

# 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

**Gebouw in de kijker**  
Parc Brasschaet



6

**Medewerker in de kijker**  
Annick, syndicus



10

**Actueel**  
Masterplanstudie



14

**GDPR**  
ook voor vereniging van mede-eigenaars



5

**Vaste prijzen energie**  
Blijkt goede zaak voor de eigenaars



8

**Wetgeving**  
Renovatie van privaat CV-ketels



12

**Actueel**  
Syndicus tussen hamer en aambeeld



15

**Stevige duw in de rug**  
Toelage woningrenovatie



We hebben deze keer wat langer gewacht met de publicatie van ons nieuwe magazine. Met reden. We vonden het immers belangrijk te wachten op de definitief goedgekeurde wetswijziging omtrent de mede-eigendom. We hebben dan ook de tijd genomen om deze in al zijn details grondig door te nemen en de juiste draagwijdte ervan goed in te schatten.

Waar de wet van 2010 vooral tot doel had de mede-eigenaars meer rechtszekerheid te bieden en het beheer van uw vastgoed duidelijker te omkaderen, heeft de nieuwe wet vooral tot doel de mede-eigendom flexibeler te maken. Ook is men erin geslaagd een aantal knelpunten en onduidelijkheden weg te werken of beter te omschrijven. Bovendien zijn bepaalde meerderheidsvereisten minder streng geworden. Zaken die voorheen in de statuten waren opgenomen, verhuizen nu naar het reglement van interne orde en kunnen bijgevolg zonder notariële akte gewijzigd worden. En, ook niet onbelangrijk, de vereniging van mede-eigenaars wordt bevoorrechte schuldeiser bij achterstallige betalingen! In dit magazine gaan we verder in op de diverse wijzigingen die men aan de wet op de mede-eigendom heeft aangebracht en die in voege gaan vanaf 1 januari 2019.

Verder geven we graag nog wat uitleg over de gevolgen van de GDPR (General Data Protection Regulation), de nieuwe verordening omtrent de verwerking van persoonsgegevens. Een verordening waaraan ook elke individuele VME moet voldoen sinds 25 mei dit jaar. Met betrekking tot deze verplichting heeft o3beheer de nodige stappen gezet. Inhoudelijk verandert er m.i. weinig maar het zorgde weer voor heel wat papierwerk en administratieve verplichtingen.

Verder werpen we in dit magazine een blik op de moeilijke situaties waarin we zelf als syndicus soms belanden. Meer bepaald:

- het spanningsveld tussen enerzijds de belangen van de VME die wij vertegenwoordigen en anderzijds de private belangen van sommige mede-eigenaars.
- onze rol als syndicus, waarbij onze prestaties niet altijd evenredig zijn met het resultaat dat ter plaatse te zien is. We hebben een prestatieverbintenis maar geen resultaatsverbintenis. Dat laatste hangt immers vaak af van de beslissingen van de algemene vergaderingen en van derde partijen zoals aannemers.

Verder besteden we nog graag de nodige aandacht aan de gunstmaatregelen die de Stad Antwerpen voorziet bij doorgedreven energierenovaties van appartementsgebouwen. Ook lichten we de aanpak toe bij renovatie van individuele verwarmingsinstallaties. Qua nieuwbouw zetten we 'Parc Brasschaet' in de kijker en, last but not least, laten we onze syndicus Annick aan het woord over haar job en haar taken.

Alvast veel leesplezier!

Tom Van Campenhout

Zaakvoerder o3beheer bvba

COLOFON

**03**beheer Magazine

Uitgave december 2018 - nr. 7

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 - Luk Dekeyser - Filip Franck - Kevin Elaut - Serge Maes - Anouk Horsten

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

## MOOI, LICHT EN GROEN WONEN IN PARC BRASSCHAET

*Parc Brasschaet omvat 37 stijlvolle appartementen van 60 tot 175m<sup>2</sup> met 1, 2 of 3 slaapkamers. De sierlijke, strakke architectuur combineert op grandioze wijze luxe, ruimte en licht. De grote raampartijen zorgen immers voor een maximale lichtinval.*

*Bijna alle appartementen beschikken ook over een terras en/of tuin.*

*De ruime zonneterrassen zijn bovendien zuid-west-gericht.*

### Rustige, groene ligging vlakbij het centrum

Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Oude Baan en de Broomansakker. Het werd opgedeeld in 4 blokken, met elk een eigen ingang. Om een ecologische en energiezuinige residentie van hoge kwaliteit te verwezenlijken, werden voor dit project uitsluitend kwalitatief hoogstaande materialen gebruikt. Het gebouw bevindt zich dichtbij het centrum met tal van winkels op de Bredabaan. Tegelijkertijd is het ook zeer rustig gelegen in een groene omgeving. PARC BRASSCHAET bevindt zich op wandelafstand van het gemeentepark, de rozentuin, het Peerdsbos... Ideaal voor wandel- en fietstochtjes!

### Gezonde mix van generaties

De promotor mikt voor een deel op klanten die in de omgeving van Brasschaat wonen en die hun ruime woning of villa willen inruilen voor een appartement, zonder hun vertrouwde, mooie omgeving te moeten verlaten. Om deze doelgroep te bereiken, werd uiteraard gezorgd voor een afwerkingsniveau uit het hogere segment van de markt. Die aanpak heeft gewerkt! Ze lokte een massa geïnteresseerde kopers en alle appartementen waren in een mum van tijd verkocht. De gelijkvloerse appartementen trokken ook jonge gezinnen aan, zodat het gebouw nu bestaat uit een gezonde mix van generaties. Op het gelijkvloers is er één commerciële ruimte voorzien, waar een immobiliënkantoor zal gehuisvest worden. Ondergronds zijn er 33 parkings en 30 garageboxen voorzien, verdeeld over twee verdiepingen.

### o3beheer als syndicus

Bouwpromotor HUYBRECKX NV stelde o3beheer aan als syndicus om de eerste algemene vergadering bijeen te



roepen van de Vereniging van Mede-eigenaars, waar ons mandaat unaniem bevestigd werd. De oplevering van de privatieve delen zal door de eigenaar van het privatieve pand zelf gebeuren. Voor de oplevering van de gemeenschappelijke delen werden op de algemene vergadering bepaalde eigenaars aangeduid die tijdens de besprekingen alle eigenaars kunnen vertegenwoordigen. o3beheer stelde voor om, per ingang, één eigenaar te verkiezen die aanwezig is bij de voorlopige oplevering en tegelijkertijd gemandateerd is om het verslag in naam van de VME te tekenen. Ook werd er een technisch expert aangesteld, gespecialiseerd in de oplevering van gebouwen. Deze ondersteunde de syndicus en de aangestelde eigenaars tijdens de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen in maart van dit jaar.

Serge



## VASTE PRIJZEN VOOR ENERGIE BLIJKT EEN GOEDE ZAAK VOOR DE EIGENAARS.



Het raamcontract tussen o3beheer en Engie werd onderhandeld en afgesloten in het voorjaar 2017 en omvat een vaste energieprijs voor zowel elektriciteit als aardgas voor een periode van 2 jaar.

In de huidige context van stijgende energieprijzen heeft o3beheer zo een heel goede zaak gedaan voor haar mede-eigenaars en genieten deze nog tot medio 2019 van heel lage energieprijzen.

Om de interessante prijzen van het raamcontract van o3beheer even in perspectief te plaatsen zetten we deze even tegenover de prijzen die bij de recente groepsaankoop voor professionele klanten van de provincie Antwerpen als winnaar uit de bus vielen:

elektriciteit	Engie - o3beheer			Groepsaankoop Profs Antwerpen	
Maandelijks gemeten installaties	Vaste vergoeding	0	€/jaar	Vaste vergoeding	NVT groepsaankoop
	Normale uren	45,45	€/MWh	Normale uren	NVT groepsaankoop
	Stille uren	29,65	€/MWh	Stille uren	NVT groepsaankoop
Jaarlijks gemeten installaties tweevoudig	Vaste vergoeding	40,11	€/jaar	Vaste vergoeding	25 €/jaar
	Normale uren	44,93	€/MWh	Normale uren	103,79 €/MWh
	Stille uren	30,37	€/MWh	Stille uren	66,65 €/MWh
Jaarlijks gemeten installaties enkelvoudig	Vaste vergoeding	25,19	€/jaar	Vaste vergoeding	25 €/jaar
	Enkelvoudige uren	37,26	€/MWh	Enkelvoudige uren	87,97 €/MWh
gas	Engie - o3beheer			Groepsaankoop Profs Antwerpen	
installaties met jaarverbruik 0-100 MWh	Vaste vergoeding	0	€/jaar	Vaste vergoeding	25 €/jaar
	Normale uren	19,94	€/MWh	Normale uren	29,7 €/MWh
installaties met jaarverbruik 100-999 MWh	Vaste vergoeding	0	€/jaar	NVT voor groepsaankoop	
	Normale uren	19,86	€/MWh	NVT voor groepsaankoop	
installaties met jaarverbruik > 1000 MWh	Vaste vergoeding	0	€/jaar	NVT voor groepsaankoop	
	Enkelvoudige uren	19,32	€/MWh	NVT voor groepsaankoop	

# ANNICK

## SYNDICUS

*Annick heeft verschillende jaren als Operation Manager gewerkt bij een bedrijf dat meststoffen produceert. Voor ze haar job als syndicus bij o3beheer begon, had ze dan ook geen specifiek ervaring in onze sector. Toch heeft ze altijd interesse gehad in bouw en vastgoed. Tijdens haar opleiding bij o3beheer deed Annick heel wat professionele ervaring op: ze raakte eerst vertrouwd met het beherende aspect en na verloop van tijd nam ze ook deel aan vergaderingen, bereidde ze de notulen voor enz. Gevoelsmatig vielen voor haar de puzzelstukken stap voor stap mooi in elkaar. ‘Maar het leerproces is nog steeds bezig’ benadrukt de syndicus. ‘Aan de basis van mijn job ligt immers heel wat opzoekwerk en de materie is continu onderhevig aan verandering.’*

### Hoe ziet haar werkdag eruit?

Annicks werkdagen verlopen niet allemaal volgens een vast stramien, maar er zijn wel heel wat taken die elke dag terugkomen. ‘E-mails lezen en behandelen moet je bijvoorbeeld dagelijks doen. Ook kijkt ze elke dag na welke algemene vergaderingen eraan komen en overloopt ze de dagordes die moeten gemaakt en verzonden worden. Om af en toe de routine van de e-mails en de vergaderingen te doorbreken, codeert ze de binnengekomen facturen. ‘Hoewel deze taak vrij repetitief is, is ze toch ook erg belangrijk en vergt ze de nodige concentratie’ voegt Annick eraan toe. De rest van haar dag besteedt ze aan vastgelegde taken. Opdrachten die voortvloeien uit een algemene vergadering bijvoorbeeld wil ze zo vlug mogelijk afwerken om te voorkomen dat er iets over het hoofd wordt gezien.

### Hoe ervaart Annick haar job?

‘Uitdagend en met veel kantoorwerk’

zo omschrijft ze haar functie. Want hoewel ze volledig vrij kan beslissen om meer plaatsbezoeken te doen, stopt ze toch veel tijd in de diverse administratieve taken, het beantwoorden van de e-mails, het aanvragen en vergelijken van offertes... Annick is iemand die graag organiseert, met mensen in contact komt en van afwisselend werk houdt. Syndicus is dan ook een job die haar op het lijf is geschreven! ‘De diverse zaken die geregeld en opgelost moeten worden bieden mij veel variatie. Geen enkele dag ziet er hetzelfde uit. Dat maakt mijn werk zo interessant en zorgt ervoor dat ik altijd met veel goesting naar het werk ga’, aldus nog de syndicus.

### Wat vindt ze het moeilijkst?

Eerst en vooral vindt Annick het vaak een hele klus om de juiste informatie te vinden. Het is immers van cruciaal belang om de verschillende bronnen (basisakte, notulen, facturen, e-mails...) samen



te brengen en daar de nodige input uit te halen.

‘Ook is het soms een hele uitdaging om de juiste aannemer of uitvoerder van werken te vinden. Het is nu eenmaal eigen aan de mens-



een herstelling moet zo snel, zo goedkoop en zo degelijk mogelijk uitgevoerd worden. Deze drie voorwaarden zijn samen echter moeilijk te verwezenlijken. Je vindt altijd wel iemand die de werken goedkoper aanbiedt, maar uit ervaring weet ik dat er dan ook vaak aan kwaliteit zal worden ingeboet. Het is niet altijd makkelijk de eigenaars te overtuigen van het belang om voor kwaliteit, garantie en nazorg/na-service te kiezen.’

Een derde aspect dat Annick als moeilijk ervaart, is een gebrek aan constructieve medewerking bij sommige eigenaars. ‘Gelukkig is dat een kleine minderheid’ nuanceert ze. ‘Wat je ook onderneemt, hoe goed je de dossiers ook opvolgt, voor die minderheid is het nooit genoeg.’ Meestal gaat het hierbij om mensen die nog niet veel ervaring hebben met mede-eigendom. Zij zijn vaak nog niet vertrouwd met het samenleven met andere mensen. In een apparte-

mentsgebouw moet ieders mening gehoord worden en worden beslissingen in groep genomen, wat niet altijd bij iedereen in goede aarde valt. Dit alles staat een positieve wisselwerking tussen de beheerder en deze eigenaar(s) soms in de weg.

Tot slot getuigt Annick dat de samenwerking met aannemers over het algemeen heel positief verloopt maar dat er soms toch wrijvingen ontstaan. De nodige diplomatie is hier zeker nodig. Als voorbeeld haalt Annick een case aan van een lift die een week lang buiten werking was wegens een ontbrekend onderdeel. ‘Een feit dat voor veel onbegrip en pessimisme zorgde. Had ik de herstelling zelf kunnen doen, dan zou ik van vele telefoons, e-mails en klaagzangen gespaard zijn gebleven!’

### Wat maakt haar trots op haar werk?

Het werk als syndicus geeft Annick op verschillende vlakken voldoening. Zo is ze er bijvoorbeeld

zeer trots op een moeilijk contact met een eigenaar na verloop van tijd om te kunnen keren in een positieve relatie. ‘Het motiveert mij ook als ik mensen ertoe kan bewegen een gebouw mee te helpen beheren en samen te streven naar het gemeenschappelijke belang. Een fijne synergie tussen beheerder en eigenaars draagt immers bij tot het goed beheer van het gebouw. Voor mij is een geslaagde vergadering er dan ook één waarbij de eigenaars beslissingen nemen die constructief zijn voor het gebouw.’ Het heeft ook een positieve uitstraling op de eigen prestatie.

### Welke doelstelling streeft Annick na in haar job?

De voornaamste doelstelling van Annick is alle eigenaars met de neus in dezelfde richting te krijgen en zo tot een goede samenwerking te komen. Ook wil ze een duidelijk en overzichtelijk dossier achterlaten als ze een gebouw moet overdragen aan een collega. Om het met haar eigen woorden te zeggen: ‘Alles wat je niet of onvolledig uitvoert, komt op iemand anders zijn schouders terecht. Je hebt geen been om op te staan als je je werk niet 100% fatsoenlijk doet!’

Interviewer: Anouk Horsten



## RENOVATIE VAN PRIVATIEVE CV-KETELS

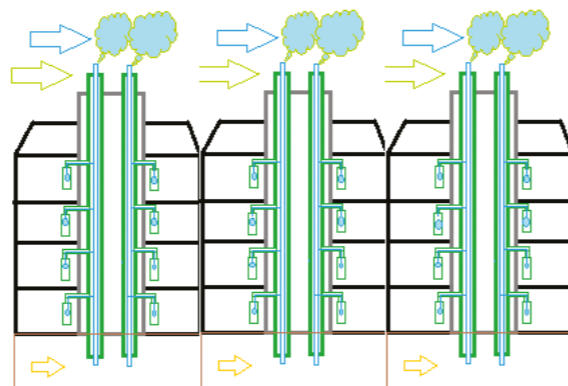
*De huidige wetgeving laat niet langer toe om een (privatief) B- toestel of atmosferische ketel te plaatsen. Daarmee worden alle toestellen bedoeld die aangesloten zijn op een rookgasafvoer en waarbij verbrandingslucht rechtstreeks uit de opstellingsruimte komt. Bij vervanging moet dan ook een condensatiegaswandtoestel worden geplaatst. In mede-eigendom heeft zoiets echter best wat voeten in de aarde... Als syndicus heeft deze eerste ervaring in verband met deze wetgeving ons heel wat geleerd. Kennis die we zeker zullen meenemen naar andere projecten! We zetten de belangrijkste bevindingen op een rijtje en illustreren ze met een praktijkcase.*

### Voorafgaand onderzoek van schouwschachten en aangesloten toestellen

In eenzelfde (gemeenschappelijke) schouw (of 'shuntschouw') mogen afvoeren van atmosferische ketels niet samenkomen met die van condensatieketels. Als één van de mede-eigenaars dus een condensatieketel wenst te plaatsen, moet eerst worden gecheckt of er al andere ketels zijn aangesloten op de schouw. Is dat het geval, dan is het noodzakelijk om na te gaan of de plaatsing van een individueel schouwkanaal in de bestaande shuntschouw geen problemen kan veroorzaken voor de andere ketels. Zowel de schachten als de aard van de aangesloten toestellen moeten daartoe worden onderzocht. Bovendien is er vooraf ook een studie nodig van de situatie per gebouw en per appartement.

### Voorbeeldcase

Voor de aanpak van de werken in een appartementsgebouw in Brasschaat werd aan verschillende aannemers een offerte gevraagd. De algemene vergadering koos daaruit één firma die een "plan van aanpak" bezorgde waarop de bewoners/eigenaars voluit konden vertrouwen. Onderaan volgen enkele beelden van de betreffende shuntschouwen en rookgasafvoeren, evenals het plan van aanpak dat de voorkeur genoot. Het grote voordeel in dit gebouw was de gemakkelijke bereikbaarheid van de afvoerkanalen, waardoor slechts minimaal breekwerk nodig was. In een ander geval, in de Lange Kongostraat in Antwerpen, was dit minder eenvoudig omdat de schouwen complexer waren opgetrokken en er dus meer aanpassingswerken nodig waren. Voor het overige was deze situatie min of meer vergelijkbaar.



### Plan van aanpak.

De werken mogen slechts een minimum aan last berokkenen aan de bewoners .

Kapwerken en te vermijden slijpwerken worden uitsluitend met afscherming.

Voor het aanvangen van de werken zal de installatie getest worden op eventuele onvolkomenheden.

Deze worden dan ook onmiddellijk gemeld!

De bewoners zullen slechts twee kalenderdagen zonder warm water en CV zitten.

De toevoer van koud water blijft gegarandeerd tijdens de werkzaamheden, op 1 werkdag per appartement na.

De werken worden zo gepland dat er slechts 4 appartementen per partieel worden afgesloten en dus buiten dienst zijn.

Het is wel opportuun dat de 4 appartementen, aangesloten per shunt rookgasafvoer, gelijktijdig worden aangevat.

Het is tijdens de werken wenselijk dat één of meerdere eigenaars fungeren als aanspreekpunt voor de andere bewoners en kunnen gevraagd worden om toegang te verschaffen tot de appartementen van andere bewoners die afwezig zijn.

Wenst een mede-eigenaar een condensatieketel te plaatsen?

Onderzoek dan eerst:

- welke types toestellen er reeds aanwezig zijn in de appartementen,
- hoe voor de afvoer van rookgassen de aansluiting naar de schacht verloopt (per toestel).



Voorbeeld planning appartementsblok 1 gedeelte links

- maandag: voorbereiding rookgasmodules en inventaris materiaal / testen gas en waterdichtheid
- dinsdag: presenteren materialen /opbouw
- woensdag: afbraak /afkoppeling waterzijde en rookgaszijde / voorbereiding ketels aansluitingen
- donderdag: afwerking waterzijde en indienstelling rookgaszijde + test brander en keuringsverslag
- vrijdag: reserve / service en indienstelling " fijne afstelling "

(grijs =CV buiten dienst)

Kevin Elaut



Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:

**O3**beheer

**DeBie-Veba**

**DIRK WEBER**  
Sloten • Veiligheid • Security  
0475 44 67 29

**SC**  
NETWORK  
CLEANING

**ROOF  
PROTECT**  
DAKONDERHOUD & PREVENTIE

**kön  
hef**

**ATAB**  
PROJECTS IN WATERPROOFING

**KONE**

## SUBSIDIE VOOR “MASTERPLANSTUDIE” VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN

### STAD ANTWERPEN BIEDT FINANCIËLE ONDERSTEUNING VOOR GEBOUWEN MET AMBITIE.



*Vele appartementsgebouwen in Antwerpen zijn de leeftijd van 50 jaar voorbij. Ze werden eind jaren '60 begin jaren '70 opgetrokken door bouwbedrijven zoals Amelinckx en andere aannemers die destijds een niet te stoppen bouwrijver aan de dag legden. Sommige van die gebouwen waren van goede kwaliteit, van andere weten de eigenaars dat ze de nodige zorgen vergen.*

#### Financiële en organisatorische uitdagingen

Sommige appartementsgebouwen hebben inmiddels een heuse onderhoudsachterstand die de eigenaars de komende jaren voor heel wat financiële en organisatorische uitdagingen stelt. Zonder hulp van experts, architecten en bekwame adviseurs is het bijna onmogelijk het hoofd te bieden aan de bouwfysische gebreken die zich in versneld tempo zullen manifesteren.

#### Concurrentieachterstand

Andere gebouwen werden wel degelijk onderhouden, verkeren in prima conditie en zullen niet onmiddellijk

problemen kennen. Maar de levensduur van een gebouw hangt ook van een aantal factoren af. Zo is er sprake van een technische, economische en praktische levensduur. Wat de economische levensduur betreft, hebben vele gebouwen uit de jaren 60, 70 en 80 een energiepeil dat niet vergelijkbaar is met hedendaagse appartementen. Daardoor lopen ze op de vastgoedmarkt een concurrentieachterstand op. Bovendien wil de stad Antwerpen de metropool klaarstomen om in 2050 een klimaat-neutrale stad te worden. Om deze uitdaging te realiseren wil men onder meer de oudere gebouwen naar een sterk verbeterd e-peil brengen.

#### Duwtje in de rug voor VME's

Stad Antwerpen biedt hulp aan door een “Benovatiecoach” aan te stellen. Dit is een adviseur die de Verenigingen van Mede-Eigenaren ondersteunt om, met de hulp van experts, een zogenaamd “Masterplan Benovatie” uit te werken. In plaats van renovaties te starten aan de gebouwdelen die er het ergst aan toe zijn, opteert de stad voor de opmaak van een meerjarenplan. Daarmee stelt ze een duurzame aanpak per gebouwelement of gebouw voor. Voor de aanvang van de werken wordt dan eerst een renovatiestrategie en stappenplan uitgewerkt. Sommige renovatiemaatregelen zijn immers onderling afhankelijk en het is belangrijk dat elke ingreep past in een integrale aanpak. Verenigingen die hun gebouwen echt willen aanpassen aan de noden van de 21ste eeuw, krijgen van Stad Antwerpen dus een stevige duw in de rug.

#### Engagement op lange termijn

De subsidiëring is uiteraard niet zomaar vrijblijvend. De VME's moeten ambitieuze plannen hebben. Zo moet er voor onderhoud en renovatie een meerjarenplan opgesteld worden dat belangrijke verbeteringen op het vlak van duurzaamheid bevat. Een duurzaamheid die bovendien gericht is op energiezuinigheid en op het binnenmilieu van het appartementsgebouw. Mede-eigenaars die hun gebouw via zo'n “Masterplanstudie” conform willen maken aan de eisen van de 21ste zullen bijzondere inspanningen moeten leveren. Het minimale E-peil bedraagt momenteel “E90”, een normering die gelijk is met de huidige norm voor ingrijpende renovatie van woongebouwen. Maar de lange termijnambitie voor het E-peil van bestaande woningen in Vlaanderen is “E60” tegen 2050. Voor Stad Antwerpen moet de Benovatiecoach dan ook, waar mogelijk, streven naar het E-peil “E60”.

#### Total cost of ownership

De “Masterplanstudie” heeft ook tot doel de zogenaamde “total cost of ownership” in kaart te brengen. Dit is het totaalbedrag aan kosten voor het bezit van het gebouw gedurende de levenscyclus/gebruikscyclus. De Renovatiecoach zal daarom bij aanvang van zijn opdracht een volledige audit van het gebouw uitvoeren waarbij een aantal vastgestelde stappen worden doorlopen: analyse van de conditiestaat, ontwerp van de renovatiemogelijkheden en voorbereiding tot uitvoering. Daarbij moet de nodige aandacht uitgaan naar de rapportage aan de VME, de kostenbegroting in functie van de diverse scenario's, financieringsmogelijkheden en premies.

#### Grondig overleg vooraf

VME's met interesse voor zo'n “Masterplanstudie” kunnen een offerte opvragen bij een Benovatiecoach. Na realisatie van de “benovatie” zal Stad Antwerpen de kosten en erelonen van deze coach vergoeden. Anders gezegd: VME's die na de studie beslissen om geen werken uit te voeren, staan zelf in voor de kosten van hun werkzaamheden. Als VME is het dan ook van fundamenteel belang vooraf goed te overleggen welke richting je uit wil en na te gaan of er voldoende budgetten zijn om dit ambitieuze plan te realiseren. Mogelijk is zo'n doorgedreven renovatie dan ook voor weinig VME's haalbaar. Anderzijds stellen we toch vast dat de overheid bijzondere inspanningen doet voor de gebouwen die fundamentele verbeteringswerken willen uitvoeren. Want het staat nu eenmaal vast dat de overheid in de toekomst eigenaars zal verplichten om bijkomende inspanningen te doen op het vlak van energiebesparende maatregelen. Wie daarbij bereid is om in functie van de normen van 2050 te werken, zal na uitvoering nog een tijdje op beide oren kunnen slapen.

Luk Dekeyser



## DE SYNDICUS TUSSEN HAMER EN AAMBEELD EEN EVENWICHT ZOEKEN TUSSEN KLANTVRIENDELIJKHEID EN WETTELIJKE VERPLICHTINGEN

*Over de rol van de syndicus en over zijn wettelijke opdracht bestaat heel wat verwarring. Een belangrijke reden daartoe is dat hij niet alleen de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigt, maar er tegelijkertijd ook inherent deel van uitmaakt.*



### De syndicus als orgaan van de VME

In juridische termen wordt gesteld dat de syndicus “een orgaan” is van de VME. Met andere woorden: wie zich tot de syndicus wendt, richt zich ook rechtstreeks tot de Vereniging van Mede-eigenaars. Als de syndicus een mededeling doet of een afrekening (of herinnering) verstuurt, doet hij dat in naam van de VME. Hij wordt daartoe aangesteld door de algemene vergadering. Voor appartementsgebouwen is het aanstellen van een syndicus een wettelijke verplichting. Hij kan dus legaal de beslissingen uitvoeren die de VME op de algemene vergadering neemt.

### Skills, functies en taken

Syndici kunnen een natuurlijke of een rechtspersoon zijn. In kleinere VME's wordt soms ook een mede-eigenaar als syndicus aangesteld.

Een professionele syndicus moet over technische, boekhoudkundige en juridische kennis beschikken om zijn activiteiten te kunnen uitvoeren. Syndici zijn immers niet enkel het uitvoerend orgaan van de VME, maar ook de spil van het dagelijkse bestuur van de mede-eigendom. Een belangrijke taak van de syndicus is bijvoorbeeld de organisatie van het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, gangen, daken, liften, gevels... Bovendien heeft de syndicus ook een adviserende functie: hij signaleert welke belangrijke en noodzakelijke werken er bij voorkeur moeten uitgevoerd worden. Uiteraard is het daarna aan de algemene vergadering om al dan niet in te gaan op deze adviezen en, waar nodig, beslissingen te nemen conform de wettelijke meerderheden. De syndicus heeft hierin ook een uitvoerende rol: in functie van de genomen beslissingen doet hij bestellingen, volgt ze op, regelt de betalingen en levert eventuele werkzaamheden op.

### Kop van jut

Uit het voorgaande blijkt dus dat er een belangrijke prestatieverbintenis bestaat tussen de syndicus en de genomen beslissingen door de mede-eigenaars. Maar niet alle prestaties van de syndicus hebben een gewenst resultaat tot gevolg. Dit leidt soms tot kritiek op de syndicus, die echter zelf afhankelijk is van de prestaties van de betrokken aannemer of leverancier. De syndicus kan wel alles doen om deze leverancier aan te manen de nodige verbeteringen aan te brengen, maar hij kan zelf niet verantwoordelijk gesteld worden voor diens slechte werk. Als het eindresultaat niet voldoet of zeer moeizaam werd bekomen, zorgt dit vaak voor frustrerende situaties. De ‘klanttevredenheid’ is dan immers laag en de syndicus wordt erop afgerekend, terwijl hij net zeer veel tijd en werk in het dossier heeft geïnvesteerd.

### Het algemene belang primeert

De beslissingen die de VME neemt, zijn uiteraard niet altijd in het belang van elke individuele eigenaar. Zo is bijvoorbeeld een renovatie van de lift niet in het belang van een eigenaar van een gelijkvloerse kavel. Dergelijke beslissingen zorgen dan ook vaak voor groot ongenoegen bij deze eigenaars, die soms alle mogelijke argumenten zoeken om een beslissing tegen te houden. De syndicus moet dan de belangen van de VME verdedigen en dus wel eens ingaan tegen het individuele belang. Wat af en toe tot ongenoegen van de eigenaar leidt, die als ‘klant’ van de syndicus niet graag wordt tegengesproken. Uiteraard stelt de syndicus altijd het algemene belang voorop en adviseert hij in dergelijke gevallen om wettelijk verplichte moderniseringswerken toch uit te voeren.

### SPAM!

Eigenaars kiezen steeds meer en meer om onkostenverdelingen en notulen van de algemene vergaderingen per e-mail te ontvangen. Gelijk hebben ze.

Met enkele eenvoudige muisklikken kan je essentiële documenten opslaan op je eigen computer. Het opslaan van papieren documenten in ruimteverslindende kaften is voorgoed verleden tijd.

Soms blijken die e-mails echter opgeslagen te worden in de map “ongewenste e-mails” of “Spam”. Dit is erg vervelend want zo wordt belangrijke informatie niet gelezen en ontstaan er nodeloze discussies.

Zorg er dus steeds voor dat u regelmatig deze mappen nakijkt of dat u de e-mailadressen van o3beheer instelt als “veilige afzender”.

### De financiële gezondheid van de VME

Ook het debiteurenbeleid behoort tot de verantwoordelijkheden van de syndicus en zorgt wel eens voor wreveld bij sommige eigenaars. De syndicus moet er immers voor zorgen dat alle leveranciers netjes betaald worden. Dit kan enkel als alle eigenaars op tijd hun rekening vereffenen en er niet te veel achterstallige betalingen zijn. Hij stuurt dus geregeld rappels uit, al dan niet aangetekend. Dat wordt niet altijd op gejuich onthaald door de mede-eigenaar die ze ontvangt. Nochtans is geregeld rappelleren cruciaal voor een financieel gezonde VME.

### Sterk karakter

Als syndicus heb je een sterke persoonlijkheid nodig en een karakter dat getuigt van geduld, standvastigheid en weerbaarheid. De syndicus moet immers altijd de neutraliteit voor ogen houden, zonder het algemene belang én de rechten van de individuele mede-eigenaar uit het oog te verliezen. In de praktijk is dat vaak een moeilijke evenwichtsoefening. Daarom is een professioneel beheer van groot belang om het patrimonium van elke eigenaar in stand te houden. Enkel een goede wisselwerking tussen alle partijen kan leiden tot een goed resultaat op korte én lange termijn.

Filip Franck



## DE GDPR GELDT OOK VOOR DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Op 25 mei 2018 trad de General Data Protection Regulation (GDPR) in voege. Deze reglementering heeft tot doel de persoonsgegevens te beschermen en te standaardiseren in alle lidstaten van de Europese unie. Onder persoonsgegevens wordt verstaan: alle informatie over identificeerbare natuurlijke personen. Bijvoorbeeld: naam, identificatienummer, e-mailadres, foto, klantnummer, telefoonnummer, enz. Aangezien de Vereniging van Mede-Eigenaars ook persoonsgegevens verwerkt, moet ook de VME voldoen aan deze wetgeving.

### Consequenties?

Om te voldoen aan haar wettelijke opdracht (conform de Wet op de mede-eigendom) is de VME “verwerkingsverantwoordelijke” voor alle zaken met betrekking tot de VME. De syndicus is de “verwerker” van de hierboven vermelde persoonsgegevens, in opdracht van de betrokken VME. In essentie moeten alle verwerkte persoonsgegevens worden geïnventariseerd. Ze mogen in deze context alleen worden gebruikt in het kader van een wettelijke verplichting en een gerechtvaardigd belang. Iedereen heeft inzagte in zijn gegevens en kan bezwaar formuleren of wijzigingen laten aanbrengen (onder bepaalde voorwaarden). Zodra de gegevens niet meer nodig zijn voor het verwezenlijken van het doel, moeten ze worden verwijderd.

### Wat betekent dit in de praktijk voor de VME?

Concreet moet elke individuele VME één en ander formaliseren. Meer bepaald:

- Er moet een privacyverklaring beschikbaar zijn die de mede-eigenaars (via Websyndic) kunnen inkijken. Hierin staat onder andere welke gegevens worden verwerkt, waarom ze worden verzameld en wie de verwerkingsverantwoordelijke is.
- Er moet een verwerkingsregister verwerkingsverantwoordelijke worden opgesteld in naam van de individuele VME. Daarin staat onder meer welke types persoonsgegevens worden verwerkt, wie de ontvangers zijn van de gegevens en hoelang de gegevens worden bewaard.

- De toezichthoudende overheid kan op elk moment vragen dit register voor te leggen.
- Er moet een verwerkingsregister verwerker worden opgesteld waarin onder andere wordt opgelijst welke gegevens o3beheer als syndicus van de VME verwerkt en aan wie de persoonsgegevens worden verstrekt.
- Er moet ook een verwerkingsovereenkomst tussen de VME en de syndicus worden opgesteld, ondertekend door de voorzitter tijdens een algemene vergadering en gehecht aan de beheersovereenkomst. Deze overeenkomst wordt via de online-tool van o3beheer ook ter beschikking gesteld van alle mede-eigenaars.
- Voor VME's met personeel moeten de GDPR-bijlagen door het personeel worden getekend en aan de arbeidsovereenkomsten worden gehecht. Deze worden aangepast in functie van de aanwezigheid van o.a. camerabewaking.

o3beheer heeft voor de studie en implementatie van deze wetgeving, inclusief de opmaak, het personaliseren, de ondertekening, digitalisering en in bepaalde gevallen ook de publicatie van alle vereiste documenten een eenmalig marktconform ereloon gehanteerd.

## STAD ANTWERPEN GEEFT EIGENAARS DIE WILLEN RENOVEREN EEN STEVIGE DUW IN DE RUG MET DE TOELAGE WONINGRENOVATIE

We hadden het in dit magazine reeds eerder over subsidie van Stad Antwerpen voor VME's die hun volledig gebouw willen renoveren. Maar ook voor de individuele eigenaar bestaat er een zeer interessante subsidieregeling. Spijtig genoeg komt niet iedereen in aanmerking en zijn de voorwaarden nogal strikt. Maar indien uw gebouw grote werken gaat uitvoeren dan loont het alleszins de moeite om na te gaan of u in aanmerking komt voor subsidie. Stad Antwerpen betaalt tot de helft van het bedrag van uw renovatie terug. De werken die in aanmerking komen zijn de volgende: structuur van het gebouw (ruwbouw, terrasrenovatie, betonherstel), technische installaties (vernieuwing centrale verwarming, schouwen...) isolatie en energiebesparende maatregelen (isoleren en bekleden gevels en daken) brandveiligheid en woonkwaliteit. Het is de bedoeling van Stad Antwerpen dat meer gebouwen veilig en kwaliteitsvol worden.

### De belangrijkste voorwaarden waar u aan moet voldoen zijn:

- Na de werken moet de woning o.a centrale verwarming, dakisolatie, dubbele beglazing en rookmelders hebben. Het gebouw moet ook stedenbouwkundig in orde zijn.
- De werken worden uitgevoerd door een aannemer of een erkend sociaal tewerkstellingsinitiatief.
- U moet voor een minimumbedrag renoveren: 2500 euro voor een appartement
- De woning ligt in Antwerpen.
- De woning is 20 jaar of ouder.
- De aankoopprijs is maximaal 300.000 euro.
- Het is uw enige woning.
- U voldoet aan de inkomensvoorwaarden
- U zal zelf 9 jaar in de woning blijven wonen of U verhuurt de woning 9 jaar aan bepaalde huurprijzen of u verhuurt de woning via een sociaal verhuurkantoor.

Indien u voldoet aan de voorwaarden kan u zich verder informeren via de site van stad Antwerpen. Ook met de zoekterm “toelage woningrenovatie Antwerpen” raakt u al een heel eind op weg.







Volg ons op:



<https://www.facebook.com/o3beheer>



<https://www.linkedin.com/company/o3beheer>

