

03beheer *Magazine*



Syndicus van gebouwen

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



4

Nieuwbouw in de kijker:
Den Tour te Schelle



6

Renovatie in de kijker
Pez Espada te Antwerpen



8

Medewerker in de kijker
Sandra de Graef, onthaal



9

Wetgeving en juridisch
De wet op mede-eigendom 2010



10-11

Actueel
Veiligheid
Nieuwe termijnen KB liften
Colofon



12

Broederminstraat 52



'Bijzonder intensief'. 'Pure topsport'! ...

Zo kunnen we de voorbije vijf jaar voor o3beheer/colpaert bvba het best omschrijven.
Een terugblik.

Fusie

Op 1 juli 2013 is het exact vijf jaar geleden dat o3beheer met VGK Colpaert fuseerde. In 2008 verhuisde ook het kantoor van o3beheer van de Nerviërstraat naar de Belgiëlei. Een hele onderneming, zo kort na de fusie! In 2009 volgde dan de verhuis van de kantoren van VGK Colpaert uit Hoboken naar de Belgiëlei en ontmoeten de twee bedrijfsculturen elkaar op de werkvloer: een boeiende en verrijkende ervaring! De enorme inzet van trouwe medewerkers zorgde uiteindelijk voor een gestroomlijnde organisatie met welomlijnde processen. Uniformiteit, performantie en transparantie waren – en zijn nog steeds – de sleutelwoorden.

Groei

Ondertussen werd ook hard gewerkt aan de verdere uitbouw van het klantenbestand. De gestage groei zorgde ervoor dat de interne organisatie regelmatig diende te worden geherstructureerd: een maandelijkse analyse en evaluatie van de financiële situatie van alle gebouwen, een kwaliteit-screening, de uitbouw van ondersteunende en overkoepelende functies, interne vergaderingen edm. Kritisch blijven naar onszelf én mekaar toe, durven vernieuwen en bijschaven ... het was niet altijd eenvoudig! Maar de hele ploeg en elk individu apart kwam er uiteindelijk gesterkt uit.

Nieuwe wetgeving

In 2010 werden we dan weer verblijd met de nieuwe wet op de mede-eigendom. Onze mede-eigenaars dienden correct te worden ingelicht, hardware en software aangepast, bijkomende interne controles ingebouwd, gewoontes doorbroken, medewerkers intensief opgeleid enz. enz. Nee, u hoort ons niet klagen! Sterker nog, we hebben de nieuwe wet op een positieve wijze onthaald en omarmd. We zijn er immers van overtuigd dat het voor meer rechtszekerheid zorgt en onze activiteiten en het beheer van uw vastgoed een duidelijkere omkadering geeft.

Wat brengt de toekomst?

Sinds 2010 werd de nieuwe wet al enkele keren aangepast. Dit jaar zal het koninklijk besluit omtrent de boekhouding in uitvoering worden gebracht voor gebouwen van 20 grote kavels en meer. En de toekomst? Het ziet ernaar uit dat de wetgever nog meer in petto heeft. Zo zal elke vereniging van mede-eigenaars de naam van zijn syndicus moeten publiceren op de kruispuntbank van ondernemingen. Daarna mag het wat ons betreft wat rustiger worden! Nieuwe wetgeving leidt immers altijd tot meer prestaties en dus ook tot een hogere kostprijs voor de mede-eigenaars. Tot op zekere hoogte blijken de wijzigingen van de afgelopen jaren een verstandige investering voor het goede beheer van uw eigendom. Een wildgroei aan bijkomende wetgeving werkt echter contra-productief en verhoogt de kosten voor onze mede-eigenaars nodeloos.

Hoog tijd voor een magazine!

Vijf jaar na het begin van een voor ons wel heel "interessante" periode, stel ik u vandaag graag ons Magazine voor. Daarmee willen we onze ervaringen met u delen en een genuanceerd beeld scheppen van onze activiteiten en medewerkers. Zij oefenen immers een beroep uit dat zoveel meer om het lijf heeft dan u op het eerste gezicht misschien zou denken!

Wij wensen u veel leesplezier!

Tom Van Campenhout

Zaakvoerder o3beheer/colpaert bvba

DEN TOUR

Langs de drukke Provinciale Steenweg in Schelle werd het project 'Den Tour' door projectontwikkelaar Anrico gerealiseerd. De opbouw van een appartementsgebouw en de uitbouw van een vereniging van mede-eigenaars zijn twee zaken die grondig en concreet werk vergen. Ter illustratie volgt hier een kijkje op de oplevering van een appartementsgebouw en zoomen we wat dieper in op residentie 'Den Tour'.

Oplevering in fases

1. Basisakte

Vanaf het moment dat een projectontwikkelaar, in dit geval Anrico nv, één appartement verkoopt aan een derde partij spreekt men van mede-eigendom. De bouwheer dient op dat moment een basisakte te laten opstellen waarin zowel de privaatieve als de gemeenschappelijke zaken worden beschreven. In deze basisakte staat eveneens genoteerd dat de bouwheer een eerste syndicus moet aanduiden. Anrico nv contacteerde o3beheer bvba om het gebouw te beheren als eerste syndicus.

2. Eerste algemene vergadering

o3beheer riep vervolgens een eerste algemene vergadering bijeen waarop alle nieuwe eigenaars van de residentie werden uitgenodigd. Conform de wet op de mede-eigendom eindigt het mandaat van de syndicus bij de aanvang van de eerste algemene vergadering. Om het beheer te voeren van de residentie diende o3beheer dan ook in haar mandaat te worden bevestigd door de eigenaars die op de eerste algemene vergadering aanwezig of vertegenwoordigd waren.

3. Eerste voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen

Na de verkiezing van de syndicus wordt een eerste keer de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen besproken. Als de eigenaars hebben gekocht onder de Wet Breyne moet er een voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden. De definitieve oplevering kan ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering gebeuren. o3beheer stelde de algemene vergadering voor één of meerdere eigenaars aan te duiden om aanwezig te zijn op de voorlopige oplevering. Zo kunnen zij alles mee opvolgen vanuit het standpunt van de eigenaars in de residentie. Zij zijn het immers die het gebouw gaan bewonen. De eigenaars Monteagudo en Van der Aa stelden zich hiervoor kandidaat.

4. Verborgene gebreken

Zodra de bouwpromotor de residentie als volledig afgewerkt beschouwt, wordt de syndicus gecontacteerd voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. o3beheer contacteerde dan ook op zijn beurt dhr. Monteagudo en dhr. Van der Aa om daarbij aanwezig te zijn. Tijdens het bezoek aan residentie 'Den Tour' werd vastgesteld dat het gebouw heel goed is afgewerkt, afgezien van enkele kleine

gebreken die de aannemers onmiddellijk in orde kunnen brengen. De vastgestelde gebreken werden ook opgenomen in het PV van voorlopige oplevering. Daarna werd een termijn afgesproken waarbinnen de bouwpromotor de gebreken in orde zal brengen. Ook tussen de voorlopige en de definitieve oplevering kunnen de eigenaars, evenals de syndicus, nog verborgen gebreken melden aan de promotor. Het gaat dan om gebreken die tijdens de voorlopige oplevering niet konden worden vastgesteld door een leek.

Het belang van goede communicatie

Residentie 'Den Tour' had te kampen met vochtinfiltraties op kelderniveau, een verborgen gebrek dat zeer kort door de promotor wordt opgevolgd. Alles werd in het werk gesteld om dit zo vlug mogelijk op een correcte manier op te lossen. Zowel o3beheer als de eigenaars zijn tevreden over de inspanningen die werden gedaan om de situatie te optimaliseren. Het belangrijkste bij een oplevering is dat de communicatie tussen alle partijen - de eigenaars, de syndicus en de promotor - positief verloopt. Partijen die het beste met elkaar voor hebben, ondernemen altijd snel actie om problemen op te lossen. De syndicus is in deze fase de bepalende factor die alles in goede banen leidt. Hij of zij is de persoon die alle gemelde gebreken juist coördineert en ter plaatse beoordeelt om ze dan door te geven aan de promotor. Een correcte administratie, goede communicatie en een probleemoplossende aanpak zijn dan ook bepalend voor het goede verloop van deze fase.

Ruimte, licht, lucht en een persoonlijke toets.

In 2008 werd aan de Provinciale Steenweg, waar vandaag Residentie 'Den Tour' staat, een stedenbouwkundige vergunning verworven om er initieel een vernieuwbouw te realiseren met uitbreiding. Tijdens de bouwfase werd echter duidelijk dat de oude gebouwen te onstabiel waren en opteerde men toch voor een volledige nieuwbouw. Het werd een mix van 11 appartementen en 4 kantoren met ruime ondergrondse parkeer- en bergingsvoorzieningen. "De architectuur is voor ons steeds zeer belangrijk om hedendaagse eigentijdse residenties te realiseren" benadrukt de heer Adriaens, zaakvoerder van projectontwikkelaar Anrico, "Daarom hebben we samengewerkt met een lokale architect die zijn concepten opvat vanuit onze visie: ruimte en veel lichtinval met grote terrassen. Door de interactie met de klanten en potentiële kopers wordt aan elke kavel bovendien een persoonlijke toets toegevoegd. Dat gebeurt niet enkel op het vlak van de



afwerkingsmaterialen, maar ook wat de constructie zelf betreft – voor zover dit uiteraard stabiliteit-technisch verantwoord is. De doelstelling daarbij is zoveel mogelijk persoonlijke wensen flexibel in onze concepten te verwerken, zodat de klant finaal het gevoel krijgt zijn eigen thuis te bepalen."

Harmonieus geheel

Daarnaast werd in het project 'Den Tour' speciale aandacht verleend aan het harmonieus samengaan van commerciële met privaatieve ruimtes. " 'Den Tour' heeft bewezen dat professioneel werken en residentieel wonen succesvol kunnen samengaan", verduidelijkt de heer Adriaens. "De kantoorfuncties op het gelijkvloers geven immers geen overlast aan de bewoners en hebben elk een aparte inkom. De aard van de activiteiten die hierin worden ondergebracht, zorgt trouwens voor een rustige sfeer, zonder overlast aan verkeer te veroorzaken. De residentie is dan ook een aantrekkingspunt geworden voor diverse dienstverlenende bedrijven: CM - ziekenfonds, Argenta – bankier, A+ Vastgoed, een boekhoudkantoor ... Gevolg: iederéén in Schelle en omstreken spreekt over 'Den Tour!'".

Het concept van 'Den Tour' leverde alvast een mooi resultaat op en zal zeker nog navolging krijgen in de Rupelstreek. Zo wordt er binnenkort in de Tolhuisstraat in Schelle een nieuw project opgestart waar het leven in mede-eigendom (appartementen) wordt gekoppeld aan woningen met ruime tuinen, opgevat als een 'Condominium' (een aandeel in de eigendom van de grond, met exclusief gebruiksrecht van een afzonderlijk privé-gedeelte, nvdr). Eenheid van uitzicht en leven staan daarbij centraal. Eenmaal dit project zal afgerond zijn, is het weer aan de syndicus en de mede-eigenaars om het gebouw op een goede wijze te beheren!

Peter Maes en Chris Cailloux

Op de Groenplaats - Antwerpse toplocatie! – staat een strak en zeer goed onderhouden gebouw met ruime appartementen. De gevel, daterend van 1963, is gebouwd door Vooruitzicht NV en was toe aan een opfrisbeurt. Niet vanuit technisch maar louter vanuit esthetisch oogpunt. Door de luchtvervuiling (voornamelijk roet afkomstig van uitlaat- en verbrandingsgassen) was de mooie Franse steen veel donkerder geworden. Na exact 50 jaar mocht die vuilafzetting er wel eens af.

Het belang van een mooie voorgevel

We merken doorgaans dat gevelwerken niet tot de toprioriteit van onze mede-eigenaars behoren, tenzij er sprake is van betonrot of infiltraties. Maar de mede-eigenaars van dit gebouw vonden een reiniging van de gevel wel degelijk een belangrijke investering. Een mooie, goed onderhouden façade heeft immers een grote invloed op de waarde van de appartementen. Geen onbelangrijke factor nu mensen vaker van woning veranderen dan vroeger.

Een degelijk lastenboek als basis

Bij aanvang van dergelijke werken is het uitermate belangrijk een duidelijk lastenboek op te stellen. Meer bepaald een heldere werkbeschrijving waardoor gespecialiseerde gevelfirma's een gedetailleerde offerte kunnen maken. Een offerte die wij als syndicus bovendien gemakkelijk kunnen vergelijken met de andere bekomen bestekken. Appelen met appelen vergelijken is immers cruciaal voor een juiste evaluatie van de prijzen.

Een techniek tussen zandstralen en hogedrukreiniging in

Voor de gevelreiniging op de Groenplaats werd gekozen voor het "Torbo"-systeem. Een vorm van hogedrukreiniging waarbij water met een geringe hoeveelheid zand tegen de gevel wordt gespoten door middel van een speciale straaltechniek. Die is veel minder agressief dan het klassieke zandstralen én reinigt veel beter dan de gewone hogedrukreiniging. Het verbruikt weinig water en veroorzaakt 95% minder stof dan het klassieke zandstralen.

Water- en vuilafstotende finish

Na het reinigen werden de barsten in de Franse steen en de open voegen hersteld met een aangepaste materie. De voegen rond de ramen werden vervangen door elastische voegen die zorgen voor een perfecte, waterdichte aansluiting tussen raam en gevel. Daarna werd de gevel behandeld met siloxanen, een kleurloos product dat door de steen wordt opgenomen en vochtafstotend werkt. Onzichtbaar, bovendien. Er valt dan ook geen kleurverschil, geen 'film' of glans te bespeuren. De poriën van de gevelsteen zijn met deze siloxanen verzadigd en verhinderen dat er nog water wordt opgenomen door de gevel. Ook vuil wordt op deze manier afgestoten. Tot slot werd het

aluminium van de ramen gereinigd zodat ze nu weer glanzen als weleer. Het resultaat mag er dan ook zijn!

Moeilijk kan ook

Hoe geslaagd het resultaat ook is, deze werf was verre van een "gewone klus". Op de Groenplaats, middenin de stad, is een stelling voor de gevel immers meer dan elders een uitnodiging voor inbrekers. Veiligheidsmaatregelen drongen zich dan ook op. Bovendien bevindt zich op het gelijkvloers een horecazaak. Daarom werd alles bewust ingepland in de winterperiode. In terrasjestijden zoals de lente of de zomer zouden dergelijke werken immers leiden tot commerciële schade voor de brasserie in kwestie. Daarnaast was er nog het probleem van de toegankelijkheid. De hele stelling werd gemonteerd bovenop "een brug" zodat de horecazaak niets moest inboeten aan zichtbaarheid en toegankelijkheid. Dit bracht weliswaar een meerprijs met zich mee, maar voor het behoud van een goede verstandhouding met de horeca-uitbater was het een must.

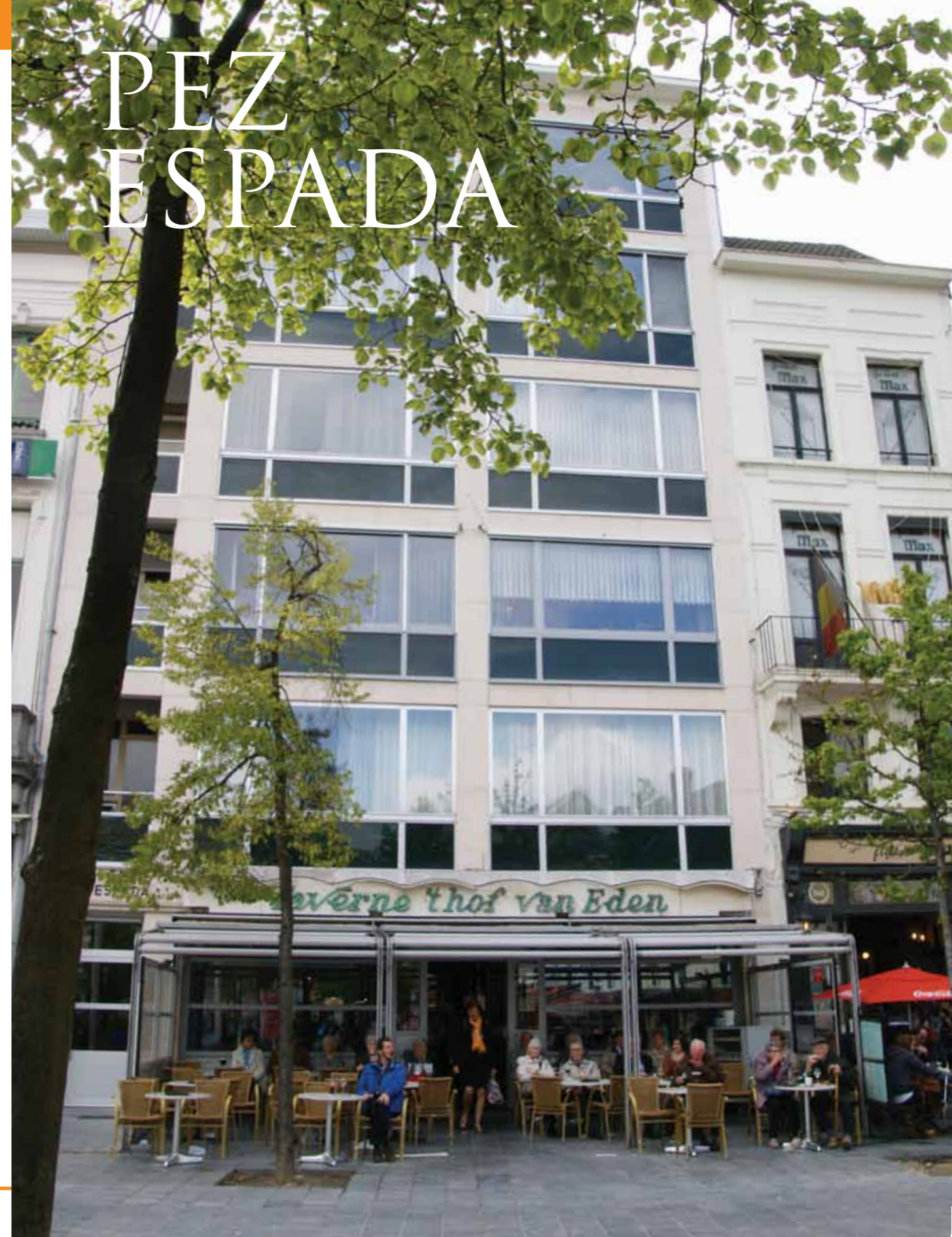
Win-Win operatie

Een extra dimensie aan deze hele renovatie was het aspect "advertising". De Groenplaats kan dagelijks rekenen op duizenden bezoekers. Een uitstekende plaats dus om de stelling te voorzien van een reclamedoek! Daartoe namen we contact op met twee bedrijven die gespecialiseerd zijn in advertising op gevelstellingen. Het voorstel van Mega Media won uiteindelijk onze voorkeur. Zij zorgden immers voor drie adverteerders die elk gedurende één maand reclame op de stelling plaatsten. Ontwikkeling én organisatie was in handen van Mega Media. Voor de vereniging van mede-eigenaars was dat een mooie zaak. In ruil voor de reclame werd namelijk de volledige renovatie uitgevoerd. Een schitterend voorbeeld van een Win-Win operatie!



Tom Van Campenhout

PEZ ESPADA



SANDRA DE GRAEF

Sandra De Graef werkt sinds twee jaar bij o3beheer. Ze verzorgt er het onthaal van klanten en voert ook administratieve taken uit. Als moeder van een 17-jarige zoon werkte ze vroeger in de zorgsector. Door de fysieke belasting die dit werk met zich meebrengt, moest ze er omwille van medische redenen noodgedwongen mee stoppen. Ze ging op zoek naar een fysiek minder belastende job met veel sociaal contact en afwisseling. Na een grondige sollicitatieselectie en een positieve stage van negen maanden kon ze in 2011 aan de slag bij o3beheer bvba als administratief medewerkster met bijkomende onthaalfunctie.



Hoe ziet Sandra's dag eruit?

Om 8u25 begint ze met een reeks uiteenlopende, administratieve taken. Zo zorgt zij voor het uittikken van de dagordes van de algemene vergaderingen, de verzending ervan per post en mail én de opslag van deze gegevens. Daarnaast werkt Sandra actief mee op de boekhouding door facturen in te boeken. Ook een deel van de betalingen via Isabel – het systeem voor online bankieren – neemt ze voor haar rekening, net zoals het klasseren en archiveren van documenten, de reservering van de vergaderzaal voor afspraken met klanten en andere organisatorische taken. Bij afwezigheid van de telefoniste tenslotte springt Sandra eveneens in.

Hoe ervaart Sandra zelf haar job?

- 'Heel veelzijdig'

'Net deze afwisseling van taken, in combinatie met het onthaal, zorgt ervoor dat ik continu alert blijf. Je voelt ook dat o3beheer bvba een groeiend bedrijf is. Vanuit een dynamisch team kan ik bijvoorbeeld actief meewerken aan veranderingsprojecten. Zo moesten door de recente wijzigingen in de wetgeving zowel de boekhoudkundige als de administratieve informaticasystemen worden gewijzigd. Daardoor moet je snel nieuwe werkmethode assimilieren en is er geen tijd om in een "werksleur" te vervallen.'

- 'Professioneel én sociaal'

'Om de klant continu een optimale werking te garanderen worden er elke maand 3 interne vergaderingen georganiseerd waarvan 1 voor de afdeling administratie/boekhouding. Iedereen kan daar zijn zeg doen om de praktische werking van het bedrijf nog te verbeteren. Ook zorgen de regelmatig georganiseerde opleidingen voor maximale efficiëntie in de uitvoering van de opdrachten. Het ontvangen van klanten die na afspraak langskomen, geeft me dan weer het nodige sociale contact en draagt bij tot de veelzijdigheid van de job.'

- 'Goede balans werk-privé'

'o3beheer hecht veel aandacht aan een evenwichtige balans tussen werk en privé. Er wordt dan ook veel begrip getoond voor privé-situaties. Dat hoort immers allemaal bij de familiale sfeer, die tegelijkertijd ook professioneel is. Er wordt hard gewerkt maar toch is er geen onderlinge concurrentie omdat ieder zijn eigen welomschreven taken heeft. Wij zitten dan ook nooit in elkaars vaarwater.'

- 'Makkelijk bereikbaar'

'Het kantoor van o3beheer is ook zeer gemakkelijk te bereiken via het openbaar vervoer. Ik verlies daardoor niet veel tijd bij het dagelijkse pendelen. Gezien het fileleed rond Antwerpen is dit de dag van vandaag evenmin een onbelangrijke factor! Voor mij is het duidelijk: o3beheer bvba heeft mij nog veel te bieden op lange termijn.'

Interviewer: Tom Bomont



WET OP DE MEDE-EIGENDOM 2010 SYNDICUS, EEN VAAK ONDERSCHAT BEROEP ...

Op 6 mei 2010 werd door de Kamer en de Senaat het wetsontwerp goedgekeurd om de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. De vorige wijziging dateerde al van 1994 en was verouderd. Er was dus nood aan meer omkadering en duidelijkheid in deze complexe materie. De nieuwe wet op de mede-eigendom trad in voege op 1 september 2010.

Hoe ervaren eigenaars en syndici deze wijzigingen vandaag?

Een klein marktonderzoek leert ons dat de nieuwe wet heel wat consequenties meebracht voor alle betrokken partijen: eigenaars, notarissen, advocaten, syndici enz. Voornamelijk positieve gevolgen, gelukkig, maar er staat natuurlijk ook een kostenplaatje tegenover. Een overzicht:

• Eindelijk transparantie

De vernieuwde wetgeving maakt de algemene reglementering voor alle partijen veel duidelijker. Iedereen weet nu beter waaraan zich te houden en tal van aangepaste punten zijn helder omkaderd. Enkele voorbeelden: de verplichting om een algemene vergadering te houden, de onthoudingen die niet meetellen bij een stemming, het ondertekenen van het verslag, het aanstellen van de voorzitter en commissaris, het beperkt aantal volmachten ... Voor de syndici is dit alles veel transparanter geworden. Maar ook de eigenaars - uiteindelijk toch de belanghebbenden - zijn voortaan veel nauwer bij de gebeurtenissen betrokken. Wat in het verleden niet steeds het geval was.

• Heldere communicatie

Zowel in de media als door de syndici werd deze wetgeving voldoende en duidelijk gecommuniceerd naar alle eigenaars. Zo hebben deze laatste nu een veel betere kijk op de werking en de taken die een syndicus moet uitvoeren of verwerken. Vele eigenaars hebben de nieuwe wetgeving ook goed gevolgd via de media of door voordrachten te volgen. Ook dit was vroeger niet altijd het geval.

• Eén uniforme lijn

De nieuwe wetgeving moest niet alleen transparanter zijn, maar ook uniformiteit brengen in de verslaggeving en werking van alle syndici. Vroeger ontstond er regelmatig commotie bij misnoegde eigenaars, doordat syndici vaak op hun eigen, zelf gecreëerde 'eilandje' werkzaam waren. De nieuwe wetgeving zet alle syndici nu op één lijn. Zij die de nieuwe regels op een professionele manier toepassen, krijgen minder kritiek over zich heen en worden beoordeeld als deskundigen. Een professionalisering waar we met z'n allen naartoe moeten blijven streven!

• Kostenplaatje voor de syndicus

Ook qua investering had deze nieuwe wetgeving heel wat impact, vooral dan op de syndici. Ten eerste moesten ze

investeren in nieuwe soft- en hardware, een niet te onderschatten kost! Bovendien is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering nu een verplichting, als garantie naar de eigenaars toe. Ook de werknemers van syndicuskantoren moeten tot slot professioneel worden opgeleid via betalende cursussen. Al deze investeringen hebben er de voorbije jaren toe geleid dat vele kleinere kantoren of individuele eigenaars de handdoek in de ring hebben gegooid. Anderzijds bieden syndicuskantoren die de wijzigingen doorvoerden en goed onder controle hebben de eigenaars de nodige garanties. Ook naar de toekomst toe!

• Meerprijs voor de eigenaars

Continuïteit in het beheer van een gebouw is voor elke mede-eigenaar van primordiaal belang. Daar staat wel tegenover dat een professionele syndicus door de nieuwe wetgeving zijn beheersvergoeding heeft moeten aanpassen. Een syndicus leidt geen liefdadigheidsinstelling, maar een bedrijf zoals een ander. In het verleden is spijtig genoeg al vaak bewezen dat te lage beheersvergoedingen leiden tot de ondergang van een syndicuskantoor, met alle miserie als gevolg voor de mede-eigenaars. Mede-eigenaars hebben er alle belang bij om hun gebouw te laten beheren door een financieel gezond syndicuskantoor.

Conclusie

Het is duidelijk dat de nieuwe wetgeving een noodzaak was om een regularisatie in de sector door te voeren en het beroep van de syndicus een professioneler karakter te geven. Er bestaat vandaag meer eenvormigheid, toezicht en controle. Verdere ontwikkelingen in dit domein zullen tot een nog grotere professionalisering van onze sector leiden. Kortom, de trein zit al aardig op kruissnelheid. Maar alles heeft natuurlijk zijn "prijs".

Filip Franck



VEILIGHEID



Bewoner, begin bij uzelf!

Veiligheid in en rond appartementsgebouwen is steeds meer onderwerp van gesprek tijdens de algemene vergaderingen van de Vereniging van Mede-eigenaars. Sommigen denken daarbij meteen aan grote en dure investeringen, anderen houden de kosten liever beperkt. Inbraakbeveiliging in appartementsgebouwen is dan ook niet altijd evident. Toch is er al heel wat leed te voorkomen door de bestaande installaties op een correcte manier te gebruiken. Veiligheid begint eerst en vooral bij de ingesteldheid van de bewoners zelf!

Het belang van de parlofoon.

Correct gebruik van de parlofoon is van onschatbare waarde! Maar al te vaak laten bewoners blindelings iemand toe tot het gebouw zonder vooraf de identiteit van die persoon na te gaan. Inbrekers bellen meestal eerst overal aan om na te gaan wie er thuis is. Wie zo toegang krijgt tot het gebouw, heeft volledig vrij spel...!

De buitendeur moet in het slot.

Te veel bewoners vergeten nog te checken of de buitendeur effectief in het slot is gevallen als ze het gebouw verlaten. Een goeie controle bij het buitengaan is een must! Ook de garagepoort moet zo snel mogelijk na opening terug dicht. De kans dat een indringer snel mee naar binnen glipt, is dan immers aanzienlijk kleiner. Tot slot is ook nog een beetje geduld aangegeven bij het naar buitenrijden (of -gaan). De poort dient eerst volledig open te zijn. Anders blijft ze langer openstaan.

Slot met twee stalen pinnen en kruissleutel.

De beste beveiliging begint uiteraard bij het goed afsluiten van de individuele appartementsdeur. Ideaal daarbij is het eenvoudige 2-stalen-pinslot met kruissleutel. Vaak laten bewoners hun sleutel op de binnenzijde van de deur steken. Dit biedt echter geen extra veiligheid, tenzij men iemand met een sleutel wenst buiten te sluiten ... In panden die makkelijk van buitenaf bereikbaar zijn, kunnen raamklemmen ook extra weerstand bieden tegen ongewenst bezoek.

Sloten met veiligheidscilinder.

Inbraakbeveiliging hoeft, zoals reeds gezegd, echt niet altijd duur te zijn. Beslist de Vereniging van Mede-eigenaars om te investeren in de veiligheid van het gebouw, dan is het best om eerst verschillende offertes met elkaar te vergelijken. Van Hans Weber, gespecialiseerd slotenmaker met meer dan 25 jaar ervaring in het beveiligen en openen van deuren ten dienste van o.a. gerechtsdeurwaarders en politie, leerden we dat het plaatsen van een veiligheidscilinder geen overbodige luxe is. Inbrekers kiezen immers die deuren uit die het snelst te openen zijn. Sloten waarvan de cilinder ver uit de deur steekt, gaan blijkbaar even snel open met als zonder sleutel. Sloten met een veiligheidscilinder daarentegen kunnen door het harde staal niet worden uitgeboord en hebben sleutels die enkel kunnen worden bijgemaakt op basis van een codekaart. Zo blijft het aantal sleutels dat in omloop is onder controle.

Gepantserde inkomdeur.

Nog beter is het om ook te investeren in een veiligere inkomdeur. Een gepantserde deur is ideaal voor appartementsgebouwen en geeft een optimale bescherming. Het gewicht van dergelijke deuren (+/- 100kg) kan worden opgevangen door een goede deurpomp te plaatsen.

Het '24 uur slot Mediator'.

Een regelmatig terugkerend punt op de algemene vergadering is het beperken van de "openingstijden" van het gebouw. Vooral in kleinere gebouwen wordt vaak een manueel nachtslot geplaatst dat op slot is gedraaid tussen 22u en 06u. De inkomdeur kan in die periode niet meer worden geopend met de parlofoon, enkel nog met de sleutel. Helaas wordt op die manier ook een belangrijke (en vaak enige) vluchtweg afgesloten! Ook ambulanciers en dokters kunnen dan onmogelijk naar binnen, tenzij iemand met een sleutel de deur opent. Om dergelijke problemen te voorkomen, is het mogelijk een '24 uur slot Mediator' (type motorgestuurd slot) te plaatsen. Daardoor sluit de deur op elk moment automatisch op nachtslot en kan ze altijd via de parlofoon eenvoudig worden geopend. Het '24 uur slot Mediator' voldoet ook aan de normen inzake brandbeveiliging aangezien de deur van binnenuit steeds kan worden geopend zonder sleutel.

Camera's en de wet op de privacy.

Wie camera's wil plaatsen dient rekening te houden met de wet op de privacy. Die zegt dat de camera niet mag gericht zijn op het voetpad, om de privacy van toevallige voorbijgangers te respecteren. Ook is het verboden beelden op te nemen zonder dit te laten registreren bij de politie. En tot slot is het verplicht om met pictogrammen aan te geven dat er wordt gefilmd. Vrij omslachtig allemaal. Bovendien komt ook de privacy van de overige bewoners door deze camera's in het gedrang. Een eenvoudigere en goedkopere oplossing die toch efficiënt is, zijn nepameras. Deze werken uiteraard vooral als afschrikmiddel.

Stephanie Heylen

NIEUWE TERMIJNEN KB LIFTEN

Wij houden u op de hoogte van de meest recente wijzigingen van het Koninklijk Besluit van maart 2003 betreffende de beveiliging van liften, die met onmiddellijke ingang in het Belgisch Staatsblad van 19 december 2012 gepubliceerd werden.

Deze publicatie bevat de volgende wijziging of verduidelijkingen voor alle liften:

1. De risicoanalyse van liften moet uiterlijk alle vijftien jaar uitgevoerd worden (in plaats van alle tien jaar).
2. De liftbeheerder moet de nodige moderniseringswerken laten uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf binnen de drie jaar volgend op de risicoanalyse.
3. Alle veiligheidsmaatregelen blijven ongewijzigd wat hun technische inhoud betreft. De fasering van de moderniseringswerken werd geschrapt; er wordt een unieke datum bepaald voor het geheel van de veiligheidsmaatregelen.
4. De datum voor de (eerste) modernisering van een lift op basis van de veiligheidsaspecten wordt bepaald in functie van het jaar waarin hij in dienst gesteld werd:

Datum van indienstelling	Datum van modernisering
Vanaf 01/04/1984	Ten laatste op 31/12/2014
Tussen 01/01/1958 en 31/03/1984	Ten laatste op 31/12/2016
Voor 01/01/1958	Ten laatste op 31/12/2022

5. De vereisten voor het onderhoud en de inspectie van liften blijven ongewijzigd, met uitzondering van de frequentie van de preventieve inspectie voor privéliften die in een eengezinswoning geïnstalleerd zijn - deze wordt verlaagd.

Onafhankelijk van de moderniseringswerken blijft de liftbeheerder verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van de lift. Hij moet erover waken dat de lift geen gevaar vormt voor de veiligheid van de liftgebruikers in geval van een redelijkerwijze voorzienbaar gebruik.

Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:

03beheer

HANS WEBER
SLOTENMAKERIJ BVBA



ASV BVBA
schilder-decoratiewerken



COLOFON **03beheer Magazine**

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

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

Teksten: Tom Van Campenhout - Peter Maes - Chris Cailloux - Tom Bomont - Filip Franck - Stephanie Heylen

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

