

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
Project Cadiz



7

Actueel
Aanpassing statuten



8

Medewerker in de kijker
Niki de Prycker



10

Nieuwe wetgeving
Schouwen en ketels



12

Juridisch
Stookolie of aardgas



15

o3beheer
Stageplaatsen



Na de communie- en lentefeesten en nog voor de zomervakantie bezorgen we U hierbij onze 5de editie van het 'o3beheer magazine' aan.

In deze editie werpen we naast onze vaste onderwerpen een licht op enkele aspecten van het bodemsaneringsdecreet hetgeen mede-eigenaars bij een vernieuwing van de gemeenschappelijke stookplaats vaak doet beslissen om over te stappen van stookolie- naar gasinstallaties.

Ook schenken we aandacht aan het gegeven dat meer en meer mede-eigendommen ervoor kiezen om hun statuten te wijzigen. Het gaat vaak over wijzigingen die een bestaande situatie regulariseren, duidelijkheid creëren in zaken waarover al eens discussie bestaat of wijzigingen die tot doel hebben om de oude statuten aan te passen aan de moderne noden en gebruiken.

Een onderwerp dat naar de toekomst toe in veel gebouwen een issue zal zijn, raken we ook kort aan, nl. de problematiek rond de vervanging van privatieve, individuele verwarmingsketels. De reglementering rond de vervanging van oude toestellen is verstrengd waardoor de gemeenschappelijke schouwen, waarop de individuele ketels aangesloten zijn, niet langer geschikt zijn. Ook zal door een verdere vernieuwing van de ketels de goede werking van de oudere toestellen in het gedrang komen. Aan de vereniging van mede-eigenaars is de taak weggelegd om een en ander in kaart te brengen en oplossingen uit te werken.

Naast de verbouwing van onze kantoren en de dagelijkse zorg voor onze bestaande gebouwen hebben we de afgelopen maanden ook nog het beheer opgestart van 3 grote nieuwbouwprojecten: Cadiz op 't Eilandje, de Oude Gasfabriek te Ier en het project 'Boechout-Midden' te Boechout. De Oude Gasfabriek te Ier is een zeer mooi project met 4 gebouwen dat vlakbij de groene stadsomwalling is gelegen en naast een 90-tal appartementen ook een 45-tal assistentiewoningen herbergt.

Boechout-Midden Fase I is het eerste deel van een belangrijke ontwikkeling door promotor GANDS in het centrum van Boechout. Het project wordt gebouwd op de gesaneerde terreinen van de voormalige BMT-fabriek. Naast huizen en appartementen worden ook hier assistentiewoningen ondergebracht. Bijkomend: een politiekantoor, buurtwinkel, kinderopvang en grote ondergrondse parking.

Over het project Cadiz later in dit magazine meer.

Mooie projecten die ons telkens terug uitdagen, enthousiasmeren en scherp houden!

Veel leesplezier en ... enkele fijne zomermaanden toegewenst!

Tom Van Campenhout

Zaakvoerder o3beheer bvba

COLOFON

o3beheer Magazine

Uitgave juni 2016 - nr. 5

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

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

Teksten: Tom Van Campenhout - Peter Maes - Tom Bomont - Filip Franck - Luk Dekeyser

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

PROJECT CADIZ ANTWERPEN

De Cadixwijk op 't Eilandje te Antwerpen ondergaat een merkwaardig snelle evolutie. Deze wijk werd vroeger gedomineerd door het oude douanegebouw aan het Kattendijkdok en was, met de nabijgelegen havenloodsen en uitgeleefde kantoren, alles behalve een aangename woonwijk. De eerste stedenbouwkundige plannen om de buurt op te waarderen dateren van 2008, maar sinds vorig jaar is de ontwikkeling pas echt op kruissnelheid gekomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het de bedoeling om er het bewoners-aantal te verviervoudigen op enkele jaren tijd. Momenteel zijn er talloze bouwprojecten aan de gang en Stad Antwerpen is volop bezig om de infrastructuur aan te passen. Vele straten in de buurt ondergaan dan ook een totale "make-over". Wist je trouwens dat het nieuwe Cadixplein binnenkort het Sint Jansplein ontthoort als grootste plein van Antwerpen?



Cadiz-project wordt het nieuwe uithangbord

Een van de projecten die mee aan de basis liggen van deze merkwaardige transformatie is het project CADIZ. Dit complex werd gebouwd op de plaats waar het vroegere douanegebouw stond en is zonder enige twijfel hét uithangbord van de hele Cadixwijk. Door zijn imposante architectuur springt het gebouw onmiddellijk in het oog. Het bevat vier woontorens, gelegen rond een centraal binnenplein en omcirkeld door een horizontale constructie van 3 verdiepingen. In het complex worden sociale woningen, een supermarkt,

assistentiewoningen, een woonzorgcentrum, winkels, kantoren en horeca verenigd met een tweehonderdtal appartementen.

o3beheer wordt eerste syndicus

Bouwpromotor CORES DEVELOPMENT stelde o3beheer aan om als eerste syndicus de eerste algemene vergaderingen bijeen te roepen voor deze bouwconstructie. Een constructie die tot een van de grootste naoorlogse projecten tussen de Leien en de Schelde behoort! Op die algemene vergaderingen stelde o3beheer zich samen met nog 3 andere syndici kandidaat om op te treden als syndicus. Alle 12 deelverenigingen verkozen o3beheer, waardoor onze aanstelling voor dit prachtige project ook effectief een feit werd.

Kwalitatieve dienstverlening door ervaren syndici

o3beheer heeft de laatste jaren een grote expertise opgebouwd op het vlak van nieuwbouwprojecten. De aanstelling van o3beheer bevestigt het groeiende vertrouwen van de ontwikkelaars en de mede-eigenaars in de kwaliteit van onze dienstverlening. o3beheer koos ervoor een team van zijn meest ervaren syndici





op de diverse deelverenigingen te zetten. Dit team garandeert dat, zelfs ingeval van ziekte, vakantie of (plots) wegvallen van een beheerder, steeds voldoende knowhow aanwezig blijft om het minste én meest complexe probleem op elk moment efficiënt op te lossen.

Ondersteuning bij oplevering

Sinds maart vinden de eerste opleveringen plaats, waarbij de mede-eigenaars ondersteuning krijgen van de syndicus en van een technisch expert, gespecialiseerd in de oplevering van gebouwen. Kort na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen worden de appartementen zelf opgeleverd en kunnen de eerste bewoners naar het gebouw verhuizen.

Info omtrent infrastructuurwerken

Inmiddels zijn ook de infrastructuurwerken door Stad Antwerpen rondom het project op gang gekomen. Dat maakt het er de verhuisbewegingen niet makkelijker op! o3beheer houdt een verhuisdagboek bij en probeert de mede-eigenaars zo goed mogelijk te informeren over de bestratingswerken rond het complex. Er werd ook

getracht om de verhuizingen te centraliseren bij één verhuisfirma, die de situatie ter plaatse kent én over de nodige contacten beschikt bij de stadsdiensten.

Belooftevolle vooruitzichten

o3beheer is bijzonder fier om mee te werken aan de transformatie van deze wijk naar een moderne, wereldse en eigentijdse stadsbuurt waar ook gezinnen zich thuis voelen. Het potentieel van deze wijk staat buiten kijf. Wonen in dit prachtige gebouw, in de nabijheid van water en vlakbij het stadscentrum blijkt een enorme aantrekkingskracht te hebben. Zowat alle appartementen werden in mum van tijd verkocht aan een massa geïnteresseerde kopers. De toekomst van deze wijk lijkt alvast verzekerd!



Luk Dekeyser

AANPASSING STATUTEN BIJ WIJZIGING VAN KOSTENVERDELING

Volgens de wet op de mede-eigendom dienen alle kosten te worden verrekend zoals beschreven in de statuten én de wet. Een algemene vergadering kan beslissen om een wijziging door te voeren inzake de verdeling van de kosten naar de mede-eigenaars toe. Dan dienen de statuten te worden aangepast. Ook bij bepaalde andere beslissingen dienen de statuten te worden aangepast, zoals bijvoorbeeld bij de uitbreiding of splitsing van een kavel, een kavel die wordt opgenomen in de gemeenschappelijke delen of een gemeenschappelijk deel dat aandelen toegekend krijgt en privaat wordt gemaakt, bestemmingswijzigingen en dergelijke meer. Voor elk van deze beslissing bepaalt de wet op de mede-eigendom strengere meerderheidsvereisten gaande van 75% tot 100%.



Ondertekening en afrekening notaris

De notaris maakt na zijn aanstelling een ontwerp van wijziging over aan de syndicus. Deze toetst het ontwerp aan de beslissing van de algemene vergadering. Na goedkeuring spreken syndicus en notaris een datum af voor de ondertekening. De notaris maakt vóór die datum zijn afrekening over, inclusief alle kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor. Deze afrekening moet worden betaald vóór de ondertekening.

Het verlijden van de akte

Na ondertekening wordt de akte verleden bij het hypotheekkantoor. De syndicus ontvangt een kopie van de wijzigende statuten en bezorgt op zijn beurt een kopie van deze akte aan alle mede-eigenaars (doorgaans elektronisch).



Peter Maes

Mandatering syndicus

Om de wijziging van statuten zo praktisch mogelijk te laten verlopen, is het aangewezen om de syndicus mandaat te verlenen voor ondertekening van de wijzigende akte. Zonder dat mandaat zou immers elke mede-eigenaar de wijzigende akte moeten ondertekenen. Wat in de praktijk uiteraard niet altijd makkelijk uitvoerbaar is! Na de algemene vergadering stelt de syndicus een notaris aan om de noodzakelijke wijziging uit te voeren. Belangrijk om weten: elke mede-eigenaar kan tot vier maanden na de vergadering protest aantekenen tegen een beslissing. Het is dus aangewezen om de akte in kwestie pas vier maanden na de beslissing van de algemene vergadering te laten verlijden.

NIKI DE PRYCKER

SYNDICUS

Niki De Prycker is inmiddels een klein jaar als syndicus actief bij 03beheer bvba.

Wie is Niki precies, hoe is hij bij ons terechtgekomen en wat drijft hem in zijn job?



Opleiding

Niki volgde in het middelbaar een opleiding industriële wetenschappen. Aan de KHL te Leuven behaalde hij een diploma accountancy-fiscaliteit.

Na zijn stages bij een boekhoudkantoor volgde hij nog de vastgoedopleiding aan de Artesis Hogeschool. De stage voor deze opleiding liep hij bij

03beheer bvba. Op dat moment sloeg de vonk over en na zijn stage kon Niki ook effectief bij ons aan de slag als beheerder-junior. Naast zijn opleiding op de werkvloer, waarbij praktijk en theorie hand in hand gaan wordt hij bij de uitvoering van zijn taken nauwgezet begeleid en opgevolgd.

Hoe ziet zijn werkdag eruit?

Niki is woonachtig in de regio Kapelle-op-den-Bos en start zijn werkdag, afhankelijk van de ochtendspits Brussel - Antwerpen, tussen 8u en 9u. Als er plaatsbezoeken zijn, probeert hij die zoveel mogelijk in de voormiddag te plannen. Eenmaal op kantoor doorloopt hij eerst de nieuwe mails en documenten en deelt ze dan in naar verdere verwerking toe. Als syndicus staat hij niet alleen in voor de juridische

en administratieve zaken, maar vooral ook voor de technische aspecten van het gebouwenbeheer. Voor de opvolging van bepaalde technische problemen moet hij regelmatig ter plaatse gaan om herstellingen en renovaties aan de gebouwen te controleren of om de oplevering van nieuwbouwprojecten bij te wonen. Indien nodig kan hij daarbij steeds rekenen op advies en begeleiding van zijn ervaren collega's.

Hoe ervaart Niki zijn job?

“Het is heel afwisselend werk! Op elk moment van de dag zijn er immers wel technische problemen, juridische geschillen of administratieve zaken die de aandacht vragen. Elke dag zorgt voor nieuwe uitdagingen. Steeds weer steken er onverwachte aspecten of problemen de kop op die een oplossing vereisen. Ik leer dan ook enorm veel en doe een pak ervaring op. Mijn eerste grote dossier om mee op te volgen, was een heel grote gevelrenovatie. Wekelijkse werfvergaderingen, communicatie naar de eigenaars toe, wijzigende planning door

weersomstandigheden, onverwachte problemen die je op het moment zelf moet oplossen... Het zijn allemaal zaken waarmee je als syndicus geconfronteerd wordt. Wanneer ik dan na alle inspanningen het eindresultaat van het project zie, geeft me dat echter wel veel voldoening.”

Wat vindt hij persoonlijk het moeilijkst aan deze job?

“Er is een continue concentratie nodig. Het is een uitdaging om tijdens de dag, tussen alle communicatie door, permanent op de hoogte te blijven van problemen en oplossingen. Als syndicus ben je bijvoorbeeld een bepaalde moment gefocust op een juridische procedure maar als je dan een telefoontje krijgt met de melding van een technisch probleem dat dringend moet worden opgelost krijgt dat voorrang. Het is dan niet evident om onmiddellijk daarna terug in te pikken op het dossier waaraan je aan het werken was. De periode tussen 12u en 14u en de woensdagmiddag, waarin wij achter gesloten deuren werken en telefonisch op kantoor niet

bereikbaar zijn, zijn dan ook heel belangrijk om met volle concentratie een oplossing te zoeken voor de meer complexe, niet-dringende dossiers. Eigenaars die tijdens deze uren toch een technisch probleem hebben waarvoor een dringende interventie vereist is, kunnen hiervoor terecht op onze nooddienst.”

Hoe omschrijft Niki de doelstelling in zijn job?

“Om de samenwerking optimaal te laten verlopen, probeer ik te werken aan een goede relatie met de mede-eigenaars en de leveranciers zodat ik in mijn werkzaamheden zo goed mogelijke resultaten kan bekomen waar de meerderheid van de eigenaars achter staat. Kortom, ik wil dat de meeste eigenaars tevreden zijn met mij als syndicus.”

Interviewer: Tom Bomont



NIEUWE WETGEVING VOOR SCHOUWEN EN KETELS

Sinds 26 september 2015 is er een nieuwe Europese richtlijn in ons land van kracht, waardoor er strengere regels gelden voor verwarmingstoestellen.

Hou er rekening mee als u van plan bent een nieuw verwarmingstoestel te plaatsen!



Moet een atmosferische ketel onmiddellijk vervangen worden?

Zolang de huidige atmosferische ketel gekeurd en goed bevonden wordt, mag het blijven functioneren. Toch liever meteen vervangen? Schakel dan best over op een condenserende ketel of op alternatieve verwarmingsvormen zoals een warmtepomp of zonneboiler.

Drie regels voor een veilige verwarmingsinstallatie

Een verwarmingsinstallatie in perfecte staat is zuinig, veilig en milieuvriendelijk. Ergeldent dan ook drie belangrijke regels: de keuring voor eerste ingebruikname, het periodiek onderhoud en de verwarmingsaudit. De keuring moet altijd door een erkende technicus worden uitgevoerd. Jaarlijks is er een onderhoud verplicht van cv-installaties met vaste en met vloeibare brandstof. Voor installaties met gasvormige brandstof is dit maar om de twee jaar nodig. De verwarmingsaudit moet vijfjaarlijks gebeuren, ongeacht de aard van de brandstof.

Geldent deze nieuwe regelingen ook voor appartementen?

Jazeker, de nieuwe regeling is van toepassing op alle verwarmingstoestellen. Dus ook op die in appartementen. Het probleem is dat veel appartementsgebouwen niet geschikt zijn om individuele condensatieketels te plaatsen. Elk van deze ketels dient immers aangesloten te worden op een apart schouwkanaal dat in de bestaande schouw wordt geplaatst.

De schouwen in oudere appartementsgebouwen zijn daar echter vaak niet groot genoeg voor. Er zijn natuurlijk wel aanpassingswerken mogelijk, maar daar hangt ook een kostprijs aan vast. Hoe dan ook, vroeg of laat wordt de algemene vergadering van de vereniging

Wat wijzigt er precies?

- Sinds 1 september 2015 is het niet langer toegelaten om een B-toestel of atmosferische ketel te plaatsen. Het betreft hier toestellen aangesloten op een afvoerkanaal, waarbij verbrandingslucht rechtstreeks uit de opstellingsruimte komt.

- Sinds 1 januari 2016 is iedereen verplicht om zijn schouw te laten reinigen als deze aangesloten is op een centraal stooktoestel van het type B. Deze verplichting geldt voor centrale verwarmingsinstallaties op gas of stookolie met een vermogen vanaf 20 kilowatt en op vaste brandstof (ongeacht het vermogen).

van mede-eigenaars met dit probleem geconfronteerd en dient ze hier een oplossing voor te zoeken: de individuele verwarmingsketels zijn immers privaat maar de schouwen zijn veelal gemeenschappelijk!

Opgelet...

Het is mogelijk dat de eerste eigenaars van een appartementsgebouw die overschakelen op een condensatieketel geen enkel probleem ondervinden. Wanneer ook de anderen de schouw willen gebruiken, kan echter blijken dat er geen plaats meer is voor nog bijkomende individuele schouwen. Dan nog aanpassingen doorvoeren, brengt heel wat extra kosten met zich mee! Het is dus belangrijk om tijdig na te gaan of er in de toekomst door de nieuwe regeling aanpassingswerken nodig zijn aan de schouwen van het gebouw.

Een ander probleem waar we vaak mee worden geconfronteerd is dat door de plaatsing van enkele individuele kanalen door de bestaande schouwen de overgebleven ruimte onvoldoende is voor een goede afvoer van de rookgassen die de andere toestellen in de schouw

blazen. Dat laatste heeft dan weer zijn gevolgen voor de goede werking van de bestaande, oudere verwarmingsketels...

In het kort komt er op neer dat we al onze gebouwen aanraden om de diverse ketels in kaart te laten brengen en een camera-onderzoek te laten doen van de schouwen. Op die manier hebben we voldoende én correcte informatie om een degelijke oplossing naar de toekomst toe uit te werken.



Filip Franck
Diensthoofd beheer

ONKOSTENVERDELINGEN & UITNODIGINGEN ALGEMENE VERGADERINGEN PER E-MAIL: OPGELET!

Veel mensen hebben er de afgelopen jaren ervoor gekozen om hun onkostenverdelingen en de uitnodigingen van de algemene vergaderingen per e-mail te ontvangen.

Het biedt tal van voordelen: eventuele onregelmatigheden bij de postbedeling zijn geen issue meer, het is milieuvriendelijker, Je ontvangt het sneller én digitaal waardoor je het ook makkelijker kan archiveren, etc.

Ik wens jullie er wel op te wijzen dat ze regelmatig toekomen in de map "ongewenste e-mail". U heeft er alle belang bij die map dus ook regelmatig te bekijken!

Mocht U een nieuw e-mailadres hebben vergeet het ons ook niet te melden zodat we onze gegevens kunnen aanpassen. Indien we melding krijgen dat het e-mailadres niet gekend is en de e-mail daardoor niet kon worden afgeleverd dan zijn we immers genoodzaakt om de uitnodiging van de algemene vergadering per aangetekende post te verzenden (conform de wet) en de onkostenverdelingen per gewone post.

Tom Van Campenhout

Zaakvoerder o3beheer bvba

STOOKOLIE OF AARDGAS? DE KEUZE IS MISSCHIEN WEL SNEL GEMAAKT...

HOU REKENING MET STOOKTANKCONTROLES EN SANERINGEN!

Regelmatig krijgt de syndicus de vraag: ‘Wat is nu eigenlijk beter, stookolie of aardgas?’ Meestal stellen eigenaars zich deze vraag pas wanneer de oude centrale verwarmingsketel op stookolie aan vernieuwing toe is. Een eenvoudig antwoord op deze vraag is er niet. Alles hangt af van de feitelijke situatie van het gebouw. Maar in de meeste gevallen biedt gas toch meerdere voordelen ten opzichte van stookolie. Naast de zekerheid van continue levering, vermijd je met gas alvast het risico op bodemvervuiling, veroorzaakt door een lekkende stooktank. Voor wie toch (nog) met stookolie verwarmt, volgen hier enkele praktische tips om problemen te voorkomen of... op te lossen.

Respecteer nauwgezet de keuringsverplichting

Om de kans op bodemverontreiniging door een lekkende stooktank tot een minimum te herleiden, is een periodieke keuring noodzakelijk. Elke gekeurde tankinstallatie krijgt een geldig conformiteitsattest en een groene dop of kenplaat. De frequentie van de keuring hangt af van verschillende factoren: betreft het een ondergrondse of bovengrondse stooktank, uit welk materiaal is hij vervaardigd en hoe groot is de inhoud?

- Heeft de bovengrondse stookolietank een inhoud van minder dan 5000 liter, dan volstaat een éénmalige keuring en is hij verder vrijgesteld van de periodieke controle.
- Een ondergrondse stookolietank van minder dan 5000 liter heeft om de 5 jaar een keuring nodig.
- Is de inhoud van de tank groter dan 5000 liter, dan zijn er meerdere factoren om rekening mee te houden. Doorgaans moet een bovengrondse tank om de 3 jaar gekeurd worden en een ondergrondse om de 2 jaar.

Hoe herken je een gekeurde stookolietank?

1. Groene dop of kenplaat

Bij een keuring waarbij geen opmerkingen geformuleerd werden voorziet de technicus de stookolietank van een groene dop of kenplaat met het erkenningsnummer van de keurder, de datum van de keuring en de uiterlijke datum voor de volgende periodieke controle. De syndicus ontvangt ook een conformiteitsattest waarin staat dat de stookolietank voldoet aan de wettelijke normen.

2. Oranje dop of kenplaat

Zijn er wel opmerkingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging, dan voorziet de technicus de installatie van een oranje dop of kenplaat. De stookolietank mag dan nog bijgevuld worden tot maximum 6 maanden na de keuring. De Vereniging van Mede-eigenaars moet in dat geval zo snel mogelijk de nodige maatregelen treffen om de stookolietank in goede staat te brengen, waarna hij opnieuw moet worden gekeurd.

3. Rode dop of kentekenplaat

In het ergste geval wijst de keuring uit dat er een lek is in de stookolietank en dat er kans bestaat op verontreiniging van de omgeving. De erkende technicus brengt dan een rode dop of kenplaat aan op de stookolietank. Het is in dat geval verboden de tank nog te vullen. Binnen de 14 dagen na het aanbrengen van de rode dop ontvangt de afdeling van de Vlaamse Milieu-maatschappij, bevoegd voor grondwater, hiervan een melding. De Vereniging van Mede-eigenaars moet vervolgens een bodemonderzoek laten uitvoeren door een erkende firma. Via verkennend en oriënterend onderzoek gaat dit bedrijf in eerste instantie na of

er zich inderdaad een ernstige verontreiniging heeft voorgedaan in de bodem. Is dat het geval, dan moet een verder beschrijvend bodemonderzoek uitwijzen hoe uitgebreid de verontreiniging is.

Onderzoek naar bodemverontreiniging

In een beschrijvend bodemonderzoek wordt een verontreiniging afgeperkt. Dit gebeurt via diepteboringen of door peilbuizen rond de verontreiniging te plaatsen. De afperking biedt een driedimensionaal beeld van de vervuiling onder de grond. Treft men in één van de omringende boringen nog verontreiniging aan, dan wordt er verder afgeperkt tot alle boringen rondom én in



de diepte zuiver zijn. Het afperken kan dus ook perceel-overschrijdend zijn, tot bij de burens. Eens de omvang van de verontreiniging in kaart is gebracht, berekent de deskundige de risico's van de verontreiniging. Zowel de verspreiding, de invloed op de menselijke gezondheid als de schade aan het milieu worden in kaart gebracht. Om na te gaan hoe de verontreiniging zich verspreidt, wordt ook de juiste geologische samenstelling van de bodem onderzocht.

Effectief saneren

Op basis van het beschrijvende bodemonderzoek gaat de erkende firma dan na hoe er effectief gesaneerd kan worden. De meest gekende manier is het volledig afgraven en saneren van de vervuilde grond. Aangezien dit technisch echter niet altijd mogelijk is, zijn er ook andere mogelijkheden. Bijvoorbeeld: de 'drijfslag recuperatie unit' of 'DRU'. Een DRU is een olieafscheider die toelaat pure olie te verwijderen uit de drijfslagzone. Deze techniek is gebaseerd op het dichtheidsverschil tussen olie en water en biedt als voordeel dat de grond niet afgegraven hoeft te worden. Een andere mogelijke techniek is het gebruik van absorptiefilters, die permanent aanwezig blijven in de drijfslag. De olie wordt opgenomen door het (vervangbare) absorptiemateriaal in de filters en op die manier verwijderd. Deze twee saneringstechnieken hebben wel als nadeel dat het maanden of zelfs jarenlang kan duren voordat de vervuiling binnen de wettelijk voorziene normen valt.

Het financiële plaatje

Welke methode ook is aangewezen, een sanering is financieel altijd een zware dobber voor een vereniging

van mede-eigenaars! De meeste verzekeringspolissen voorzien wel in een schaderegeling voor saneringskosten - maar dus niet voor de onderzoeken zelf. Doorgaans zijn deze bedragen echter beperkt tot 10.000 euro, wat in de meeste gevallen slechts een fractie is van de totaal kost voor sanering. De federale overheid voorzorg enkele jaren geleden wel in een stookoliefonds voor lekkende stooktanks. Door het hoge aantal aanvragen is er in de praktijk echter meestal geen tussenkomst mogelijk.

Voorkomen is alweer beter dan genezen!

Het is dan ook aangewezen om in een gebouw, voorzien van een oude, enkelwandige ondergrondse stooktank, niet te wachten tot er effectief problemen zijn. Zodra er lekkage is vastgesteld aan de tank is het immers al te laat! Als eigenaar beraadt u zich bij vernieuwing van de verwarmingsketel dan ook best over de vraag: stookolie of aardgas.....



Tom Bomont

Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:

O3beheer

ASV
BVBA

schilder-decoratiewerken

RENTAIR
MASTER YOUR CLIMATE

HANS WEBER
SLOTENMAKERIJ BVBA

KONE

SC
NETWORK
CLEANING

kön
hef

O3BEHEER BIEDT INTERESSANTE STAGE-MOGELIJKHEDEN

Studenten Bachelor Vastgoed dienen in hun laatste jaar gedurende een 15-tal weken stage te lopen bij een vastgoed-of syndicuskantoor. O3beheer biedt elk jaar deze mogelijkheid aan maximum twee stagiairs. De student wordt dan toegewezen aan een beheerder die al meerdere jaren het beroep uitoefent.



Introductiedagen

De stagiair krijgt alle kansen om de theorie te toetsen aan de praktijk. Gedurende de eerste dagen wordt hij ingeleid in het dagdagelijkse leven van de syndicus: welke taken moet hij uitvoeren en opvolgen, wanneer gebeuren er plaatsbezoeken, welke vergaderingen vinden er plaats, hoe worden ze vastgelegd ...

Effectieve uitvoering van syndicus-taken

Nadat de stagiair kennis heeft gemaakt met de dossiers en onze werkwijze, krijgt hij concrete taken toegewezen. Vóór de effectieve uitvoering worden deze taken wel eerst gecontroleerd door de stagebegeleider: hij leest de e-mails na en verbetert ze waar nodig voor verzending, hij controleert de bestellingen voordat ze worden overgemaakt aan de betreffende firma enzovoort. De stagiair krijgt ook de kans om mee te gaan naar algemene vergaderingen en raden van mede-eigendom. Na enkele vergaderingen te hebben bijgewoond, is het aan hem om zelf het verslag van de vergadering op te maken. De stagebegeleider leest ook dit na en brengt waar nodig verbeteringen aan.

Stagiair versus nieuwe werknemer

Een stagiair uit de vastgoedopleiding wordt bij O3beheer sneller ingeschakeld bij de praktische uitvoering van een aantal opdrachten dan een gemiddelde, nieuwe werknemer.

Bij een stage komt het er vooral op aan dat de student de kennis die hij tijdens zijn opleiding heeft opgedaan in de praktijk kan zetten; zijn sterktes en zwaktes kan ontdekken; voeling kan krijgen met de sector en dergelijke. Voor de stagebegeleider komt het er op aan om binnen de korte stageperiode de competenties en vaardigheden van de stagiair goed te kunnen inschatten.

Een andere aanpak dus dan bij de opleiding en begeleiding van een nieuwe medewerker/beheerder die reeds bewust gekozen heeft voor het beroep en werd aangeworven op basis van bepaalde ervaringen, competenties en vaardigheden.



Peter Maes

