig) tot F (niet energiezuinig). Om verwarring te vermijden toont het EPC voor de gemeenschappelijke delen géén label. Heldere kleurenbalkjes en symbolen tonen wel de energieprestatie van elk onderdeel van het gebouw en hun situering ten opzichte

van de energiedoelstelling 2050.

Het EPC gemene delen is 10 jaar geldig en dient na verbeteringswerken (vb: isoleren van daken en gevels, nieuwe stookinstallatie,..) telkens geactualiseerd te worden.

Wat betekent dit voor de Vereniging van Mede-eigenaars (VME)?

Op basis van de aanbevelingen in het EPC gemene delen kan de VME een stappenplan uitwerken om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. Dit is niet onverstandig. Niet alleen in het belang van het milieu en de stookkosten, maar ook om de waarde van het gebouw in stand te houden.

In de huidige tijdsgeest en in een periode waar veel

**DE IMPACT VAN
ENERGIE-PRESTATIE
OP DE VERKOOPWAARDE
ZAL ALLEEN MAAR TOENEMEN**

energie-efficiënte nieuwbouwappartementen gebouwd worden, zal de impact van de energieprestatie op de verkoopwaarde van verouderde appartementen alleen maar toenemen.

Wat is de rol van de syndicus?

Bij de opmaak van het EPC gemene delen is een belangrijke rol weggelegd voor de syndicus. Hij zal alle nodige bouwtechnische informatie bezorgen aan de energiedeskundige. Dit is zeker geen evidente taak. In gebouwen van voor 2003 ontbreken immers vaak de gegevens die we voor latere gebouwen eenvoudig in het Post-Interventiedossier (PID) kunnen terugvinden.

De syndicus speelt ook zijn rol bij het plannen en uitvoeren van de noodzakelijke energierenovaties. Een betrokken, degelijke en vooral onafhankelijke syndicus is hier een absolute meerwaarde! Een taak die we bij o3beheer graag vervullen.



Eric Mulkens

COVID19:

03BEHEER WERKT ONVERMINDERD VERDER EN BLIJFT VOLTALLIG PARAAT DANKZIJ STRIKTE NALEIVING VAN DE MAATREGELEN.

13 maart 2020, een datum die niemand in België licht zal vergeten. De eerste set strenge maatregelen om het coronavirus in te dijken wordt afgekondigd en plots is “lockdown” een algemeen bekend Nederlands woord.

Ook onze werking werd aangepast. Onze collega Annick blikt terug op een heel bijzonder jaar.



Eerste golf

Vanaf 13 maart 2020 is het voor ons duidelijk: we willen blijven werken! Ondanks de strenge maatregelen moeten we een manier vinden om onze VME's te blijven ondersteunen. En dat lukt. Thuiswerk wordt mogelijk, we krijgen extra opleidingen in online vergaderen en voor de essentiële zaken op kantoor worden beurtrollen, procedures en veiligheidsmaatregelen uitgeschreven en geïmplementeerd.

De overheid voorziet vrij snel de mogelijkheid om Algemene Vergaderingen een jaar uit te stellen. Maar als we het bericht krijgen dat vanaf 11 mei wél opnieuw

fysieke vergaderingen toegelaten zijn, beslissen we bij 03beheer, in tegenstelling tot veel andere syndici, om de Algemene Vergaderingen die nog niet konden doorgaan zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. We willen immers voorkomen dat de besluitvorming binnen onze VME's een jaar stil zou liggen. Rekeningen, mandaten en noodzakelijke werken dienen immers goedgekeurd te worden. Iedereen bij 03beheer draagt zijn steentje bij om alles zo optimaal mogelijk te laten verlopen.

Zomervakantie

Veel van onze medewerkers annuleren hun geplande reizen. Anderen respecteren de wettelijke quarantaines

en werken uitsluitend van thuis. In augustus stijgt het aantal besmettingen in Antwerpen. We sluiten ons kantoor opnieuw voor bezoekers. Gelukkig wordt deze piek snel ingedijkt en leidt het niet tot de tweede golf.

Tweede golf

We zijn eind oktober. Onze inspanningen van de afgelopen maanden lonen: bijna alle Algemene Vergaderingen zijn ingehaald en we krijgen daarvoor veel appreciatie van de mede-eigenaars!

Op 30 oktober krijgen we jammer genoeg wel de tweede lockdown. Op dat moment heeft de overheid nog geen wettelijk kader uitgewerkt om Algemene Vergaderingen digitaal te laten doorgaan. De enige mogelijkheid om vergaderingen op afstand te organiseren is een schriftelijke procedure maar de wet op de mede-eigendom bepaalt dat dat enkel kan mits éénparigheid van stemmen. Dat wil zeggen dat elke mede-eigenaar, zonder uitzondering, akkoord dient te gaan met de schriftelijke Algemene Vergadering én alle voorgelegde agendapunten. In de praktijk een zo goed als onmogelijke opdracht dus!

We lopen het risico dat alle vergaderingen opnieuw uitgesteld moeten worden. Onze zaakvoerder Tom volgt de ontwikkelingen binnen het CIB en BIV gelukkig van zeer nabij op. Op kerstavond komt dan eindelijk het ministerieel besluit dat een schriftelijke algemene vergadering met gewone meerderheden mogelijk wordt. We kunnen meteen aan de slag: we sturen de

agendapunten met een toelichting, ontwerpverslag en stembrief op naar elke mede-eigenaar. We organiseren ook online informatiemomenten. Elke mede-eigenaar dient, conform het MB., binnen een termijn van 21 dagen zijn stembrief terug te sturen, waarna we de stemmen tellen en de notulen kunnen opmaken. Een arbeidsintensieve procedure, maar we zijn blij dat de besluitvorming geen verdere vertraging oploopt binnen de VME's.

Vandaag en morgen

Ondertussen hebben via deze schriftelijke procedure 90 % van de algemene vergaderingen ingehaald en mogen we opnieuw fysieke vergaderingen organiseren.

Op onze website www.03beheer.be leest u steeds de laatste stand van zaken rond de toepassing van de Coronawet Justitie.

Het afgelopen jaar was zeker geen gemakkelijke periode. Net zoals iedereen dienden we ons flexibel op te stellen. Ik wil dan ook graag mijn collega's bedanken, voor de collegialiteit, de fijne werksfeer en het harde werk. Dankjewel dat iedereen zich zo goed aan de maatregelen gehouden heeft. Dankjewel Tom, voor de beslissingen die je nam om ons door de crisis te leiden, en voor je inzet bij het CIB. En vooral ook dankjewel beste mede-eigenaars, voor de fijne samenwerking en het respect en de appreciatie die we van jullie krijgen. We zien elkaar hopelijk snel weer!

Annick

Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:

03beheer

LR LIERSE
RUIMINGSWERKEN

ComTIS
Installations

kön
hef

DIRK WEBER
Sloten • Veiligheid • Security
0475 44 67 29

ORA Liften

KONE

SC
NETWORK
CLEANING

VERZEKERINGEN IN MEDE-EIGENDOM

Brand gebouw, inboedel, inbraakschade, diefstal, aansprakelijkheid, ongeval, burgerlijke aansprakelijkheid, rechtsbijstand... De waaier aan verzekeringen lijkt soms eindeloos. Welke verzekeringen hebt u zeker nodig en welke polissen zijn voor de Vereniging van mede-eigenaars (VME) van toepassing? Om u een eind op weg te helpen, bespreken we hier de belangrijkste polissen en hun kenmerken.



Brandpolis

De brandpolis van een appartementsgebouw wordt in de volksmond ook wel de blokpolis genoemd. Deze verzekering is op zich niet wettelijk verplicht maar wordt doorgaans wel verplicht door de statuten van het gebouw. De blokpolis dekt materiële schade veroorzaakt door brand, water, storm, vandalisme, inbraak, hagelinslag, ijsdruk, rook en roet, elektriciteit of een aanrijding. Ook glasbraak is verzekerd.

- Wanneer komt deze verzekering tussen? De voorbeelden zijn legio: een gesprongen leiding, een inbreker die de voordeur beschadigt, door storm waaien er dakpannen van het dak, er is een barst in uw ruit...
- De brandpolis verzekert het volledige gebouw:
- Alle delen van het gebouw, bv. ook garages en bergingen
- Alle onroerende goederen, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve. Ook niet-verhuurde kavels zijn verzekerd.
- Alle roerende goederen die onroerend zijn door bestemming (bv. inbouwkasten, fornuis)

Verder kan in de polis ook een uitbreiding voorzien worden om de roerende goederen in het bezit van de VME mee te verzekeren, bv. stofzuiger, grasmaaier...

Inboedel

Belangrijk: de inboedel van elke eigenaar is niet mee verzekerd in een blokpolis. Als bewoner dient u altijd een eigen verzekering te nemen om uw inboedel te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren.

Aansprakelijkheid

De blokpolis dekt in het kader van de verzekerde gevaren zowel de aansprakelijkheid van de VME als deze van de eigenaars. De aansprakelijkheid van de huurder is niet gedekt.

Een voorbeeld:

- Stel dat u als eigenaar-bewoner uw bad heeft laten overlopen waardoor uw onderbuur waterschade oploopt. Deze schade wordt vergoed door de blokpolis. U wordt hiervoor niet aangesproken, tenzij voor het bedrag van de vrijstelling.
- Maar als uw appartement wordt verhuurd en uw huurder laat het bad overlopen, dan zal

de blokpolis wel de schade aan de onderbuur uitbetalen maar zich vervolgens verhalen op de huurder om dit bedrag te recupereren.

U zou kunnen vermijden dat de huurder aangesproken wordt. De VME kan kiezen om de clause "afstand van verhaal t.o.v. de huurders" op te nemen in de blokpolis. Hierdoor stijgt echter de premie, een meerkost die dan door alle mede-eigenaars gedragen wordt. We raden deze optie dus niet aan, tenzij ze wettelijk verplicht is (zoals bij assistentiewoningen).

In de plaats daarvan raden we de huurdersaansprakelijkheidsverzekering aan. Als u uw appartement verhuurt, neem dan in uw huurcontract op dat de huurder zelf deze aansprakelijkheidsverzekering moet nemen om zich te verzekeren tegen dit type van schade.

Verzekerde kapitaal

Elke kavel deelt in het verzekerde kapitaal in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschap.

- Wijkt de werkelijke situatie té veel af van dit aandeel dan doet u er goed aan om een bijkomende individuele brandpolis af te sluiten voor uw kavel. U doet dat best bij dezelfde verzekeringsmaatschappij als de blokpolis. Dat is sowieso voordeliger.
- In gebouwen waar het verzekerde kapitaal werd geschat door de verzekeringsmaatschappij wordt de evenredigheidsregel geschrapt. Als bij een grote schade of totaal verlies zou blijken dat het gebouw onderverzekerd was, dan wordt immers de werkelijke schade uitbetaald. Het is dan wel van belang dat u over de nodige bewijsstukken, bv. facturen, beschikt.

o3beheer voorziet voor haar gebouwen uitstekende brandpolissen, vaak voorzien van de nodige uitbreidingen zoals rechtsbijstand, inbraakschade en vandalisme of onrechtstreekse verliezen. Uiteraard enkel mits akkoord van de algemene vergadering.

Burgerlijke aansprakelijkheid

De burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw is verzekerd in de blokpolis.

- Stel dat een dakpan van het gebouw waait en daarbij schade toebrengt aan een derde. Deze schade is verzekerd.

Voor uzelf en uw gezin neemt u best ook een eigen

Burgerlijke Aansprakelijkheid (BA) polis. In de volksmond is deze verzekering beter gekend als de familiale polis.

'Beroeps'aansprakelijkheid

In de wet van de mede-eigendom worden verschillende organen aangeduid in een VME, denk maar aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom.

- Het spreekt voor zich dat o3beheer als professionele syndicus conform de wet een beroepsaansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten. Hiervoor betaalt de VME geen kosten.
- o3beheer raadt aan om ook de raadsleden en commissarissen te beschermen via een aparte beroepsaansprakelijkheidspolis. De eigenaars die deze functies opnemen hebben immers een bepaalde verantwoordelijkheid. Een aansprakelijkheidspolis beschermt hen tegen mogelijke schade die zij onvrijwillig zouden kunnen toebrengen voor de VME.

Andere verzekeringen

Verder zijn er natuurlijk nog andere verzekeringen die de VME kan afsluiten.

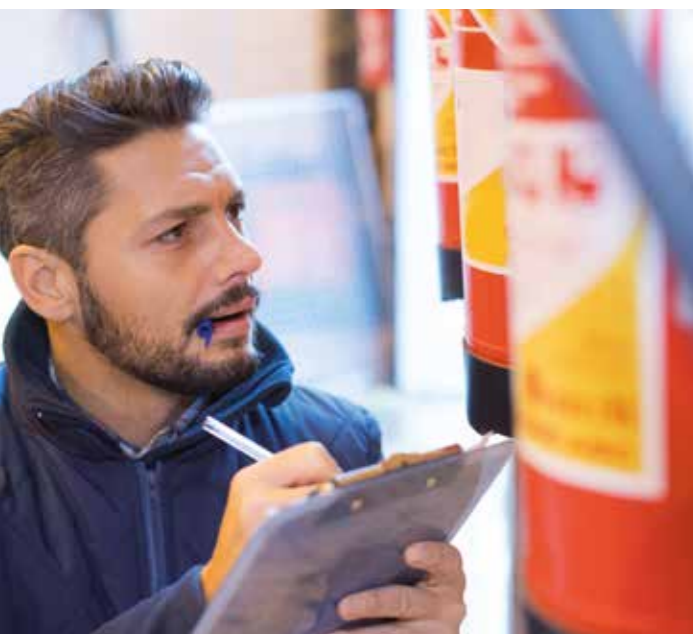
- Als de VME een eigen werkmans-/vrouw of conciërge tewerkstelt, dan is een arbeidsongevallenpolis noodzakelijk.
- Ook een aansprakelijkheidspolis / BA uitbating is nuttig. Die verzekering dekt de eventuele schade die de werknemer aan derden zou kunnen veroorzaken bij de uitoefening van zijn taak.
- Een uitgebreide rechtsbijstandpolis, type 'DAS', 'ARAG' of 'Euromex', is eveneens het overwegen waard. Deze polissen komen in de meeste gevallen wel enkel tussen in het kader van niet-contractuele geschillen.

Jessica De Vadder



ATTEST VOOR BRANDVEILIGHEID ASSISTENTIEWONINGEN

Voor groepen van assistentiewoningen gelden sinds 2018 specifieke normen voor de brandveiligheid. Bestaande assistentiewoningen kregen twee jaar de tijd om te voldoen aan de nieuwe normen. Omwille van de corona-pandemie werd deze deadline uitgesteld naar eind maart 2021. Op dat moment moeten alle nieuwe en bestaande assistentiewoningen in regel zijn met de brandveiligheid.



moeten gebeuren? De eerste stap is het uitvoeren van een professionele risicoanalyse. De beheerder contacteert hiervoor een onafhankelijke, door de overheid erkende, instelling.

De risicoanalyse vermeldt alle gebreken en tekortkomingen in de brandveiligheid. De beheerder geeft dit verslag door aan de architect of het studiebureau. Zij komen met de oplossingen en vragen de nodige offertes aan.

Het is dan aan de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) om op de Algemene Vergadering de beslissing tot uitvoering te nemen. Alle gebreken moeten sowieso aangepakt worden. Dit is een wettelijke verplichting.

Uitvoeren van de nodige werken

De maatregelen die genomen moeten worden, hangen af van de ouderdom van het gebouw.

Voor recente assistentiegebouwen zullen de opmerkingen beperkt zijn. Zij kunnen vaak met eenvoudige aanpassingen voldoen aan de nieuwe brandveiligheidsnormen.

Voor oudere gebouwen met relatief veel opmerkingen is de impact veel groter en kunnen de kosten aanzienlijk zijn. Hier is het noodzakelijk om een studiebureau of architect met de nodige deskundigheid aan te stellen. De expert moet een specifieke ervaring hebben inzake brandveiligheid en een grondige kennis van de wetgeving. Hij voorziet de juiste oplossing voor elke opmerking uit het risicoverslag en staat in voor de lastenboeken en meetstaten. Hij heeft een belangrijke adviesrol naar de beheerder en de VME toe in de fase van de besluitvorming. Tijdens de uitvoering van de werken volgt hij op en stuurt bij waar nodig. Bij de oplevering van de werken verleent hij eveneens bijstand.

Wat zeggen de nieuwe normen?

De normen voor brandveiligheid zijn strenger en breder opgesteld. Het gaat hier immers over de veiligheid van residenten, personeel en bezoekers. Er zijn niet alleen voorschriften voor brandblusapparaten en brandhaspels maar ook voor meer complexe zaken zoals evacuatiewegen, de installatie van een verplichte automatische branddetectie, compartimentering van bepaalde delen van het gebouw, liften, brandveilige deuren, automatische brandkoepels...

Risicoanalyse

Hoe krijgt de beheerder van een groep van assistentiewoningen een volledig zicht op de aanpassingen die

Attest brandveiligheid

Na uitvoering van de werken vraagt de beheerder een attest van brandveiligheid aan bij de gemeente waarin de assistentiewoningen gelegen zijn. De bevoegde hulpverleningszone zal een bezoek inplannen om ter plaatse vast te stellen of aan alle normen voldaan is. Op basis van deze bevindingen reikt de gemeente een attest uit.

Er kunnen 3 mogelijke attesten uitgeschreven worden:

- Attest A: de voorziening voldoet aan de brandveiligheidsnormen
- Attest B: de voorziening voldoet niet aan alle normen maar er is geen onmiddellijk gevaar voor de bewoners.
- Attest C: de voorziening voldoet niet aan de normen en een verder uitbating is niet meer mogelijk. Een onmiddellijke sluiting wordt opgelegd.

Uitzonderingen aanvragen

Zowel recente als oudere assistentiegebouwen hebben de mogelijkheid om afwijkingen op de reglemen-

tering aan te vragen. Dit gebeurt voornamelijk als een gevraagde oplossing bouwtechnisch onmogelijk is. Het agentschap Zorg en Gezondheid bestudeert de gevraagde uitzonderingen en verleent al dan niet goedkeuring.

Het naleven van de verstrengde brandveiligheidsvoorschriften heeft dus zeker voor oudere assistentiegebouwen een grote impact. Het verlengen van de deadline gaf iets meer ademruimte maar het is nog maar de vraag of alle zorgcentra waar verregaande maatregelen nodig zijn deze termijn zullen halen.

Filip Franck



BRANDVEILIGHEID VOOR WERKNEMERS VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Een extra aandachtspunt in verband met brandveiligheid in een appartementsgebouw is de brandveiligheid op de werkplaats. Heeft de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) personeel in dienst (conciërge, poetspersoneel, onderhoudspersoneel...), dan dient ze in te staan voor een veilige werkplek.

Als een personeelslid van de Vereniging van mede-eigenaars letsel zou oplopen ten gevolge van een gebrekkige brandveiligheid is de VME immers aansprakelijk. Het is bijgevolg een kwestie om een situatie te creëren die veilig is.

Is de werkplaats brandveilig?

Zijn bijkomende maatregelen vereist of is de huidige situatie al brandveilig? Om deze vraag te beantwoorden dient de syndicus een risicoanalyse brandveiligheid te laten opmaken. Deze analyse is verplicht vanaf het moment dat de VME personeel tewerk stelt in de gemene delen van het gebouw (KB 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de werkplaatsen).

Welke maatregelen zijn nodig?

Indien uit de risicoanalyse blijkt dat er bijkomende maatregelen dienen te worden genomen dan adviseren

we de VME om een offerte aan te vragen die daarin voorziet.

Aan het opstellen van zo 'n offerte door een gespecialiseerde firma gaat wel wat studiewerk vooraf waardoor zo 'n firma 's doorgaans een bestek van +/- 300 euro vragen. Die kost wordt dan bij een eventuele bestelling in mindering gebracht van de aannemingsom.

Het is aan de algemene vergadering om het opstellen van de offerte en de bestek goed te keuren. Bij ontvangst van de uitgewerkte offerte kan vervolgens worden beslist welke maatregelen wanneer worden uitgevoerd.

