

# 03beheer *Magazine*



Syndicus van gebouwen

Belgiëlei 182 ■ 2018 Antwerpen  
Tel.nr. 03/239 34 30 ■ [info@03beheer.be](mailto:info@03beheer.be)  
**[www.03beheer.be](http://www.03beheer.be)**



4



6



8



14



16

Niet de laadpaal, maar de parking  
zelf ligt onder het vergrootglas blz 4

Residentie Rivo in de kijker:  
een nieuwe parel aan het Galgenweel blz 6

Zonder plan geen toekomst:  
elke VME heeft nood aan een  
meerjarenonderhoudsplan blz 8

Christel, beheerder blz 11

Appartement kopen in mede-eigendom:  
wat u zeker moet weten blz 14

Hitte in het appartement?  
Eerst de zon buiten houden,  
pas daarna aan airco denken blz 17



Blijf op de hoogte van  
de actualiteit en wetgeving  
rond mede-eigendom  
op [www.03beheer.be](http://www.03beheer.be)



De zomervan 2026 was er een om niet snel te vergeten. Dagenlang boven de 30 graden, slapeloze nachten en appartementen die aanvoelden als een serre. Voor veel bewoners werd de klimaatverandering deze zomer heel concreet: gewoon thuis, in de eigen woonkamer.

Voor gebouwen in mede-eigendom brengt dat nieuwe vragen mee. Hoe houden we een appartement koel zonder meteen naar een airco te grijpen? En als er dan toch een airco komt, wat mag er eigenlijk aan een gemeenschappelijke gevel? Achteraan in dit magazine gaan we daar dieper op in.

De eisen op het vlak van energie, veiligheid en klimaat worden intussen steeds strenger. Als syndicus is het onze rol om die wetgeving te vertalen naar concrete keuzes voor uw gebouw en om eigenaars daarin tijdig en correct te informeren. Dat lukt het best met een langetermijnvisie, in plaats van brandjes blussen wanneer de problemen zich al voordoen. Daarom besteden we in dit nummer ruim aandacht aan het meerjarenonderhoudsplan, dat elke vereniging van mede-eigenaars helpt om onderhoud en renovatie planmatig aan te pakken.

Ook de nieuwe wetgeving rond brandveiligheid in parkings, een opmerkelijke uitspraak over collectieve verwarming en de aandachtspunten bij de aankoop van een appartement komen aan bod.

Eén zaak verandert niet: samenwerken maakt het verschil. Tussen syndicus, eigenaars en specialisten. Alleen zo maken we onze gebouwen klaar voor de toekomst.

Ik wens u veel leesplezier.

Tom Van Campenhout  
Zaakvoerder 03beheer NV

COLOFON **03beheer** Magazine

Uitgave september 2026 - nr. 13

03beheer - Belgiëlei 182 - 2018 Antwerpen - 03/239 34 30- [info@03beheer.be](mailto:info@03beheer.be) - [www.03beheer.be](http://www.03beheer.be)

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

Opmaak: ID advertising BV - [info@id-advertising.be](mailto:info@id-advertising.be) - [www.marketingimpact.be](http://www.marketingimpact.be)

## NIET DE LAADPAAL, MAAR DE PARKING ZELF LIGT ONDER HET VERGROOTGLAS

*Wie denkt dat de komende wetgeving rond brandveiligheid in parkings vooral een verhaal wordt over laadpalen, vergist zich. De nieuwe federale regels, die nog in de loop van dit jaar worden verwacht, maken expliciet dat het laden van voertuigen niet als een bijkomend of afzonderlijk risico wordt beschouwd. De focus ligt niet op de elektrische laadpunten, maar op de aanwezigheid van elektrische voertuigen als dusdanig. Het risico vloeit voort uit het voertuig zelf, ongeacht of het op dat moment wordt opgeladen of niet. Elektrische wagens worden daarbij niet langer gezien als een uitzonderlijke categorie, maar als een blijvend onderdeel van het wagenpark. Elke parking zal zich daarom moeten aanpassen aan deze realiteit – met of zonder laadpaal.*

Het ontwerp Koninklijk Besluit over brandveiligheid van elektrische voertuigen in parkings zal van toepassing zijn op alle parkings met tien of meer parkeerplaatsen. Cruciaal daarbij is dat het niet gaat om de aanwezigheid van laadinfrastructuur, maar om het feit dat elektrische wagens er kunnen parkeren. Een parking zonder laadpalen ontsnapt dus niet aan de regels zolang elektrische voertuigen er toegang tot hebben. Omgekeerd wordt het expliciet onmogelijk om elektrische wagens simpelweg te weren als alternatief voor investeringen in veiligheid.

### Elektrische wagens niet verbieden

Dat verbod op uitsluiting is een fundamentele koerswijziging. In verschillende appartementsgebouwen leefde de voorbije jaren het idee om elektrische wagens uit ondergrondse parkings te bannen, vaak uit vrees voor moeilijk beheersbare branden. De nieuwe regelgeving maakt daar korte metten mee: het parkeerrecht van elektrische voertuigen staat niet ter discussie. De verantwoordelijkheid verschuift volledig naar de eigenaar of, in appartementsgebouwen, naar de Vereniging van Mede Eigenaars (VME).

Die verantwoordelijkheid is niet vrijblijvend. De wetgever kiest bewust voor een resultaatsgerichte

aanpak: geen vaste lijst met installaties die verplicht moeten worden geplaatst, maar wel duidelijke veiligheidsdoelstellingen waaraan elke parking moet voldoen. Hoe die doelstellingen worden gehaald, hangt af van de concrete situatie van het gebouw en wordt beschreven in een zogenaamde brandrisicoanalyse.

### Wat is een brandrisicoanalyse?

De spil van die aanpak is de verplichte brandrisicoanalyse. Dat is geen louter administratief document, maar een op maat gemaakte grondige evaluatie van de risico's in een specifieke parking. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de diepte en oppervlakte van de parking, de compartimentering, de aanwezige ventilatie of rook en warmteafvoer, de bereikbaarheid voor de brandweer en de mogelijkheden voor evacuatie en nazorg.

De analyse vertrekt vanuit zes essentiële doelstellingen: voorkomen dat brand en rook zich verspreiden, vermijden van explosieve situaties, snelle detectie van incidenten, veilige evacuatie, effectieve tussenkomst van de brandweer en een beheersbare afhandeling na de brand. Op basis daarvan volgt een behoefteanalyse en, indien nodig, een actieplan met concrete maatregelen. Dat kan gaan van organisatorische ingrepen tot



technische investeringen, zoals branddetectie, betere compartimentering of aangepaste ventilatie.

Belangrijk is dat de regelgeving erkent dat parkings sterk van elkaar verschillen. Een ondiepe, goed geventileerde garage vereist niet dezelfde aanpak als een diepe ondergrondse parking zonder rookafvoer. Precies daarom laat de wet ruimte voor maatwerk, maar die vrijheid vergt ook expertise en verantwoordelijkheid.

### Strikte termijnen, reële gevolgen

Voor bestaande parkings voorziet de wetgever overgangstermijnen, gespreid over meerdere jaren en afhankelijk van grootte en diepte van de parking. Grote of diepe parkings moeten sneller handelen dan kleinere, bovengrondse constructies. Nieuwe parkings en projecten met nieuwe of uitgebreide laadinfrastructuur vallen vrijwel meteen onder de verplichting.

Geen dekking door verzekeraar bij niet-uitoeren van wettelijke verplichtingen

Wie denkt dat uitstel weinig gevolgen heeft, vergist zich. Verzekeraars volgen deze evolutie nauwgezet en leggen het accent steeds vaker op preventieve brandveiligheid. VMEs die geen risicoanalyse laten uitvoeren of noodzakelijke maatregelen bewust uitstellen, lopen een aanzienlijk risico om bij een brand – zeker wanneer een elektrisch voertuig betrokken is – geconfronteerd te worden met ernstige discussies over dekking. Daarbij speelt een cruciaal uitgangspunt van de nieuwe wetgeving mee: elektrische voertuigen mogen niet worden geweigerd in parkings. Indien blijkt dat de parking

onvoldoende preventief werd beveiligd, ligt de verantwoordelijkheid immers bij de eigenaar of beheerder van de parking. In dat geval dreigt een volledige weigering van dekking door de verzekeraar wegens ontoereikende preventieve bescherming. Een onvoldoende veiligheidsbeleid kan er dus rechtstreeks toe leiden dat men als eigenaar / uitbater de financiële schade volledig zelf moet dragen.

### Proactieve rol voor beheerders

Beheerders anticiperen daarom nu al. Bij 03beheer wordt vanaf heden de planning van een brandrisicoanalyse besproken in VMEs waar laadpalen aanwezig zijn. Zodra het Koninklijk Besluit officieel gepubliceerd is, zal dit systematisch op de agenda komen van alle VMEs met een collectieve parking. Niet uit paniek, maar uit voorzorg: hoe vroeger het risico in kaart is gebracht, hoe beter investeringen gespreid en onderbouwd kunnen worden.

De nieuwe regelgeving zet daarmee een bredere cultuurverandering in gang. Brandveiligheid in parkings wordt geen reactieve reflex meer na een incident, maar een structureel onderdeel van gebouwbeheer. Niet de elektrische auto vormt het probleem, zo maakt de wetgever duidelijk, maar een parking die niet aangepast is aan de realiteit van vandaag.

Wie zijn gebouw toekomstbestendig wil maken, zal dus niet moeten vragen of elektrische wagens al dan niet welkom zijn, maar of de parking zelf klaar is voor de volgende decennia. Dat is geen technologische, maar vooral een bestuurlijke keuze – met grote gevolgen als ze niet wordt gemaakt.

## RESIDENTIE RIVO IN DE KIJKER: EEN NIEUWE PAREL AAN HET GALGENWHEEL

*Als syndicus zijn we trots om Residentie Rivo in de kijker te zetten. Dit bijzondere nieuwbouwproject op Linkeroever combineert hoogwaardige architectuur, een unieke ligging en een uitzonderlijke woonkwaliteit.*

*Sinds onze aanstelling als syndicus in 2025 begeleiden wij samen met alle betrokken partners de opstart van deze prachtige residentie, die na de voorlopige oplevering in december 2025 haar eerste bewoners heeft mogen verwelkomen.*



### Een architecturaal geheel aan het Galgenweel

Residentie Rivo maakt deel uit van de ambitieuze Regatta-ontwikkeling op Linkeroever, een toekomstgerichte stadswijk ontwikkeld door Vooruitzicht. Het project bestaat uit drie gebouwen: twee identieke volumes die een centraal, lager gebouw flankeren. Deze opstelling creëert een elegante architecturale compositie die perfect aansluit bij de omgeving van het Galgenweel. Wanneer men vanaf het Galgenweel richting Rivo kijkt, bevindt zich aan de rechterzijde de residentie Azur. In de toekomst zal aan de linkerzijde een bijkomende ontwikkeling verrijzen. Deze zal bestaan uit een gebouw dat aansluit bij het centrale volume van Rivo en een tweede gebouw naar het voorbeeld

van Azur. Hierdoor ontstaat een harmonisch en bijna symmetrisch geheel dat het uitzicht over het water nog verder zal versterken.

### Wonen tussen natuur en stad

De ligging van Residentie Rivo behoort zonder twijfel tot haar grootste troeven. Bewoners genieten dagelijks van de rust en de natuur van Linkeroever, terwijl het bruisende centrum van Antwerpen vlot bereikbaar blijft via de tramverbindingen en de uitstekende verbindingen richting zowel Oost- als West-Vlaanderen. Het Galgenweel vormt daarbij een uniek decor. De combinatie van water, groen en open ruimte zorgt voor een woonomgeving die in Antwerpen zelden wordt gevonden. De Regatta-site



bewijst hoe moderne stadsontwikkeling en respect voor de omgeving perfect hand in hand kunnen gaan.

### Appartementen voor levensgenieters

Residentie Rivo werd ontworpen voor bewoners die belang hechten aan ruimte, comfort en kwaliteit. De appartementen kenmerken zich door hun doordachte indeling, royale leefruimtes en hoogwaardige afwerking. Een groot deel van de appartementen beschikt bovendien over een ruim zuidgericht terras met een indrukwekkend en onbelemmerd uitzicht over het Galgenweel. Hierdoor kunnen bewoners optimaal genieten van de zon, het water en de steeds veranderende vergezichten die deze locatie zo bijzonder maken. Wie kiest voor Rivo, kiest voor een levensstijl waarin luxe, comfort en rust centraal staan.

### Een groene oase voor de bewoners

Naast de architectuur en de appartementen verdient ook de buitenomgeving bijzondere aandacht. De zorgvuldig aangelegde tuin biedt bewoners een extra dimensie van rust en ontspanning. Het landschapontwerp slaagde er in een groene omgeving te creëren die perfect aansluit bij de architectuur en de natuurlijke omgeving van het Galgenweel. De tuin vormt een aangename ontmoetingsplek voor bewoners en versterkt het gevoel van ruimte dat zo kenmerkend is voor dit project.

### Sterke samenwerking zorgt voor vlotte oplevering

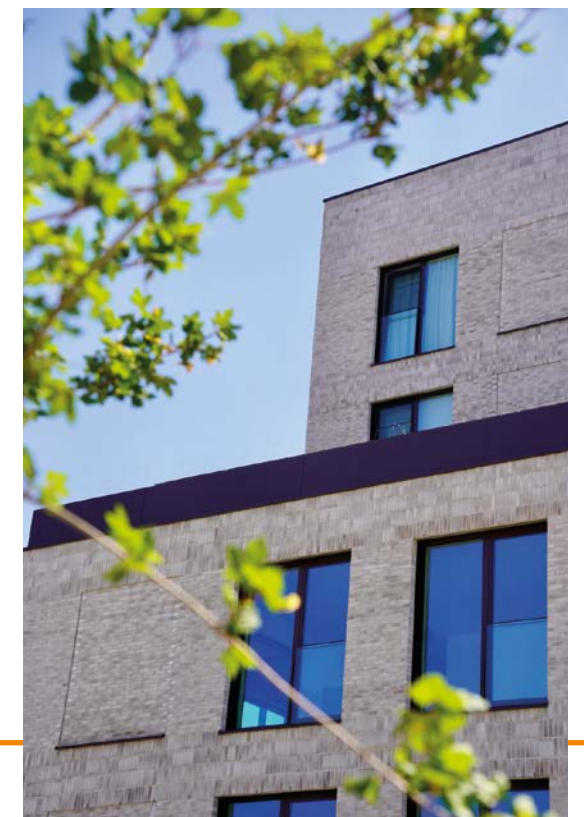
Sinds onze aanstelling als syndicus in 2025 volgen wij de realisatie van Residentie Rivo van nabij op. De voorlopige oplevering, die plaatsvond in december 2025, verliep bijzonder vlot dankzij de constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen. De samenwerking tussen hoofdaannemer BAU, ontwikkelaar Vooruitzicht, de syndicus en de Raad

van Mede-Eigendom zorgt ervoor dat eventuele aandachtspunten snel worden opgevolgd en opgelost. De oplevering van een residentieel gebouw van deze omvang en kwaliteit is steeds een complexe fase. Dankzij de grote betrokkenheid van alle partners verloopt dit proces bij Rivo echter op een professionele en efficiënte manier, met als doel een optimale start voor de toekomstige bewoners.

### Een project met uitstraling

Het architecturale ontwerp van Residentie Rivo werd uitgewerkt door Binst Architects. Hun visie resulteerde in een tijdloze en elegante residentie die zich op natuurlijke wijze integreert in haar omgeving en tegelijk een herkenbaar landmark vormt aan het Galgenweel. Residentie Rivo is meer dan een appartementsgebouw. Het is een woonproject dat rust, ruimte, architectuur en levenskwaliteit samenbrengt op een uitzonderlijke locatie. Als syndicus kijken wij ernaar uit om samen met de bewoners verder te bouwen aan een aangename, goed beheerde en duurzame woonomgeving.

Residentie Rivo is zonder twijfel een schitterende aanvulling op de verdere ontwikkeling van de Regatta-site.



## ZONDER PLAN GEEN TOEKOMST: WAAROM ELKE VME NOOD HEEFT AAN EEN MEERJARENONDERHOUDSPAN (MJOP)

*In veel Verenigingen van Mede-Eigenaars (VME's), zeker bij gebouwen ouder dan veertig jaar, ontbreekt een duidelijke visie op de toekomst van het gebouw. Onderhoud gebeurt vaak reactief: pas wanneer zich problemen voordoen, wordt ingegrepen.*

*Steeds vaker groeit daarom het besef dat een structurele aanpak noodzakelijk is. Een meerjarenonderhoudsplan, kortweg MJOP, vormt daarbij een belangrijk hulpmiddel.*



### Van buikgevoel naar onderbouwde keuzes

Een MJOP begint met iets wat in de sector nog te weinig gebeurt: meten en objectiveren. Via een wetenschappelijk onderbouwde conditiemeting wordt elk onderdeel van het gebouw beoordeeld. Daken, gevels, leidingen, liften en technische installaties krijgen een score die de actuele toestand en de verwachte levensduur weergeeft.

Die analyse wordt vervolgens vertaald naar concrete aanbevelingen, prioriteiten en budgetten.

### Een typisch MJOP bevat:

- een overzicht van alle bouwdelen en hun toestand;
- een planning van onderhouds- en vervangingswerken over een periode van 10 tot 20 jaar;
- een raming van de toekomstige kosten;
- prioriteiten op basis van technische noodzaak, veroudering en risico.

Die aanpak verschilt fundamenteel van de klassieke werkwijze. Waar vroeger vooral zichtbare schade de agenda bepaalde, houdt een MJOP rekening met de volledige levenscyclus van het gebouw.

### Het gebouw veroudert sneller dan men denkt

Een belangrijke les uit dergelijke studies is dat gebouwen niet lineair verouderen. Integendeel: naarmate materialen ouder worden, versnelt het verval.

Wie wacht tot problemen zich manifesteren, betaalt vaak een hogere prijs. Kleine gebreken kunnen uitgroeien tot structurele schade. Een slecht onderhouden dak kan leiden tot vochtinfiltratie, die op haar beurt het schilderwerk en de houten of betonnen structuur van de kroonlijst kan aantasten.

Het oude principe — “we lossen het probleem op wanneer het zich stelt” — klinkt logisch, maar is in gebouwenbeheer zelden de meest verstandige keuze. Het leidt vaak tot hogere kosten, onverwachte investeringen en discussies binnen de mede-eigendom.

### Een concreet beeld van de toekomst

Wat een meerjarenonderhoudsplan vooral doet, is het onzichtbare zichtbaar maken. Het biedt niet alleen een technisch overzicht van de staat van het gebouw, maar helpt ook om toekomstige keuzes onderbouwd te maken.

### Uit praktijkstudies blijkt:

- dat een planmatige aanpak vaak efficiënter en voordeliger is dan afzonderlijke ingrepen aan ramen, gevels of technische installaties. Wanneer gemeenschappelijke en privaatieve werken op elkaar worden afgestemd, ontstaan belangrijke technische en financiële voordelen;
- dat een MJOP toelaat om werken te prioriteren op basis van urgentie, technische noodzaak en budgettaire haalbaarheid. Er kan dus een realistische planning van onderhouds- en renovatiewerken worden opgesteld, zodat verrassingen zoveel mogelijk worden vermeden.
- dat eigenaars een duidelijk zicht krijgen op de toekomstige financiële behoeften van hun gebouw, waardoor tijdig kan worden gespaard of een financieringsstrategie kan worden uitgewerkt;

Een MJOP is daarom veel meer dan een technische studie. Het is een beleidsinstrument dat mede-eigenaars helpt om weloverwogen beslissingen te nemen, kosten beheersbaar te houden en de waarde van hun gebouw op lange termijn te beschermen.

### Van onderhoudsplan naar toekomstvisie: het renovatiemasterplan

Een meerjarenonderhoudsplan brengt in kaart welke onderhouds- en vervangingswerken nodig zijn om een gebouw technisch in goede staat te houden. Het vormt de basis voor een gezond gebouwbeheer.

Sommige gebouwen staan echter voor een grotere uitdaging. Naast klassiek onderhoud moeten zij ook rekening houden met energieprestaties, comfort, veiligheid en toekomstige regelgeving. In dat geval kan een zgn. ‘renovatiemasterplan’ een belangrijke meerwaarde bieden.

Een renovatiemasterplan gaat verder dan louter onderhoud. Het vertrekt vanuit de vraag hoe een gebouw zich op lange termijn kan ontwikkelen tot een toekomstbestendige residentie. Daarbij wordt niet alleen gekeken welke werken nodig zijn, maar ook in welke volgorde deze het best worden uitgevoerd en hoe verschillende investeringen slim met elkaar kunnen worden gecombineerd.

Daarom wordt vaak gewerkt met verschillende scenario's:

- een onderhoudsscenario dat focust op het behoud van het gebouw;
- een renovatiescenario dat bijkomend inzet op energiebesparing, duurzaamheid, comfort en waardebehoud.

Zo krijgen mede-eigenaars niet alleen zicht op wat technisch noodzakelijk is, maar ook op de keuzes die hun gebouw kunnen voorbereiden op de uitdagingen van de komende decennia.

Een MJOP helpt dus om het gebouw te onderhouden. Een renovatiemasterplan helpt om richting te geven aan de toekomst van het gebouw.

Die strategische denkoefening wordt steeds belangrijker nu appartementsgebouwen moeten inspelen

op strengere energie-, veiligheids- en kwaliteitsnormen. De Vlaamse overheid erkent dit belang eveneens. In het recent aangekondigde actieplan rond warmtepompen werd bevestigd dat de financiële ondersteuning voor renovatiemasterplannen opnieuw wordt ingevoerd. Bovendien zullen voortaan ook appartementsgebouwen met meer dan tien kavels in aanmerking komen, terwijl de vroegere ondergrens op vijftien wooneenheden lag.

#### Nieuwe regelgeving zet druk op VME's

De nood aan planning wordt nog versterkt door de regelgeving.

Sinds 2023 geldt in Vlaanderen een renovatieverplichting voor gebouwen met zwakke energieprestaties. Nieuwe eigenaars van appartementen met EPC-label E of F moeten binnen een bepaalde termijn investeren om de energieprestatie van hun woning te verbeteren.

Tegelijk wordt de regelgeving op tal van andere vlakken strenger. Denk aan brandveiligheid, liften, asbest, elektrische installaties en energieprestaties. Een MJOP houdt sowieso rekening met de allernieuwste wettelijke verplichtingen.

In die context circuleren voorstellen om VME's in de toekomst te verplichten om over een meerjarenplanning te beschikken. Een MJOP zou dan niet langer een luxe zijn, maar een essentieel instrument voor professioneel gebouwbeheer. Het helpt de VME om onderhoud, veiligheid, brandpreventie en andere wettelijke verplichtingen tijdig in kaart te brengen, zodat het gebouw duurzaam, veilig en conform de geldende regelgeving kan worden beheerd.

#### Het reservekapitaal als spiegel

Een MJOP maakt nog iets anders duidelijk: hoeveel middelen een VME daadwerkelijk nodig heeft om haar gebouw op lange termijn in goede staat te houden.

In veel gebouwen is het reservefonds historisch gegroeid, vaak zonder objectieve onderbouwing. Een MJOP maakt zichtbaar of de opgebouwde reserves voldoende zijn om toekomstige investeringen op te vangen.

Dat leidt soms tot moeilijke gesprekken. Maar het alternatief is meestal nog moeilijker: aanzienlijke

en onverwachte bijdragen op het moment dat ingrijpen onvermijdelijk is geworden.

#### Minder conflicten, meer draagvlak

Naast financiële inzichten heeft een MJOP nog een belangrijke meerwaarde: het vermindert discussies.

Wanneer onderhoud en investeringen op voorhand worden gepland en onderbouwd, verschuift het debat. Eigenaars discussiëren minder over de noodzaak van werken en meer over de concrete uitvoering ervan.

Dat zorgt voor meer transparantie, meer draagvlak en een professionelere besluitvorming binnen de VME.

#### Een betrouwbare partner maakt het verschil

De kwaliteit van een meerjarenonderhoudsplan of renovatiemasterplan staat of valt met de expertise van de opsteller. Daarom werkt 03beheer samen met TREMA, een gespecialiseerd studiebureau met ruime ervaring in het opmaken van meerjarenonderhoudsplannen, renovatiemasterplannen en technische gebouwstudies voor appartementsgebouwen en mede-eigendommen. Specifiek hebben zij erg veel ervaring met VME's en met de specifieke aanpak die van toepassing is bij mede-eigendom.

**TREMA**

#### Van noodzaak naar vanzelfsprekendheid

De sector staat op een kantelpunt. Waar een meerjarenonderhoudsplan vroeger vaak werd beschouwd als een bijkomende studie, groeit vandaag het besef dat het een onmisbaar instrument is voor een duurzaam gebouwbeheer.

Voorals in oudere gebouwen, waar steeds meer bouwdelen hun technische levensduur bereiken, vormt het ontbreken van een plan op zichzelf een risico.

Een gebouw zonder visie is als een schip zonder koers. Het blijft drijven, tot het ergens tegenaan botst.

## CHRISTEL

### CHRISTEL VOND NA HET FAILLISSEMENT VAN MAKRO EEN NIEUWE UITDAGING IN VASTGOED

*Na een carrière van maar liefst 38 jaar bij Makro kwam Christel onverwacht op een belangrijk kruispunt in haar professionele leven. Het faillissement van haar werkgever betekende dat ze op zoek moest naar een nieuwe job. Voor veel mensen zou zo'n verandering na bijna vier decennia in dezelfde sector een grote stap zijn, maar Christel besloot er een opportuniteit van te maken.*

*"Ik had zoiets van: ik wil totaal iets anders doen," vertelt ze. Na jarenlang met veel inzet en verantwoordelijkheid in de retail gewerkt te hebben, voelde ze dat het moment gekomen was om zichzelf opnieuw uit te dagen. Ze wilde niet zomaar opnieuw in dezelfde sector terechtkomen, maar bewust kiezen voor een nieuwe omgeving waarin ze nog kon leren, groeien en zichzelf verder ontwikkelen. Die kans vond ze bij 03beheer.*

#### Een volledig nieuwe wereld

De overstap naar vastgoedbeheer betekende voor Christel een sprong in het onbekende. De wereld van mede-eigendom, syndici en het wettelijke kader verschilde enorm van alles wat ze voordien had gedaan. Toch zag ze dat niet als een hindernis, maar als een uitdaging. "Voor mij was dat een persoonlijke uitdaging om volledig iets anders te gaan doen." Wat haar daarbij geholpen heeft, was de begeleiding die ze kreeg bij haar opstart. Ze kreeg de tijd om in te werken, dossiers te leren kennen en stap voor stap vertrouwd te raken met haar nieuwe functie. Gedurende ongeveer een jaar kon ze rekenen op actieve hulp van collega's, vergaderingen bijwonen en ervaring opdoen voordat ze zelfstandig aan de slag ging. Ze kijkt met veel waardering terug op die periode. De uitleg van collega's, het samen volgen van vergaderingen en het feit dat ze haar eerste vergaderingen niet alleen moest doen, zorgden ervoor dat ze met vertrouwen kon groeien in haar rol. "Je krijgt hier echt de tijd en de kansen om het vak te leren." Ook de wetgeving rond mede-eigendom, die voor haar volledig onbekend was, wist ze zich gaandeweg eigen te maken.



### Leidinggevende ervaring als sterke basis

Hoewel de sector volledig nieuw was, kon Christel wel terugvallen op een schat aan ervaring uit haar vorige carrière. Bij Makro had ze een management-functie met een zeer brede verantwoordelijkheid. Haar takenpakket ging veel verder dan enkel het aansturen van mensen. Ze was betrokken bij vrijwel alle aspecten van de winkelwerking: van goederenontvangst en verkoop tot kassa's, parking en klantenservice. "Je moest daar ook alles doen." Tijdens de coronaperiode stak ze zelfs letterlijk de handen uit de mouwen door mee praktische taken uit te voeren. Die hands-on mentaliteit neemt ze vandaag nog steeds mee in haar werk. Volgens Christel helpt vooral haar leidinggevende ervaring haar in haar huidige functie. Ze heeft geleerd om situaties vanuit een breder perspectief te bekijken, problemen niet te laten escaleren en steeds oplossingsgericht te werken. "De juiste attitude aannemen vind ik heel belangrijk. Niet blijven hangen in het negatieve, maar zoeken naar oplossingen." Dit komt dagelijks van pas in het beheer van gebouwen en in de contacten met eigenaars, leveranciers en collega's.

### Waarom vastgoed haar aansprak

Toen Christel op zoek moest naar een nieuwe job, speelde ook de toekomst van de sector een rol in haar keuze. De retailwereld verkeerde in moeilijke omstandigheden en de onzekerheid was voelbaar. De vastgoedsector bood daarentegen meer stabiliteit en perspectief. Bovendien is syndicus een knelpuntberoep, wat voor haar extra vertrouwen gaf in de toekomst. Maar minstens even belangrijk was de inhoud van de job. Ze was namelijk niet op zoek naar een klassieke kantoorfunctie waarbij ze de hele dag achter een bureau zou zitten. De combinatie van administratie, menselijk contact, overleg, plaatsbezoeken en probleemoplossing sprak haar enorm aan. "Het volledige plaatje sprak mij aan." Het contact met eigenaars, het opvolgen van gebouwen en het begeleiden van vergaderingen zorgen ervoor dat geen enkele werkdag dezelfde is.

### Een boeiende en uitdagende functie

Op voorhand had Christel nooit specifiek gedacht aan een carrière als syndicus. Toch ontdekte ze al snel hoe veelzijdig en interessant de functie is. Ze had zelf al eens een algemene vergadering meege-

maakt als eigenaar van een appartement en wist dus dat zulke vergaderingen soms uitdagend kunnen zijn. Net die dynamiek spreekt haar aan. Ze haalt veel voldoening uit het begeleiden van eigenaars en het zoeken naar oplossingen voor problemen binnen een gebouw. Wanneer moeilijke situaties in goede banen worden geleid en eigenaars tevreden zijn, geeft dat haar veel energie.

### Werken in een hecht team

Wat Christel ook bijzonder waardeert aan 03beheer, is de collegiale sfeer. Ze omschrijft de samenwerking als warm en betrokken. Collega's staan voor elkaar klaar en medewerkers worden actief betrokken bij de toekomstplannen. "Zeer collegiaal vind ik het hier." Dat vertrouwen en die openheid zorgen ervoor dat ze zich gewaardeerd voelt binnen het team.

### Voldoening halen uit tevreden eigenaars

Wanneer haar gevraagd wordt wat haar vandaag het meeste voldoening geeft in haar job, hoeft Christel niet lang na te denken. Algemene vergaderingen vormen voor haar een belangrijk moment. Daar krijgt ze rechtstreeks feedback van eigenaars over het gevoerde beheer. "Als je het gevoel hebt dat de mensen tevreden zijn, dan geeft dat enorm veel voldoening." Wanneer een vergadering moeilijk verloopt, ziet ze dat niet als een mislukking, maar als een leermoment. Ze probeert dan te achterhalen wat beter kon en hoe ze toekomstige situaties nog beter kan aanpakken. Het vertrouwen dat eigenaars haar geven, beschouwt ze als een van de mooiste aspecten van haar werk.

### Een bewuste keuze voor een landingsbaan

Na meer dan 42 jaar voltijds werken koos Christel ervoor om haar carrière verder te zetten via een landingsbaantraject. Die keuze kwam voort uit een verlangen naar meer evenwicht tussen werk en privé. Zowel professioneel als persoonlijk had ze de voorbije jaren een drukke periode achter de rug. "Ik had behoefte aan wat meer me-time." Ze wilde meer tijd vrijmaken voor haar partner, kinderen, familie en vrienden, maar tegelijk actief blijven op professioneel vlak. De combinatie bevalt haar uitstekend. Ze geniet van de extra vrije tijd, terwijl ze haar werk met evenveel enthousiasme blijft uitvoeren. Bovendien benadrukt ze

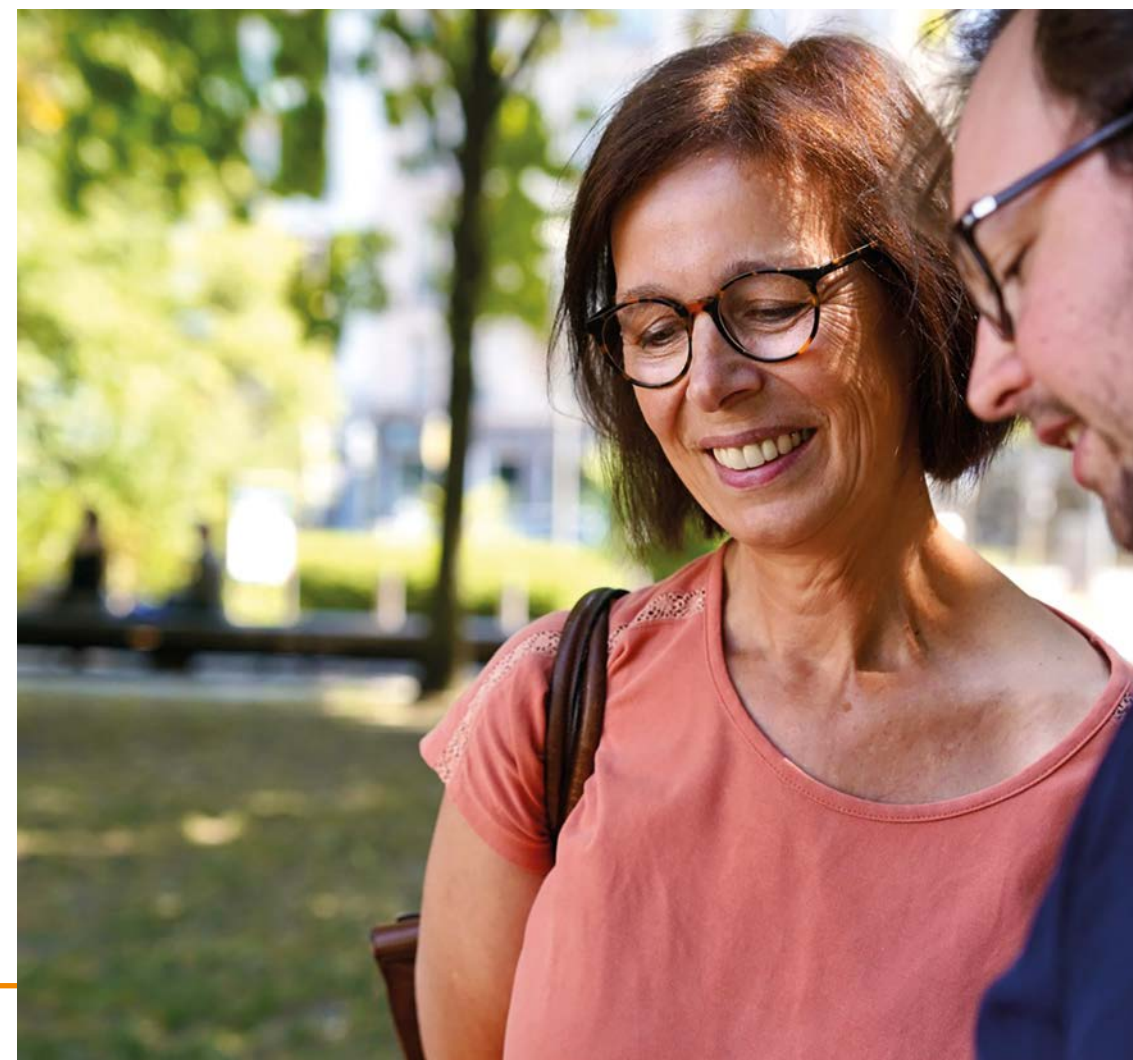
### Een boodschap voor toekomstige collega's

Aan mensen die overwegen om bij 03beheer te starten, geeft Christel graag een aantal eenvoudige maar waardevolle adviezen mee. Volgens haar is het een bijzonder boeiende werkomgeving waar je de tijd krijgt om te groeien en jezelf te ontwikkelen. Ze benadrukt hoe belangrijk het is om goed naar klanten te luisteren en ervoor te zorgen dat mensen zich gehoord voelen. Daarnaast gelooft ze sterk in respectvolle samenwerkingen met leveranciers en partners. "Blijf vriendelijk. Zo bereik je veel meer." Voor Christel vormen respect, betrokkenheid, oplossingsgericht denken en collegialiteit de sleutels tot succes. Precies die waarden hebben haar geholpen om na het faillissement van Makro een nieuwe uitdaging aan te gaan binnen 03beheer.

dat een landingsbaan niet betekent dat je minder betrokken bent. Dankzij een goede planning, een sterke voorbereiding en de steun van collega's blijft de continuïteit van haar dossiers gegarandeerd. "Voorbereiding is alles in deze job." Volgens haar moet je voortdurend vooruitdenken. Last-minute werken is in deze job geen optie.

### Nog lang niet uitgewerkt

Ondanks haar lange loopbaan voelt Christel zich allesbehalve klaar om stil te vallen. "Ik heb helemaal nog geen zin om stil te staan." Integendeel. Ze haalt nog steeds veel energie uit haar werk en geniet ervan om nieuwe dingen te leren. Vastgoedbeheer blijft haar uitdagen, zowel op juridisch, technisch als administratief vlak. "Het is niet omdat je 60+ bent dat er geen uitdagingen meer zijn." Die voortdurende leerkansen zorgen ervoor dat ze met evenveel motivatie als vroeger aan de slag blijft.



# APPARTEMENT KOPEN IN MEDE-EIGENDOM:

## WAT U ZEKER MOET WETEN



*Wie een appartement koopt in mede-eigendom, koopt niet alleen een woonst. Hij stapt tegelijk in een bestaande structuur van afspraken, financiële keuzes en beslissingen uit het verleden. Precies daar zit het verschil tussen een zorgeloze investering en een bron van voortdurende discussie. Wie dat begrijpt vóór de aankoop, staat nadien een stuk sterker.*

### De prijs is slechts het begin

Voor veel kandidaat-kopers begint de afweging bij de aankoopprijs en de maandelijkse lasten. Maar die cijfers geven slechts een beperkt beeld van de werkelijke situatie.

Pin u dan ook niet vast op de maandelijkse provisies die worden opgegeven. Belangrijker is de effectieve jaarlijkse afrekening. Het is namelijk mogelijk dat de opgevraagde provisies onvoldoende zijn om alle kosten te dekken, waardoor u op het einde van het jaar voor een hogere rekening komt te staan.

De syndicus is verplicht om de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar ter beschikking te

stellen via de informatieplichtige – doorgaans de verkoper, de makelaar of de notaris. Aan de hand van die afrekeningen kan u als kandidaat-koper nagaan welke kosten er effectief werden gemaakt, en of die wekkerend of eerder uitzonderlijk van aard waren.

### Het reservekapitaal: een cruciale graadmeter

Naast de lopende kosten is het reservekapitaal een van de belangrijkste factoren om te beoordelen bij de aankoop van een appartement.

Dat reservekapitaaldient als buffer voor toekomstige renovaties en grotere onderhoudswerken. Sinds de wet van 18 juni 2018 is het aanleggen ervan bij

nieuwbouw verplicht, zij het pas vanaf vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. Enkel indien de vereniging van mede-eigenaars daar met een vier vijfde meerderheid van afstapt, geldt die verplichting niet.

Bij oudere gebouwen is het ontbreken of de beperkte omvang van dat reservekapitaal een aandachtspunt. Staan er renovatiewerken op til, dan kan dat snel leiden tot aanzienlijke bijdragen van de individuele eigenaars. Omgekeerd geldt: een goed gevuld reservekapitaal is een teken van financieel gezond beheer en betekent dat u bij toekomstige werken minder zal moeten bijdragen.

### De verdeelsleutel: wie betaalt wat?

Niet elke eigenaar betaalt evenveel mee aan de gemeenschappelijke kosten. Hoe die kosten worden verdeeld, ligt vast in de statuten van de vereniging van mede-eigenaars en is gebaseerd op aandelen, of op afwijkende verdeelsleutels voor bepaalde voorzieningen.

Zo betaalt de eigenaar van een gelijkvloers appartement vaak niet mee voor het onderhoud van de lift. Staat er een liftrenovatie gepland, dan is dat voor u als kandidaat-koper van het gelijkvloers logischerwijs een heel ander verhaal dan voor de eigenaar op de bovenste verdieping. Die verdeelsleutels kan u terugvinden in de afrekeningen en de statuten, en ze verdienen uw aandacht voor u een bod doet.

### Het verleden zit in de muren

Elke mede-eigendom draagt een geschiedenis met zich mee. Beslissingen die jaren geleden werden genomen – of net niet werden genomen – blijven doorwerken in de financiële en technische toestand van een gebouw vandaag.

Een gebouw waar onderhoud systematisch werd uitgesteld, betaalt daar vroeg of laat de prijs voor. Achter de maandelijkse kosten schuilt vaak een lange keten van keuzes over onderhoudscontracten, renovaties, verzekeringen en energievoorzieningen. Als die beslissingen destijds om de verkeerde redenen zijn genomen, duiken later onverwachte uitgaven op.

De manier waarop een gebouw wordt beheerd zegt



dan ook vaak meer dan de staat van het appartement zelf.

### Lees de notulen van de algemene vergadering

De verslagen van de algemene vergadering zijn een onderschatte maar bijzonder waardevolle informatiebron voor wie een appartement overweegt te kopen. De syndicus is verplicht om die van de voorbije drie jaar ter beschikking te stellen via de informatieplichtige. Wie ze grondig leest, leert een gebouw kennen zoals het echt is.

Worden noodzakelijke werken vlot en met ruime meerderheid goedgekeurd, of blijven beslissingen hangen?

Keren betalingsachterstallen van bepaalde eigenaars telkens terug?

Zijn er punten die jaar na jaar opnieuw op de agenda verschijnen zonder tot een oplossing te komen?

Dat kan wijzen op een aanslepend probleem, een geschil met een buur of technische of juridische knopen die moeilijk te ontwarren zijn.

Ook een rondgang door het gebouw zelf spreekt boekdelen. Versleten vloermatten, een beschadigde lift of muren die al jaren geen verf meer zagen zijn zelden toevallig. Ze wijzen vaak op uitgesteld onderhoud en een beperkte bereidheid om te investeren in de gemeenschappelijke delen.

### Een gebouw is ook een mini-samenleving

Naast de financiële en technische aspecten speelt ook de menselijke factor een rol die niet te onderschatten is. Een mede-eigendom functioneert als een kleine samenleving waarin beslissingen collectief worden genomen. Wanneer dat systeem

stroef loopt, vertaalt dat zich snel in uitgestelde werken, oplopende spanningen en een onprettig woonklimaat.

Wie een appartement koopt in mede-eigendom, koopt ook mee in die dynamiek. Dat is geen reden om af te haken, maar wel een reden om goed geïnformeerd te kopen.

#### Een appartement kopen: praktische tips voor de kandidaat-koper

Een appartement kopen vraagt de nodige voorbereiding. Enkele concrete aandachtspunten die u goed van pas komen:

Vraag bij de informatieplichtige niet alleen de maandelijkse provisie op, maar ook de effectieve jaarlijkse afrekeningen van de voorbije twee jaar en de notulen van de algemene vergaderingen van de voorbije drie jaar. Lees ze aandachtig.

Ga na hoeveel reservekapitaal er is opgebouwd en of er renovatiewerken gepland of reeds goedgekeurd zijn. Controleer in de statuten welke verdeelsleutels van toepassing zijn op het appartement dat u overweegt te kopen.

Twijfelt u over bepaalde punten, aarzel dan niet om rechtstreeks vragen te stellen aan de syndicus of de verkoper. Een goede syndicus geeft u graag de nodige toelichting.

Ten slotte is het aan te raden om met de verkoper overeen te komen dat u als toekomstig eigenaar een volmacht krijgt voor het bijwonen van algemene vergaderingen die plaatsvinden tussen de ondertekening van het compromis en de authentieke akte. Zo bent u van meet af aan betrokken bij beslissingen die ook uw toekomst als eigenaar mee bepalen.

#### Appartement kopen begint met de juiste voorbereiding

Een appartement kopen is meer dan een rekensom. De werkelijke waarde van een aankoop schuilt in de gezondheid van het geheel: de financiële situatie van de VME, de technische staat van het gebouw en de beslissingen die in het verleden zijn genomen.

Wie die moeite doet voor de aankoop, koopt niet alleen een appartement. Hij koopt ook gemoedsrust.

Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:

**WEBER SECURITY**

**ORA Liften**

**Delicon**  
Pumping solutions

**PRO FIRE**  
PROTECTIVE & PREVENTIVE SOLUTIONS

**SC**  
NETWORK  
CLEANING

**kön  
hef**

**03beheer**

**BONDEC**  
Verwarming • Sanitair • Airco • 24u-service

**TREMA**

**LR LIERSE**  
RUIMINGSWERKEN

**AAA**  
ROMBAUT ELEKTRICITEITSWERKEN

## HITTE IN HET APPARTEMENT?

### EERST DE ZON BUITEN HOUDEN, PAS DAARNA AAN AIRCO DENKEN

*De zomer van 2026 zal velen nog lang bijblijven. Dagenlang temperaturen boven de 30 graden, slapeloze nachten en appartementen die aanvoelen als een serre.*

*Voor bewoners van appartementsgebouwen vormt warmte steeds vaker een uitdaging. Dat is niet verwonderlijk: volgens het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf) zijn vooral appartementen met een compacte bouwvorm en relatief veel glas gevoelig voor oververhitting.*

*Wanneer de thermometer oploopt, wordt vaak meteen aan een airco gedacht. Begrijpelijk, maar niet altijd noodzakelijk. Bovendien laat de regelgeving niet zomaar toe om een buitenunit aan een gevel te hangen. Zowel de basisakte en het reglement van interne orde als de stedenbouwkundige voorschriften spelen daarbij een rol.*

*Gelukkig zijn er tal van maatregelen waarmee bewoners hun appartement aanzienlijk koeler kunnen houden zonder beroep te doen op een energieverblindende airco.*

#### De eerste regel: laat de warmte niet binnen

Wie tijdens een hittegolf zijn appartement koel wil houden, moet één eenvoudige regel onthouden: warmte die niet binnenkomt, moet ook niet afgevoerd worden.

Veel mensen sluiten pas de gordijnen wanneer de woonkamer al opgewarmd is. Dan is het eigenlijk te laat. Zonnestralen die door glas vallen, zetten hun energie om in warmte. Die warmte blijft vervolgens grotendeels binnen hangen.

Onderzoek van het WTCB toont aan dat zonwering veruit één van de meest efficiënte passieve maatregelen is om oververhitting tegen te gaan. In simulaties daalde de maximale binnentemperatuur met ongeveer vier graden wanneer consequent gebruik gemaakt werd van zonwering.

Voor appartementen betekent dit:

- sluit rolluiken tijdig;
- gebruik buitenzonwering waar mogelijk;
- houd gordijnen en screens gesloten aan de zonzijde;
- laat de zon niet onnodig binnen tijdens de warmste uren van de dag.

Een raam dat uitkijkt op het zuiden of westen kan op een zomerdag immers vele honderden watt aan warmte binnenbrengen. Dat lijkt weinig, maar over meerdere uren loopt dat snel op.

#### Ventileren: niet altijd, maar op het juiste moment

Een veel voorkomende fout is dat bewoners overdag alle ramen openzetten in de hoop verkoeling binnen te halen.

Wanneer het buiten 33 graden is en binnen 28 graden, haalt men uiteraard geen frisse lucht naar binnen. Men brengt juist extra warmte binnen.

Het WTCB wijst erop dat zogenaamde nacht-coeling bijzonder effectief kan zijn. Daarbij worden ramen geopend wanneer de buitentemperatuur voldoende gezakt is. In hun simulaties kon de temperatuur tijdens de nacht hierdoor teruggebracht worden tot ongeveer 26 graden.

De praktische vuistregel is eenvoudig:

- sluit ramen en deuren zodra het buiten warmer wordt dan binnen;
- houd het appartement overdag zo gesloten mogelijk;

- zet 's avonds en 's nachts zoveel mogelijk ramen open;
- creëer waar mogelijk tocht tussen twee gevels.
- Bewoners van appartementen met ramen aan twee zijden van het gebouw hebben daarbij een belangrijk voordeel. Een luchtstroom voert warmte veel sneller af dan stilstaande lucht.

#### Vergeet de warmtebronnen binnenshuis niet

Tijdens een hittegolf komt de warmte niet alleen van buiten.

Ook allerlei dagelijkse toestellen produceren warmte:

- ovens;
- televisies;
- halogeenverlichting;
- droogkasten;
- computers;
- laadapparaten

Een oven die een uur gebruikt wordt, kan een kleine woonkamer merkbaar opwarmen. Wie tijdens warme dagen koude maaltijden kiest of kookt tijdens de koelere ochtenduren, merkt vaak een duidelijk verschil.

Ook ledverlichting verdient de voorkeur. Ze verbruikt minder energie en zet minder energie om in warmte.

#### Waarom appartementen zo snel opwarmen

Veel bewoners vragen zich af waarom hun appartement warmer wordt dan een woning in dezelfde straat.

Het antwoord ligt deels in de constructie. Volgens het WTCB zijn appartementen vaak compact gebouwd en beschikken ze relatief gezien over veel glasoppervlak. Daardoor kan warmte zich sneller opstapelen.

Daarnaast spelen nog andere factoren:

- appartementen onder platte daken warmen sneller op;
- zuid- en westgerichte terrassen ontvangen meer zon;
- grote glaspartijen verhogen het risico op oververhitting;
- onvoldoende nachtventilatie laat warmte accumuleren.

Niet elk appartement reageert dus op dezelfde manier tijdens een hittegolf.



#### Planten helpen meer dan men denkt

Hoewel planten geen wondermiddel zijn, kunnen ze wel bijdragen aan een aangename leefomgeving.

Groene terrassen en balkons absorberen minder warmte dan harde oppervlakken. Bovendien zorgt verdamping van water voor een beperkt verkoelend effect.

Ook binnenshuis kunnen planten een positieve invloed hebben op het comfortgevoel, al moeten bewoners geen spectaculaire temperatuurdalingen verwachten.

#### Een ventilator is geen airco, maar vaak wel voldoende

Een ventilator verlaagt de temperatuur niet.

Dat klinkt misschien vreemd, maar het is correct. Een ventilator verplaatst lucht en zorgt ervoor dat het lichaam gemakkelijker warmte kan afgeven.

Toch ervaren mensen daardoor vaak een verschil van enkele graden in comfort.

Het stroomverbruik van een ventilator bedraagt bovendien slechts een fractie van dat van een klassieke airco. Vanuit ecologisch en economisch oogpunt is het daarom vaak een interessante eerste stap.

#### Wanneer wordt een airco toch interessant?

Ondanks alle passieve maatregelen zijn er situaties waarin een airco een logische keuze kan zijn.

Dat geldt bijvoorbeeld voor:

- appartementen onder slecht geïsoleerde daken;
- woningen met zeer grote glaspartijen;
- bewoners die medische redenen hebben om extreme hitte te vermijden;
- langdurige periodes van tropische temperaturen.

Het WTCB verwacht dat de steeds langere hittegolven ertoe zullen leiden dat het moeilijker wordt om zonder bijkomende koeling een aanvaardbaar comfortniveau te behouden. Het instituut benadrukt wel dat een combinatie van passieve maatregelen en actieve koeling meestal de beste resultaten oplevert.

Een airco mag dus nooit de eerste reflex zijn. Eerst moeten de eenvoudige maatregelen maximaal benut worden.

#### Kan ik zomaar een airco plaatsen?

Hier wordt het bij appartementsgebouwen vaak ingewikkelder.

Een buitenunit is immers zichtbaar vanop gemeenschappelijke delen of van buitenaf. Daardoor kunnen zowel juridische als stedenbouwkundige regels van toepassing zijn.

Vooreerst moet nagegaan worden wat de basisakte en het reglement van interne orde bepalen. In veel gebouwen worden gevels beschouwd als gemeenschappelijk eigendom. Soms zijn technische installaties verboden, soms zijn ze mogelijk mits toestemming van de mede-eigenaars of de syndicus.

Wie een airco overweegt, informeert daarom best eerst naar de regels die binnen het gebouw gelden.

#### Ook de stad stelt voorwaarden

Zelfs wanneer het appartementsgebouw een airco toelaat, betekent dit nog niet dat de installatie eender waar geplaatst mag worden.

De Antwerpse bouwcode BV bepaalt dat technische installaties bij voorkeur inwendig in het gebouw worden ondergebracht. Voor buitenunits van duurzame HVAC-installaties bestaan echter uitzonderingen, op voorwaarde dat aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. [antwerpen.be]

Zo mogen buitenunits onder meer geplaatst worden:

- op platte daken binnen bepaalde hoogte- en zichtbeperkingen;
- op hellende daken mits een kwaliteitsvolle architecturale integratie;
- tegen zij- en achtergevels volgens specifieke voorschriften;

- op voldoende afstand van perceelsgrenzen en ramen van verblijfsruimtes. [antwerpen.be]

#### Geluid: vaak het grootste probleem

Wie aan een airco denkt, denkt meestal aan verkoeling. Buren denken vaak eerst aan geluid. Dat is niet zonder reden. Een slecht geplaatste buitenunit kan hinder veroorzaken door trillingen en geluidsoverlast.

De Antwerpse bouwcode adviseert daarom:

- toestellen met een lage geluidsproductie te kiezen;
- voldoende afstand te houden tot buren;
- trillingsdemping te voorzien bij montage tegen harde oppervlakken;
- plaatsing in nissen te vermijden om geluidsweerkaatsing te beperken;
- waar nodig gebruik te maken van geluidsabsorberende maatregelen. [antwerpen.be]

Een kwalitatieve installatie vergt dus meer dan enkel het aankopen van een toestel.

#### Gebruik en gedrag hebben een grote invloed op de temperatuur in uw woning.

Hittegolven zullen waarschijnlijk steeds vaker voorkomen. Daarover bestaat vandaag weinig twijfel. De vraag is dus niet alleen hoe we onze gebouwen verwarmen in de winter, maar ook hoe we ze leefbaar houden in de zomer.

De goede boodschap is dat veel maatregelen weinig of niets kosten. Rolluiken tijdig sluiten, de zon buiten houden, slim ventileren en warmtebronnen beperken kan al een groot verschil maken. Onderzoek toont aan dat het temperatuurverschil tussen woningen tijdens een hittegolf zelfs kan oplopen tot vijf graden, puur door verschillen in gebruik en gedrag. [wtcb\_arton...men\_NP (1) | PDF]

Een airco kan in sommige gevallen een nuttige aanvulling zijn, maar zou steeds het sluitstuk van de aanpak moeten vormen. Wie eerst investeert in zonwering, ventilatie en verstandig gebruik van de woning, ontdekt vaak dat comfort niet noodzakelijk uit een koele luchtstroom hoeft te komen.

Soms begint verkoeling gewoon met het sluiten van een gordijn op het juiste moment.

