# 03beheer Magazine

Syndicus van gebouwen

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

# INHOUD

Eksterlaer Parkappartementen
Tussen het groen en dicht bij de stad blz 4

Maatregelen voor uw
energiefactuur blz 7

Vlaanderen tegen 2024
helemaal asbestveilig blz 8

Wendel
administratie en boekhouding blz 10

Waarom overdag vergaderen
beter is blz 12

Wie betaalt de kosten van
een betalingsherinnering blz 14

PFAS in brandblussers blz 15

Renovatiemasterplan
hulp voor ambitieuze gebouwen blz 16

Gooi geen vochtige doekjes
in het toilet blz 19


Blijf op de hoogte van
de actualiteit en wetgeving
rond mede-eigendom
op www.03beheer.be

Bij de publicatie van ons magazine in 2022 sprak ik over de steeds strenger wordende klimaatdoelstellingen die u en ons parten speelt. Tegen 2050 wil de overheid dat elke woning en elk appartement energiezuinig wordt.

Ondertussen zorgen diverse onzekerheden voor spanningen in onze samenleving. Ook bij het beheer van onze verenigingen van mede-eigenaars (VME's) merken we die spanning. Vooral bij gebouwen met achterstallig onderhoud en behoefte aan renovatie.

Steeds wederkerende herstellingen en hoge verwarmingskosten veroorzaken niet alleen financiële stress maar belemmeren ook de ruimte om grondige renovaties uit te voeren. Een vaak moeilijke realiteit die helaas niet altijd in een constructieve sfeer verloopt.

Gelukkig merken we tegelijkertijd bij meer en meer mede-eigenaars het groeiende besef dat hun appartement het belangrijkste deel van hun vermogen is en de waarde ervan dient te worden gevrijwaard en dat isolatie, energievriendelijke verwarmingsinstallaties, betrouwbare en moderne technische installaties, verzorgde gevels ed. daarbij cruciaal zijn.

Als syndicus kunnen we dergelijke VME 's enkel aanraden om de bijdragen in het reservekapitaal te verhogen en zich door deskundigen te laten bijstaan. Deze mensen kunnen dan een globaal plan van aanpak opstellen en specifieke renovaties of aanpassingen in detail uitwerken. Wachten is geen optie want naast bovenvermelde zaken werd voor veel gebouwen de frequentie van de elektrische keuringen van de gemeenschappelijke delen verhoogd, dienen de meeste gebouwen in mede-eigendom vanaf 1 mei 2025 over een asbestinventaris te beschikken, dient voor veel liftinstallaties terug een risicoanalyse te worden opgesteld, verstrengen de regels omtrent de plaatsing van laadpalen, etc etc.

Enkele van deze zaken behandelen we in dit magazine. Voor één keer besteden we ook aandacht aan ons beroep an sich. 'Syndicus' is ondertussen een knelpuntberoep geworden. De uiteenlopende materies waarmee we worden geconfronteerd, het feit dat we nooit voor iedereen goed kunnen doen en de vele avondvergaderingen hebben daarin een belangrijk aandeel.

Verder in dit magazine ook nog medewerker in de kijker, nieuwbouwproject Eksterlaer en PFAS in brandblussers.

Ik wens jullie nog een kleurrijke herfst en een fijn eindejaar.

Veel leesplezier!

Tom Van Campenhout

Bestuurder 03beheer NV


COLOFON

03beheer Magazine

Uitgave december 2023 - nr. 11

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

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

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

# EKSTERLAER PARKAPPARTEMENTEN

## TUSSEN HET GROEN EN DICHT BIJ DE STAD.

*Op de oude terreinen van de Vuurwerkfabrieken van de gebroeders Hendrickx legt ontwikkelaar VOORUITZICHT vandaag de laatste hand aan Parkappartementen D. Een aantal jaren geleden werden in hetzelfde project al de gebouwen B en C opgeleverd, en dit jaar ook het gebouw A. 03beheer is verheugd om syndicus te zijn van dit mooie nieuwproject.*

### Tussen het groen en dicht bij de stad

Eksterlaer is een nieuwe woonsite in Deurne-Zuid. De stad is vlakbij, en toch leven de bewoners midden in het heerlijke groen. De gebouwen liggen in het nieuw aangelegde Eksterlaerpark. Het park heeft een uitgestrekte waterpartij (wadi), speelzone en sportveld.

Licht en lucht. Ook in de woningen is hier aan gedacht. Grote raampartijen, veel ruimte tussen de gebouwen, open keuken… zorgen voor een ruim gevoel en een leefruimte die baadt in het licht.

In Eksterlaer is het comfortabel wonen. Winkels, restaurants en alle voorzieningen zijn om de hoek. En wie nog meer groen wil opzoeken, vindt in de directe omgeving het groendomein Rivierenhof, Sterkshof, Boeckenbergpark en het Te Boelaerpark.

### 03beheer: ervaring met nieuwbouw

Onze expertise in nieuwbouwprojecten is inmiddels duidelijk. Al ruim 10 jaar is 03beheer gespecialiseerd in opstart en beheer van nieuwe gebouwen. Als syndicus kennen we de bijzonderheden van nieuwbouw en slagen we er meestal in om mede-eigenaars en aannemer op 1 lijn te krijgen.

### Ondanks een start in moeilijke tijden…

De allereerste Algemene Vergadering van de VME verliep in moeilijke omstandigheden. Door de coronamaatregelen mocht een fysieke vergadering nog niet plaatsvinden. We behielpen ons met online toelichtingen en schriftelijke stemmingen. Ons mandaat werd zo – vanop afstand en jammer genoeg zonder menselijk contact - unaniem bevestigd.

### … verder probleemloos naar de oplevering

De oplevering van de privatieve delen werd door de eigenaar van het privatieve pand zelf opgevolgd en uitgevoerd.

Voor de oplevering van de gemeenschappelijke delen werkten we met gemandateerde eigenaars. Zij werden door stemming op de algemene vergadering gekozen om de VME te vertegenwoordigen. We stelden voor om per deelvereniging (Eksterlaer blok B, Eksterlaer blok C, parking en complex) telkens 1 eigenaar te verkiezen. Die was aanwezig bij de voorlopige oplevering en werd gemandateerd om het proces-verbaal in naam van de VME te ondertekenen.

Er werd in deze fase ook een technisch expert aangesteld, gespecialiseerd in de oplevering van gebouwen.

### Voltooiing van het hele project

Met de oplevering van de gebouwen Parkappartementen A in mei 2023 komt het project Eksterlaer in een laatste fase. Parkappartementen A, B en C zijn opgeleverd. De oplevering van Parkappartementen D wordt verwacht in de tweede helft van 2024.

# MAATREGELEN VOOR UW ENERGIEFACTUUR

*In 2022 en 2023 deed de overheid heel wat inspanningen om de energiefacturen voor de burger draaglijk te houden. Ook de syndicus speelde zijn rol in de uitvoering van deze maatregelen.*

### Het verlaagde BTW-tarief

In de loop van 2022 werd de BTW op de levering van gas en elektriciteit verlaagd van 21% naar 6%. Deze tijdelijke maatregel werd vanaf april 2023 omgezet naar een permanente BTW-verlaging. Deze verlaging is ook gekoppeld aan een hervorming van de accijnzen. Op deze manier wil de overheid de energiefactuur verlichten en afstemmen op mogelijke prijsschommelingen.

Belangrijk is dat deze permanente regeling enkel geldt voor particulieren. Professionele klanten betalen sinds april 2023 opnieuw 21% BTW op energie.

Het verlaagde tarief is ook niet van toepassing op de levering van stookolie.

### 6% ook in uw appartementsgebouw

De overheid heeft een speciale regeling uitgewerkt waardoor ook de bewoners van een appartementsgebouw de BTW-verlaging naar 6% krijgen voor gas en elektriciteit. De syndicus bezorgt hiervoor een formele verklaring aan de energieleverancier. Dit is uiteraard een zeer positieve zaak voor de VME's die de afgelopen 2 jaar gebukt gingen onder torenhoge energiekosten.

### Premies voor de bewoners

Iedereen die voor zijn woning een residentieel contract voor elektriciteit heeft, kon rekenen op een premie. De premie bedroeg 122 euro voor november en december 2022 en 183 euro voor januari tot maart 2023. De premies werden uitbetaald onder de vorm van korting op uw factuur.

Voor de levering van gas gold dezelfde regeling. Probleem hierbij was dat appartementbewoners

die wonen in een gebouw met collectieve verwarming zelf geen contract hebben afgesloten. De overheid wou ook niet dat de syndicus of VME de premies zou ontvangen. De uitbetaling werd voorbehouden voor de bewoners (huurders of mede-eigenaars) die in het gebouw gedomicilieerd zijn.

Ook hier kon de syndicus zijn rol spelen. Op de website van de FOD Economie dienden we een verklaring op erewoord met de nodige informatie in. Vervolgens verwittigden we alle betrokken bewoners en bezorgden hen een eenvoudige handleiding om hun premie aan te vragen. Net zoals voor elektriciteit werd deze premie opgesplitst in 2 delen: 270 euro voor pakket 1 (november en december 2022) en 405 euro (januari, februari en maart 2023) voor pakket 2.

# VLAANDEREN TEGEN 2040 HELEMAAL ASBESTVEILIG

*Asbest werd lange tijd door elke aannemer als een wondermiddel beschouwd: sterk, brandwerend, hittebestendig, isolerend, weerbestendig en quasi onverslijtbaar. Het werd dan ook veelvuldig gebruikt in allerlei bouwtoepassingen. Jammer genoeg is gebleken dat asbest bijzonder schadelijk is voor de gezondheid. In 2001 werd het gebruik in België verboden. Nu is het zaak om alle gebruikte asbest op te sporen en te zorgen dat Vlaanderen tegen 2040 asbestveilig is.*

## Asbest is bijzonder schadelijk

Asbest bestaat uit heel kleine vezeltjes die niet zichtbaar zijn met het blote oog. Als die vezels zich vastzetten in de longen ontstaat er een groot risico op longkanker of andere longziekten.

De aanwezigheid van hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest in een gebouw vormt een gevaar voor de omgeving. Het cement dat de schadelijke asbestvezels insluit wordt door veroudering immers zwakker met het risico dat de vezels bloot komen te liggen.

## Actieplan voor asbestafbouw

In Vlaanderen zouden gebouwen die voor 2001 gebouwd werden nog zo'n 2,3 miljoen ton aan asbesthoudende toepassingen bevatten. De overheid stelt ook vast dat de maatschappelijke kost van asbest bijzonder hoog oploopt, ondermeer in de gezondheidszorg en in preventiebeleid voor de bouw- en recyclagesector.

Daarom kwam de Vlaamse regering in 2018 met het Actieplan Asbestafbouw. De doelstelling is om Vlaanderen tegen 2040 asbestveilig te maken.

Het plan is opgebouwd rond 2 pijlers, asbestinventarisatie en asbestverwijdering, en somt verschillende maatregelen op om risicovolle asbesttoepassingen versneld en op een veilige manier uit onze gebouwen te verwijderen.

## Asbestinventarisatie en asbestattest

De Vlaamse Regering wil zo snel mogelijk in kaart brengen welke Vlaamse gebouwen en woningen nog asbest bevatten. Hiervoor dient het asbestattest. Dit attest duidt aan of een gebouw asbest

bevat en of het asbestveilig is. Het is 10 jaar geldig. Sinds 2022 is het attest verplicht bij de verkoop van een gebouw ouder dan bouwjaar 2001. Ook voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw gaat deze verplichting in op 1 mei 2025.

Bij verhuur is op dit moment nog geen verplichting om een asbestattest te laten opmaken. Maar een verhuurder die al beschikt over een attest is wel verplicht om een kopie te bezorgen aan de nieuwe huurder.

Hoe wordt een asbestattest opgemaakt? De eerste stap is de asbestinventarisatie: een grondige analyse die alle asbesthoudende materialen lokaliseert en identificeert. De inventaris reikt meteen oplossingen aan over hoe het asbest veilig behandeld of verwijderd dient te worden, en op welke termijn. Dit onderzoek gebeurt door een asbestexpert of -deskundige. Op basis van de asbestinventarisatie maakt OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) dan het asbestattest op.

## Asbest verwijderen

Er is vandaag nog geen algemene verplichting om alle asbesthoudende toepassingen uit een gebouw te verwijderen. Merk op dat een asbestattest aangeeft of een eigendom asbestveilig is. Asbestveilig wil niet zeggen asbestvrij. Soms wordt het risico verholpen door het asbest onschadelijk te maken, door het bijvoorbeeld in te kapselen of te fixeren. Als het asbest in slechte staat is of als het risico bestaat dat de asbestvezels bloot komen te liggen, is verwijderen wel verplicht.

Asbesthoudend materiaal vervangen is meestal de beste oplossing. Hoe dringend zo'n vervanging is, hangt af van hoe verweerd het materiaal is. Onder bepaalde voorwaarden mogen particulieren het asbesthoudende materiaal zelf verwijderen en afvoeren naar het recyclagepark. Uiteraard gelden hiervoor de nodige veiligheidsmaatregelen.

Een VME zal voor asbestverwijdering altijd beroep doen op een erkend asbestverwijderaar.

## In de praktijk

03beheer start in 2024 met het stelselmatig opmaken van asbestinventarissen voor de gebouwen die dateren van voor 2001. We informeren alle betrokkenen tijdig via de Algemene Vergadering. Om de beste prijs/kwaliteit te garanderen, zullen we aanbestedingen uitschrijven en offertes vragen aan diverse asbestdeskundigen.

Indien uit het asbestinventaris blijkt dat een asbestverwijdering noodzakelijk is, zal de syndicus dat op de eerstvolgende Algemene Vergadering bespreken en daarna de contacten leggen met erkende asbestverwijderaars.

Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:

03beheer
WEBER SECURITY
BONDEC Verwarming • Sanitair • Airco • 24u-service
LR LIERSE RUIMINGSWERKEN
ORA Liften
KONE
SC NETWORK CLEANING
VCVISUAL.BE
konhef

# WENDEL
## ADMINISTRATIE & BOEKHOUDING

*Met een diploma boekhouding-informatica en een relevante werkervaring op zak kwam Wendel ons team versterken. Hij neemt verschillende boekhoudkundige en administratieve taken op. Het persoonlijke contact met de mede-eigenaars ziet hij als één van de meest uitdagende aspecten van zijn job.*

### Waarom 03beheer?

Wendel werkte al 4,5 jaar voor een kleiner syndicuskantoor. Het reilen en zeilen van een sydicus en de werking van een VME had voor hem dus geen geheimen meer. “Ik heb daar ondervonden dat ik deze job interessant vind en graag doe. Een uitdagende en gevarieerde jobinhoud, dat heb ik wel nodig. Ik herinner me mijn allereerste werkervaring bij een firma die ledverlichting verkocht over heel Europa. Dat werk werd al snel ééntonig en weinig uitdagend. Daar ben ik dan ook niet zo heel lang gebleven.”

Toen Wendel besliste een nieuwe werkgever te zoeken, bleef hij dan ook gericht op syndicuskantoren. “Toen ik op zoek ging naar een nieuw kantoor, sprak de website van 03beheer me heel erg aan. De magazines, foto’s en het filmpje gaven me een positieve indruk. De sollicitatiegesprekken bevestigden dit gevoel en zo was mijn beslissing snel gemaakt!”

De ligging van ons kantoor was voor Wendel een extra troef. Zijn woon-werkverkeer neemt nu heen en terug maar een half uurtje per dag.

### Waaruit bestaat het takenpakket?

Wendel start zijn dag graag met het inboeken van bankafschriften. Zo is het bankbestand op elk moment correct. Zijn andere boekhoudkundige taken verschillen van dag tot dag, en gaan van inboeken van facturen, opmaken van kwartaal- of jaarrekeningen, opvragen van provisies… tot het uitvoeren van betalingen en het invorderen van achterstallige rekeningen. Wendel neemt ook administratieve taken op en zorgt dat de gegevens van de eigenaars up-to-date blijven. Via telefoon of e-mail staat hij dagelijks in contact met eigenaars. “Het persoonlijk contact vind ik een belangrijk aspect van mijn job. Ik probeer altijd zo duidelijk en correct mogelijk te communiceren met al onze mede-eigenaars”.

### Hoe ervaart Wendel zijn job?

“De sfeer op kantoor zit goed, en het werk is boeiend en varieert elke dag. Ik kom dus elke dag graag werken. 03beheer is over de gehele lijn mijn beste werkervaring tot nu toe”.

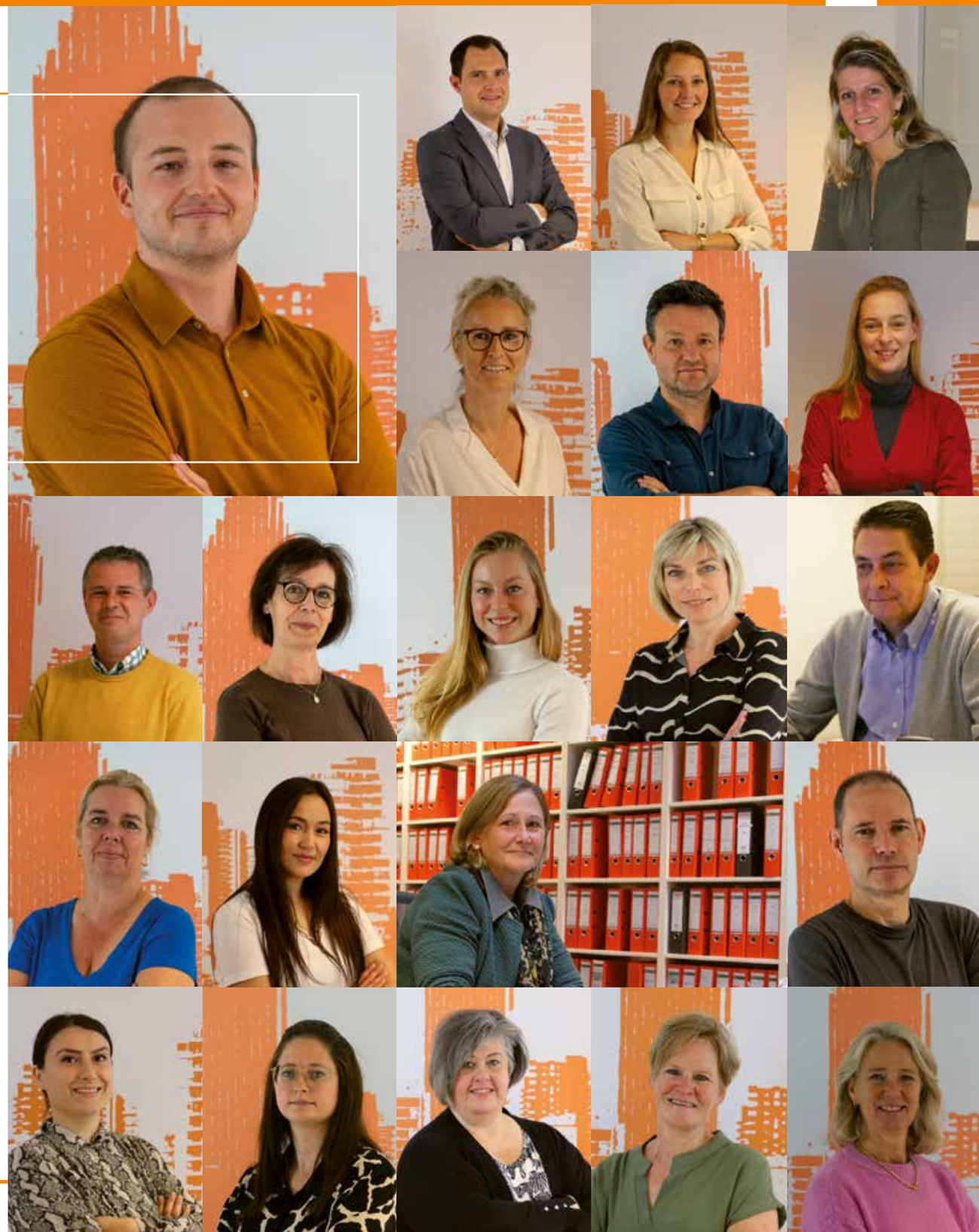
Wendel ziet ook de voordelen van een groter kantoor. “Bij een kleiner kantoor moet je al eens vaker inspringen en tijd steken in zaken die eigenlijk niet tot je takenpakket behoren. Bij 03beheer vind ik het fijn dat ik me echt op mijn jobinhoud kan concentreren. Ook vakanties zijn goed geregeld. Er is altijd een collega die je taken kan opvolgen. Als je terug bent, ligt er dan geen berg dringend werk te wachten. Dat is in een klein kantoor vaak ook wel anders”.

### Wat is het moeilijkste aan de job?

Het invorderen van achterstallige rekeningen maakt ook deel uit van Wendels job. “Deze taak doe ik het minst graag. Het blijft een moeilijk gesprek, het kan wel eens voor conflicten zorgen en negatieve energie met zich meebrengen. Maar het is uiteraard wel ontzettend belangrijk om betalingen correct en stipt op te volgen. We bewaken immers altijd de solvabiliteit van een VME”.

### Welk hoofddoel in de job?

Duidelijke en transparante communicatie ligt Wendel nauw aan het hart. “Eigenaars dienen correct geïnformeerd te worden over hun rechten en plichten. We maken er bij 03beheer ook een punt van om snel en helder aan te geven wat er precies gebeurt met de provisies die een eigenaar betaalt. En voor mezelf vind ik het belangrijk om eigenaars altijd tijdig een antwoord te geven op hun vragen of opmerkingen die ze me sturen”.



# WAAROM OVERDAG VERGADEREN BETER IS

## AFBOUW VAN AVONDVERGADERINGEN HELPT SYNDICUS ÉN MEDE-EIGENAAR

*De algemene vergadering vindt traditioneel plaats ná de werkuren. Voor alle partijen legt dit druk op de work/life balans. Na een lange werkdag is het ook niet altijd evident om optimale focus en concentratie te behouden. Voor syndici wordt het ook moeilijker en moeilijker om nieuwe medewerkers aan te trekken, door het veeleisende werk in combinatie met het vele avondwerk. Tijd om de voordelen van overdag vergaderen te omarmen!*

We houden van ons beroep als syndicus. De job biedt vele uitdagingen: volle, afwisselende dagen waarin we talloze problemen oplossen, vergaderingen houden met raden van mede-eigendom en leveranciers, deadlines halen en alle klanten met de glimlach verder helpen.

Maar de werkdag eindigt vaak niet om 17u of 18u. Een aantal keer per week is er de algemene vergadering, van 19u of 20u tot 22u of 23u. Reken daarbij nog de tijd om voor te bereiden en gasten te ontvangen, en achteraf de notulen af te werken, en u ziet dat dit een serieuze inspanning is na het einde van een werkdag.

### Vacature: syndicus gezocht!

In 2022 woonde het merendeel van de Vlamingen in een appartement. Appartementen maken bijna 30 procent uit van het Vlaamse woningaanbod. Tien jaar geleden was dat nog maar 23 procent. In Vlaanderen komen er jaarlijks tussen 3.000 en 4.000 appartementsgebouwen bij.

Gevolg hiervan is dat er meer vraag is naar syndici. Die zijn echter steeds moeilijker te vinden. Van elke honderd studenten in de richting vastgoed-makelaar, zijn er maar één of twee die een carrière als syndicus nastreven.

Het beroep van syndicus is niet evident. Uit gesprekken met medewerkers die het kantoor verlaten of uit gesprekken met sollicitanten blijkt dat het vele avondwerk in combinatie met het veeleisende werk overdag een struikelblok vormt. Sinds 2015 is syndicusmedewerker bij de VDAB zelfs erkend als knelpuntberoep.

### Overdag vergaderen!

Om het beroep van syndicus aantrekkelijk te houden en nieuwe krachten te vinden, zijn er dus maatregelen nodig. De work/life balans moet beter.

De afbouw van de vele avondvergaderingen is een grote stap in de goede richting.

Het leiden van een algemene vergadering is immers geen routineklus. Een syndicus vertegenwoordigt de Vereniging van Mede-eigenaars maar dient ook om te gaan met de verschillende meningen van de individuele mede-eigenaars. Een optimale voorbereiding, focus en aandacht zijn daarbij nodig.

Overdag vergaderen biedt hier tal van voordelen. Voor alle partijen. Mede-eigenaar en syndicus kunnen hun volledige aandacht richten op de onderwerpen. Dit zorgt voor een weloverwogen besluitvorming. De focus ligt hoger en iedereen kan de volgende dag uitgerust terug aan het werk.

De vraag om overdag te vergaderen komt niet alleen van de kant van de syndicus. Voor de mede-eigenaars biedt een dagvergadering ook een betere balans tussen werk en privéleven. Ze kunnen de vergadering bijwonen zonder in conflict te komen met de behoeften van hun gezin. Vandaag bieden ook veel bedrijven aan hun personeel de flexibiliteit om bepaalde zaken tijdens de werkuren te regelen.

### Digitaal deelnemen aan de vergadering

De vergaderzaal van 03beheer is uitgerust met een digitaal scherm, microfoons en camera's. We zijn helemaal klaar om eigenaars digitaal te laten

deelnemen aan de vergadering. Deze infrastructuur staat ter beschikking van alle kleinere VME 's die in ons kantoor kunnen vergaderen.

### Uw volgende algemene vergadering overdag?

We stellen vast dat deze evolutie in heel de sector plaatsvindt. Meer en meer syndicuskantoren bouwen de avondvergaderingen af.

03beheer plant vandaag al de algemene vergade-ringen van gebouwen tot en met 15 appartementen overdag. En we vragen nu ook meer en meer aan de VME 's van de middelgrote gebouwen om overdag te vergaderen.

We brengen u tijdig op de hoogte van uw volgende vergadermoment.

### Conclusie

Voor de syndicus draagt het overdag vergaderen op een positieve manier bij aan de jobtevredenheid, en dus ook aan de stabiliteit en continuïteit van de dienstverlening. Wat op zijn beurt dan weer in het voordeel is van de mede-eigenaars. Een tevreden syndicus betekent ook tevreden mede-eigenaars!

# WIE BETAALT DE KOSTEN VAN EEN BETALINGSHERINNERING?

## WETSWIJZIGING IN DEBITEURENBEHEER

*Eén van de taken van een syndicus is het invorderen van achterstallige betalingen. De wetgeving rond het aanrekenen van rappelkosten werd onlangs gewijzigd. Slechts een deel van deze nieuwe bepalingen heeft ook betrekking op de VME.*

Achterstallige betalingen invorderen is geen eenvoudige taak. Elke eigenaar is voorstander van tijdige betalingen maar elke rappel zorgt voor wrevel bij de ontvanger. 03beheer rekent rappelkosten altijd privatief door. Dat wil zeggen dat enkel de eigenaar die te laat betaalt de kost hiervoor draagt.

### Nieuwe wet beschermt de consument

De wet inzake het aanrekenen van rappelkosten werd recent gewijzigd (gepubliceerd in het Boek XIX "Schulden aan de consument" van het Wetboek Economisch Recht). De wetgever wil misbruik door ondernemingen vermijden en de consument beschermen tegen te grote bijkomende kosten bij het aflossen van een schuld.

Elke consument moet de kans krijgen om zonder grote extra kosten een invordering te betwisten, een afbetalingsvoorstel te ontvangen of een schuldbemiddelaar aan te stellen. Eén van de nieuwe maatregelen is dat de eerste herinnering altijd gratis is.

### Gratis eerste herinnering: Niet voor VME's

Een VME valt niet in het toepassingsgebied van deze nieuwe bepaling. Die handelt namelijk alleen over de betaling van schulden door een consument aan een onderneming.

- Een onderneming wordt gedefinieerd als "iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op een duurzame wijze een economisch doel nastreeft". Er dient dus sprake te zijn van een "beroepsactiviteit". De activiteit van een VME, en bij uitbreiding de activiteit van de syndicus als orgaan van de VME, valt hier niet onder.

- De VME stuurt geen facturen maar wel afrekeningen van de gebouwen met verzoek tot betaling. En dit ten gevolge van een beslissing van de VME, waarvan de mede-eigenaars lid zijn. Een mede-eigenaar wordt hier dus ook niet als consument aanzien.

### Bescherming van schuldenaar: wel voor VME's

Een tweede luik van de nieuwe wet handelt over de "minnelijke invordering" van schulden. Deze nieuwe bepalingen zijn van toepassing zodra de syndicus een advocaat of een professionele schuldinvorderaar aanstelt om de schulden van een mede-eigenaar in te vorderen. De wetgever heeft zich hier tot doel gesteld om de rechten van de schuldenaar te beschermen:

- Een mede-eigenaar die door een advocaat in gebreke gesteld wordt heeft onder bepaalde omstandigheden recht op een afbetalingsplan.
- Zolang een schuldenaar onder toezicht staat van een schuldbemiddelaar kan er geen gedwongen invordering komen voor de bewuste schuld. De schuldbemiddelaar staat in voor de afbetaling van de schuld.





# PFAS IN BRANDBLUSSERS

## VERVANGING VAN BRANDBLUSAPPARATEN NODIG?

*De chemische industrie maakte de voorbije decennia gretig gebruik van fluorhoudende stoffen. Bij nader inzien bleken deze stoffen, die we kennen onder de verzamelnaam PFAS, zeer schadelijk voor mens en omgeving. Het gebruik van PFAS is al enige tijd gereglementeerd en verboden. In de praktijk vinden we waarschijnlijk wel nog oudere brandblussers die deze giftige stoffen bevatten. Wat doen we hiermee?*

### Gebruik van PFAS

PFAS is een verzamelnaam voor chemische fluorhoudende stoffen. Ze zijn goed bestand tegen hoge temperaturen en stoten water, vuil en vet af. De perfecte grondstof dus voor anti-aanbaklagen van pannen, waterdichting van kledij, cosmetica, schoonmaakproducten, smeermiddelen en brandblusschuim. PFAS zorgt dat het blusschuim in brandblusapparaten krachtiger en efficiënter werkt.

Eén variant van PFAS, namelijk PFOS, werd gebruikt voor het blussen van industriële branden. Veel brandweerterreinen zijn vandaag door het vele oefenen met dit materiaal verontreinigd en wachten op sanering.

### Hoe schadelijk zijn PFAS?

De PFAS-stoffen worden "forever chemicals" genoemd. Eenmaal ze ergens aanwezig zijn, krijg je ze nog moeilijk weg. In het menselijk lichaam ontregelen ze de immuniteit en verstoren ze de leverfunctie en hormoonbalans.

### PFAS verboden in brandblussers

Sinds 2002 wordt het erg giftige PFOS niet meer gebruikt in brandblusapparaten. Sinds 2011 is het ook bij wet verboden in heel Europa.

Een andere PFAS-variant, PFOA, werd wel nog gebruikt in schuimblusapparaten. In 2017 kwam ook daar een Europees verbod: vanaf 4 juli 2020 mogen schuimblusmiddelen met PFOA niet meer verkocht worden. De meeste fabrikanten schakelden vanaf 2017 dan ook over op PFOA-vrije producten.

### PFAS in uw brandblusser?

De kans dat brandblusapparaten met PFOS nog in appartementsgebouwen terug te vinden zijn, is heel erg klein. Het product wordt al sinds 2002 niet meer gebruikt en een brandblusser dient na 20 jaar bij wet vervangen te worden.

Een schuimblusser met PFOA mag wel niet meer geproduceerd en verkocht worden, maar de toestellen die op de markt zijn, mochten onder voorwaarden wel nog gebruikt worden tot 1 januari 2023. Vanaf 2027 geldt er een totaalverbod en dienen alle resterende toestellen als gevaarlijk afval verwerkt te worden.

In de praktijk is er dus een vrij grote kans dat schuimblussers die dateren van voor 2017 PFOA bevatten. Deze toestellen dienen vervangen te worden.

Het goede nieuws is dat in appartementsgebouwen meestal poederblussers gebruikt worden en geen schuimbrandblusapparaten. Deze poederblussers bevatten geen PFAS. Het nadeel is dat ze bij gebruik meer nevenschade veroorzaken, vooral aan elektrische apparaten. In stookplaatsen of technische ruimtes wordt er daarom meestal wel gekozen voor een schuimblustoestel.

### Schuimblussers vervangen in uw gebouw

De firma's die brandbestrijdingsmiddelen verkopen en onderhouden zullen de VME op de hoogte brengen als zich in het gebouw nog PFOA-houdende schuimblussers bevinden. Zij maken dan ook offerte op voor de aankoop van nieuwe fluorvrije brandblussers.

# RENOVATIEMASTERPLAN: HULP VOOR AMBITIEUZE GEBOUWEN

*In het kader van het Vlaamse klimaatplan dient elke VME te bekijken hoe de opgelegde energiedoelen voor hun gebouw behaald kunnen worden. Voor het opstellen van een renovatiemasterplan voorziet de overheid de nodige hulp.*

## Renovatieplicht met tijdslijn

Het Vlaamse Klimaatplan legt appartementsgebouwen een renovatieplicht op. Elk gebouw dient zijn energiedoelstellingen, uitgedrukt in een EPC-score, te behalen voor een bepaalde datum: een C-label tegen 2035, uiterlijk tegen 2045 een B-label en ten laatste een A-label in 2050.

## Hulp nodig

De overheden beseffen dat de lat voor veel VME's hoog ligt. Veel appartementsgebouwen zijn de leeftijd van 50 jaar voorbij en hebben inmiddels een onderhoudsachterstand die de eigenaars de komende jaren voor heel wat financiële en organisatorische uitdagingen stelt. Zonder hulp van experten, architecten en bekwame adviseurs is het bijna onmogelijk om deze doelstellingen te halen.

## De lokale overheid schiet te hulp (en schiet te kort)

Tot voor kort konden VME's terecht bij de lokale overheden. De stad stelde voor hen een renovatiecoach aan die een renovatiemasterplan kon opmaken. Dit masterplan brengt voor elk gebouw het renovatietraject in kaart: wat moet er op welke termijn gebeuren om in 2050 het A-label te behalen?

In de praktijk zijn deze lokale renovatiecoaches nu al overstelpt door aanvragen en kunnen ze op korte termijn niets meer betekenen voor VME's die op zoek zijn naar betaalbare begeleiders voor hun projecten.

## Hulp van de Vlaamse overheid: VEKA

Om de vele aanvragen te verwerken heeft de overheid het inmiddels over een andere boeg gegooid. Voortaan zal ook de Vlaamse overheid de VME's ondersteunen.

Voor de opmaak van een renovatiemasterplan kunnen VME's met minstens 15 eenheden tot eind 2025 een beroep doen op het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA). VEKA heeft 6 studiebureaus aangeduid die instaan voor de opmaak van de masterplannen.

## Wat is een renovatiemasterplan?

Het renovatiemasterplan bestaat uit 2 grote delen:

- een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050
- een meerjaren - onderhoudsplan

Bij deze beide delen hoort ook een budgetbegroting zodat de VME's duidelijk weten waar ze financieel de komende jaren voorstaan.

De syndicus en de VME krijgen zo een beeld van de komende renovaties, de volgorde waarin ze best aangepakt worden, de investeringskost, de jaarlijkse energiebesparing en een indicatie van de vastgoedwaarde voor en na de werken.

Voor het opmaken van een renovatiemasterplan dient een VME te rekenen op een kostprijs van ongeveer 20.000 euro (kleinere appartementsgebouwen) tot 40.000 euro (grotere appartementsgebouwen).

## Gratis coaching

Als de VME beslist om het appartementsgebouw te renoveren, kan via de "Energiehuizen" een coach betrokken worden. De coach neemt verschillende taken op:

- De VME op een neutrale manier informeren en sensibiliseren over het nut en noodzaak van een grondige energetische renovatie
- Het plan van aanpak voorstellen aan de VME én aan de individuele eigenaars
- De eigenaars informeren over de opmaak van het renovatiemasterplan en helpen bij de opmaak van een aanvraagdossier
- In kaart brengen van de financieringsmogelijkheden via premies en leningen, en bekijken waar de eigenaars of de VME voor in aanmerking komen
- De eigenaars bijstaan bij de aanvraag van de Mijn VerbouwPremie en/of Mijn VerbouwLening

Voor deze dienstverlening voorziet de Vlaamse overheid een premie tot max. 7500 euro per gebouw.

## Werkwijze renovatiemasterplan

De hele procedure voor de opmaak van een renovatiemasterplan wordt begeleid door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

- De aanvraag gebeurt online via de website van VEKA. Dit gebeurt door de syndicus op vraag van de VME.
- VEKA vraagt bij de syndicus heel wat informatie over het gebouw op (o.a. ligging, aantal wooneenheden, belangrijkste kenmerken, aanwezige technische installaties, keuringen, historische verbruiksgegevens van water en gas/stookolie, overzicht van beschikbare plannen, technische data van het gebouw, uitgevoerde studies, verplichte audits, EPC van de gemeenschappelijke delen, uitgevoerde renovaties, onderhoudshistoriek e.d.).
- Op basis van de aanvraag organiseert VEKA een mini-competitie tussen de 6 geselecteerde studiebureaus.
- Binnen 3 weken na de aanvraag bezorgt VEKA het meest voordelige voorstel aan de VME.
- Na het akkoord van de VME wordt een contract ondertekend tussen het studiebureau en de VME en start de opmaak van het renovatiemasterplan.

- Het masterplan wordt in principe maximaal 6 maanden later opgeleverd. Het studiebureau factureert 60% van de factuur rechtstreeks aan VEKA. De overige 40% wordt gefactureerd aan de VME. De maximale tussenkomst van VEKA bedraagt 12.000 euro, inclusief btw.

### In de praktijk

Onze eerste ervaring met renovatiemasterplannen leert ons dat de studiebureaus zeer gedetailleerde informatie opvragen en dat de samenstelling van zo'n dossier een behoorlijk tijdrovend en veeleisend werk is.

Veel mede-eigenaars schrikken van de omvang en vooral van de budgetbegrotingen die aan dit dossier gekoppeld worden. Het kan wel eens gebeuren dat het dossier na bespreking op de algemene vergadering stilletjes aan de kant geschoven wordt of er niet meteen veel werk gemaakt wordt van de uitvoering.

Elke VME dient dus te bekijken welke klimaat-ambities ze heeft of welke grote structurele renovaties ze op korte termijn wil uitvoeren.

- Gebouwen met een grote onderhouds-achterstand kunnen door een renovatie–masterplan een duidelijk beeld krijgen hoe ze op termijn de achterstand kunnen bijbenen en hoeveel dit gaat kosten. Bijkomend wordt elke eigenaar bijgestaan door een renovatiecoach zodat hij duidelijk weet op welke subsidies hij recht heeft. Voor deze gebouwen biedt een renovatiemasterplan dus een duidelijke meerwaarde.
- Gebouwen die in de voorbije jaren de stap naar een C-label al gezet hebben, door bijvoor-beeld een geïsoleerd dak te plaatsen, oude stookketels te vervangen door energiezuinige condensatieketels of enkel glas te vervangen door dubbel glas, dienen de volgende stap naar een B-label pas te voorzien tegen 2040.
- Veel gebouwen in ons beheer hebben al een A- of een B-label. Zij hebben geen nood aan een uitgebreid renovatiemasterplan. De stap van B naar A kan vaak met relatief eenvoudige ingrepen, zoals plaatsing van zonnepanelen, gezet worden. Voor meer ingewikkelde renovaties (bv. warmtepomp) kan altijd een studiebureau gevraagd worden om dit afzon-derlijk te bekijken.

**Wordt een meerjarenbegroting verplicht?**

Een wetsvoorstel staat in de steigers om VME's te verplichten om een onderhouds- en renovatieplan voor meerdere jaren op te maken. Wat er precies in dat voorstel zou staan, is nog niet helemaal duidelijk.

Het renovatieplan zou in ieder geval moeten duidelijk maken welke renovaties op korte en lange termijn gepland worden door de VME. Niet alleen de mede-eigenaars maar ook kandidaat-kopers krijgen zo een duidelijk beeld van het kostenplaatje op lange termijn. De wetgever hoopt zo ook de eigenaars van gebouwen met een slechte score ertoe aan te zetten om te kiezen voor renovaties.

Het wetsvoorstel zou ook voorzien in een verplicht reservekapitaal dat gekoppeld wordt aan een meerjarenbegroting.

Mocht dit voorstel omgezet worden in wetgeving dan is een renovatiemasterplan zeker een goed middel om de toekomstige kosten te kunnen inschatten. Een meerjarenbegroting vraagt alleszins bijstand van gespecialiseerde bureaus: enkel zij kunnen een correcte inschatting maken van de toekomstige kosten van alle delen van het gebouw: gevels, daken, verwarming, liften….





# GOOI GEEN VOCHTIGE DOEKJES IN HET TOILET!

## SENSIBILISERING DOOR AQUAFIN

*Vochtige doekjes worden na gebruik vaak doorgespoeld in het toilet. Maar ze horen daar niet thuis. Ze zorgen voor verstoppingen in septische putten, leidingen of riolen, én veroorzaken zelfs problemen in de waterzuiveringspompen.*
*Aquafin voert hierrond een sensibiliseringscampagne: vochtige doekjes horen in het vuilnis, niet in het afvalwater.*

Toiletpapier of vochtige doekjes? Het onderwerp is natuurlijk privé, maar wel belangrijk. Vochtige doekjes doorspoelen in het toilet zorgt namelijk voor heel wat problemen.

### Hoe werkt een septische put?

Gewoon toiletpapier wordt verteerd door de micro-orga-nismen in de septische put. Een put die groot genoeg is en een goed werkend microklimaat heeft, moet slechts sporadisch geruimd worden. De aanwezige bacteriën zorgen immers voor de afvoer van het grootste deel van de inhoud naar de riolering. Het dikke gedeelte ('de koek') blijft hierdoor beperkt.

### Problemen met vochtige doekjes

De doekjes kunnen verstop-pingen veroorzaken. Ze kleven gemakkelijk vast in leidingen, zeker als die een beperkte hellingsgraad hebben.

Bovendien breken vochtige doekjes niet af in de beerput. Ze hebben een te sterke vezel-structuur en zijn vaak behandeld met ontsmettende producten die het microklimaat van de beerput verstoren. De doekjes blijven dus in de "koek" tot de ruimdienst de put komt legen.

### Aquafin grijpt in

Aquafin liet recent aan alle ruimdiensten weten dat ladingen die te veel vochtige doekjes bevatten geweigerd kunnen worden in het zuiveringsstation. De vezelstructuur van de doekjes is immers sterk genoeg om de pompen te beschadigen.

Aquafin zal de ladingen wel nog apart verwerken maar als een andere categorie van afvalwater. De prijs hiervoor ligt behoorlijk duurder. Onnodig te zeggen dat de ruimfirma deze extra kosten doorrekent aan de klant.

Het is dus beter om uitsluitend toiletpapier door te spoelen. En wie toch liever vochtige doekjes gebruikt: gooi ze niet in het toilet, maar wel in de vuilnisbak bij het restafval!