

# 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)

# INHOUD



4

**Gebouw in de kijker**  
Residentie Hof van Leysen



6

**Medewerker in de kijker**  
Hanne, beheerder



8

**Actueel, Warmtemetingssystemen**  
in appartementsgebouwen



10

**Wetgeving**  
Rookmelders verplicht sinds 2020



12

**Wetgeving**  
Het asbestinventaris-attest



14

**Wetgeving**  
Isolatiennorm versus nieuwe EPC-regeling



15

**Actueel**  
Liften van voor 1958: werk aan de winkel



**o3beheer online: [www.o3beheer.be](http://www.o3beheer.be)**



2020 is ingezet. Een belangrijk jaar. Tegen 1 januari 2020 moesten immers tal van zaken, die verband houden met mede-eigendom en residentiële gebouwen, in orde gebracht zijn.

In eerste instantie denk ik aan de implementatie van de nieuwe wet op de mede-eigendom. In de loop van 2020 hebben we de draagwijdte daarvan toegelicht op alle algemene vergaderingen. Zo werden de verenigingen van mede-eigenaars onder andere betrokken bij de opmaak van het wettelijk verplicht reglement van interne orde en de oprichting van een reservekapitaal voor gebouwen die minimum 5 jaar bewoond werden.

In gebouwen met een raad van mede-eigendom, moet deze laatste dan weer, sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet, op de jaarlijkse algemene vergadering haar verslag meedelen.

Zelf hebben we de nodige documenten, zoals het verslag van de AV, de uitnodigingen ervan, de documenten in het kader van de inlichtingen bij verkoop en dergelijke meer, aangepast aan de nieuwe wetsbepalingen.

Naast het vele werk dat we door deze nieuwe wetgeving hebben verzet, kunnen de verenigingen van mede-eigenaars de voordelen ervan reeds ervaren: vooral bij werken worden de vereiste meerderheden vaker bereikt. Daardoor wordt niet alleen het democratisch principe m.i. meer gerespecteerd, maar kunnen ook de gebouwen in een betere staat gebracht worden. Dat heeft dan weer een positieve weerslag op de waarde ervan en op de veiligheid en het comfort van de bewoners.

Verder moesten we ervoor zorgen dat tegen dit jaar alle daken van de door ons beheerde appartementsgebouwen, voldoen aan de dakisolatienorm.

De gemeenschappelijke woonruimtes (zoals conciërgewoningen) moeten dan weer voorzien zijn van dubbele beglazing en rookmelders. De rookmelders zijn vanaf dit jaar trouwens verplicht in alle woningen.

Inzake de problematiek van de individuele verwarmingsketels, die niet meer mogen vervangen worden door B-toestellen, werden vorig jaar in de meeste gebouwen al de nodige onderzoeken en aanpassingen uitgevoerd aan de schouwen.

In de nabije toekomst toe noteren we nog het EPC-attest gemene delen. Het EPC-attest kan vanaf dit jaar vrijblijvend worden opgesteld voor de gemene delen, maar dient vanaf 1 januari 2022 verplicht aanwezig te zijn.

Voor ons als syndicus betekent dat extra werk. We moeten immers niet alleen de energiedeskundige daartoe opdracht geven, maar hem eveneens voorzien van de nodige documenten en attesten die van essentieel belang zijn om het EPC-attest correct te kunnen opstellen. Voor nieuwbouwappartementen met een volledig post-interventiedossier (PID) is dat nog efficiënt samen te stellen, maar voor de oudere gebouwen is dat een ander gegeven.

Tot slot hebben we nog drie jaar de tijd om de liften, geplaatst voor 1958, gemoderniseerd te krijgen zoals bepaald in het bewuste Koninklijk Besluit.

Meer van dit alles komt uitgebreid aan bod in dit magazine. Veel leesgenot!

COLOFON

**03beheer Magazine**

Uitgave maart 2020 - nr. 8

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 - Annick Van Noppen - Hanne Van Genechten - Luk Dekeyser - Eric Mulkens - Kevin Elaut

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

# RESIDENTIE HOF VAN LEYSEN

## RUST & NATUUR MIDDEN IN DE STAD

*De omgeving rond het Provinciaal Groendomein Hof van Leysen is een ideaal plekje groen in de wijk Markgrave. Centraal in de buurt liggen de mooie Markgravelei en de Van Putlei. Waar beide straten elkaar kruisen, bouwde vastgoedpromotor BBM Projects een stijlvol en hedendaags gebouw dat qua uitstraling niet moet onderdoen voor de imposante gebouwen in de buurt. De doelstelling was het ontwerpen van een residentie met een duidelijke visie en een strak concept. In samenwerking met bouwfirma D'Hulst werd een mooi residentieel bouwproject gerealiseerd.*

### Tegenhanger van Zurenborg

De Markgrave-wijk is een voorname buurt die in de 19e eeuw gericht was op een welstellende burgerij van magistraten, handelaars, kunstenaars, renteniers en ongehuwde dames van stand. De buurt groeide al snel uit tot de zuidelijke tegenhanger van Zurenborg.

De residentie ligt nabij het Provinciaal Groendomein Hof van Leysen, een buurtparkje waar kinderen, jonge gezinnen, oudere buurtbewoners, scholieren, autochtonen en allochtonen elkaar ontmoeten.

### Rustig en vlot bereikbaar

Bewoners kunnen in het Hof van Leysen genieten van rust en natuur midden in de stad, terwijl ze toch overal dichtbij zijn. Grote troef is de ligging nabij de Ring en de Singel, de belangrijkste invalswegen van en naar Antwerpen. Er is ook de vlakbij gelegen Jan van Rijswijcklaan, waar trams en bussen het oude centrum van de stad vlot bereikbaar maken.

### Mix van jong en oud

De bouwpromotor mikte op investeerders en op jongeren om in deze buurt een mooie mix van jong en oud te realiseren. Hoewel er gekozen werd voor een hoog afwerkingsniveau werden alle appartementen op zeer korte termijn verkocht.

Het project bestaat uit een 14-tal appartementen, inclusief een penthouse op de bovenverdieping en een commerciële ruimte op het gelijkvloers.

### Voorlopige oplevering

BBM Projects heeft o3beheer aangesteld als eerste



syndicus. Op de algemene vergadering werd het mandaat door de Vereniging van Mede-eigenaars bevestigd. Kort nadien vond de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaats. Eerder had de Vereniging van Mede-eigenaars beslist om zich bij deze belangrijke gebeurtenis te laten bijstaan door een architect-deskundige.

De Vergadering mandateerde ook twee mede-eigenaars om de rondgang bij te wonen en om finaal het akkoord te geven over het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

Jessica De Vadder



# HANNE BEHEERDER

*Hanne werkt sinds januari 2017 bij o3beheer. Toen ze begon had ze net haar diploma in criminologische wetenschappen behaald en geen ervaring in de sector. Toch voelde ze zich enorm aangesproken door de vacature van o3beheer en besloot ze te solliciteren. Ze had het gevoel dat dit de uitdaging was waarnaar ze op zoek was. Het eerste jaar bij o3beheer verliep als een intensieve opleidingsperiode waarin Hanne geïntroduceerd werd in alle beherende aspecten van de job. Ze werd ingewijd in de wetgeving rond mede-eigendom, volgde interne opleidingen, stelde haar eerste notulen op en nam deel aan vergaderingen. Hanne is een doorzetter en groeide snel in haar rol als beheerder. Ze vindt haar baan nog altijd even spannend en boeiend als bij het begin, drie jaar geleden.*



### Hoe ziet haar werkdag eruit?

De werkdagen van Hanne zien er nooit hetzelfde uit, ze zijn telkens weer afwisselend en veelzijdig.

De enige dagelijkse routinetaak is het lezen en beantwoorden van de mails. Dat is 's ochtends haar eerste werk. Eens alle mails en telefoontjes afgehandeld, plant Hanne haar

plaatsbezoeken in . "Het is soms moeilijk om bepaalde zaken goed in te schatten en af te handelen vanop kantoor en dan is een plaatsbezoek noodzakelijk", vertelt ze.

's Namiddags concentreert Hanne zich vooral op het voorbereiden van haar avondvergaderingen. Ze kijkt offertes en adviezen grondig na. Een goede voorbereiding is immers essentieel voor het vlot verloop van de meetings. De jaarafrekening bijvoorbeeld, wordt enkele weken of zelfs maanden voor de algemene vergadering verstuurd. Zo hebben de eigenaars alvast een goed inzicht van de gemaakte kosten van het afgelopen boekjaar. Vaak worden er voor grote werken wel drie offertes opgevraagd, zodat de eigenaars goed weten waar ze voor staan. "Het uitgebreid doornemen en bespreken van de offertes zorgt ervoor dat de eigenaars een goede en weloverwogen keuze kunnen maken", zegt Hanne, "Het is enorm belangrijk dat zowel de syndicus als de eigenaar goed geïnformeerd aan de vergadering begint."

### Hoe ervaart Hanne haar job?

Hanne doet haar werk met veel passie en plezier dankzij de variatie in de job. Ze vindt het ook erg prettig om contact te hebben met mede-eigenaars en hen te helpen. Toch is het zeker geen makkelijke baan.

"Soms raak ik te betrokken en kan dan het werk moeilijk loslaten", bekent ze. Vaak doet ze research voor ze een goede oplossing kan bieden voor bepaalde problemen.

Dankzij het internet is het wel alsmaar makkelijker om een aannemer te vinden, maar helaas merkt Hanne dat ze lang niet allemaal voldoen aan de gestelde eisen. Ze vindt het erg belangrijk om iemand te vinden die kwaliteit, degelijke afwerking, garantie, goede nazorg en vlotte communicatie garandeert.

### Wat maakt haar trots op haar werk?

Hanne ondervindt dat nieuwe eigenaars door de verkoper niet altijd even grondig geïnformeerd worden bij de aankoop van een appartement. Dat leidt in veel gevallen tot ontevredenheid, boosheid en onbegrip.

Ze vindt het dan ook zeer belangrijk om voldoende tijd uit te trekken om de vragen van eigenaars duidelijk te beantwoorden. Hanne zal steeds alle eigenaars de nodige aandacht geven alsook goede oplossingen en antwoorden trachten aan te

brenge. Het maakt haar blij en trots dat ze de eigenaars tevreden kan stellen en is dankbaar voor de waardering die ze krijgt.

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

Hanne vindt het van groot belang dat het voor de eigenaars duidelijk is dat ze inzake de gemene delen met alles bij haar terecht kunnen en dat ze weten dat zij er als beheerder echt voor hen is. Ook beschouwt ze het als haar taak om de VME bij te staan op alle gebieden. Het financieel gezond houden van de residenties is daar een onderdeel van, maar ook het adviseren bij het nemen van de best mogelijke beslissingen en uiteraard een goede communicatie met de eigenaars.

Luk Dekeyser



Deze uitgave is een gemeenschappelijk initiatief van:



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



# WARMTEMETINGSSYSTEMEN IN APPARTEMENTSgebouwen

*De overheid wil de stookkosten beperken. Een efficiënt meetsysteem voor appartementsgebouwen zou daarbij een nuttig instrument zijn. De overheid heeft daarom een aantal maatregelen opgelegd waarvan de doelstellingen werden opgenomen in een zogenaamde “Energie Efficiënte Richtlijn”.*

## Verdampingsmetertjes

Iedereen kent ze wel, de verdampingsmetertjes op de radiatoren. Gekleurde buisjes met vloeistof, geklemd in een houdertje en voorzien van een schaalverdeling. Ze zijn er om, in geval van collectieve centrale verwarming, de stookkosten per appartement te meten. Hoe warmer de radiator, hoe meer verdamping, hoe hoger de kosten. Eens per jaar komt de meteropnemer de stand opschrijven vaak zo snel dat men niet eens de kans krijgt om te controleren of alle standen wel correct genoteerd zijn.

Discussies alom: ofwel hingen de buisjes in de zon, ofwel werden de burens ervan verdacht de buisjes in vochtige doeken te wikkelen om verdamping tegen te gaan enzovoort.

## Energie Efficiënte Richtlijn

Met dit soort situaties wil de overheid dus komaf maken. Er zijn teveel discussies, teveel juridische procedures, dus moest er ingegrepen worden. Op basis van die verdampingsmetertjes weet niemand precies hoeveel kosten men in een stookjaar al gemaakt heeft. Het moet dus allemaal transparanter en duidelijker worden zodat men niet meer voor verrassingen komt te staan.

Met de nieuwe Energie Efficiënte Richtlijn wordt vooral voor een energie-efficiënter gebruik van de radiatoren gezorgd. De klanten zouden een beter inzicht krijgen in hun stookgedrag en stook-efficiëntie. Naast meer transparantie tracht de overheid uiteindelijk een lager verbruik te bereiken. Studies wijzen namelijk uit dat individualisering van de warmtekosten het meest efficiënte middel is om bewoners bewust te maken van hun verbruik. Ze gaan het bijgevolg beter onder controle houden. Dit zou niet alleen tot een energie-

besparing tot 20% leiden, maar zou ook de kosten tussen de bewoners nauwkeurig verdelen op basis van het werkelijke verbruik.

## Automatische meteropname

De eerste stappen van deze richtlijn werden al in 2012 genomen, maar pas in 2018 kwamen de maatregelen op kruissnelheid. Uw syndicus heeft u waarschijnlijk al trachten te overtuigen om over te schakelen op metertjes op radiofrequentie. Die hebben alvast het voordeel dat er ter plaatse geen meteropname meer moet gebeuren. De metertjes worden ingelezen vanop een centrale plaats in het gebouw. Ook bij verhuis of bij het wisselen van huurders houden de metertjes automatisch de statistiek bij. De syndicus meldt de meteropname-firma op welke datum er een uittreding van een bewoner plaats vond en bij de eindafrekening krijgen de oude en de nieuwe bewoner een aparte rekening.

Op enkele kleinere appartementsgebouwen na, zijn ondertussen zo goed als alle appartementsgebouwen bij o3beheer uitgerust met deze elektronische metertjes.

## Informatie voor de gebruiker

Op termijn moeten de gebruikers tijdens de verwarmingsperiode alle maandelijkse verbruiks-informatie ontvangen, inhoudelijk zal de afrekening meer informatie bevatten, zoals de totale energiekost, energieprijzen, CO<sub>2</sub>-uitstoot, energiemix van het gebouw enz.

## Opvolging van de maatregel

De meetsystemen voor appartementsgebouwen zijn nu in handen van een beperkt aantal bedrijven, zoals Ista, Techem en VWV Benelux. Zij hebben de taak om de uitrol van de nieuwe normen consequent door te voeren.

In de praktijk zullen de meteropname-firma's ervoor moeten zorgen dat volgende deadlines gehaald worden:

- 25 oktober 2020: alle nieuwe geplaatste meters, hetzij draadloos of bekabeld, moeten op afstand leesbaar zijn + 3-maandelijkse inzage in het verbruik.
- 01 januari 2022: gedetailleerde afrekening (CO<sub>2</sub>-uitstoot, energiesoort van het gebouw, benchmark tussen gelijkaardige verbruiker en vergelijk van verbruik op basis van de graaddagen)
- 01 januari 2027: alle bestaande meters moeten worden vervangen + maandelijkse inzage in het verbruik.



## Wegnemen of afbreken van radiatoren... wat met de verdampingsmeters?

In de jaren 60 en 70 werd in de meeste appartementsgebouwen een overtal aan radiatoren met heel hoge vermogens geplaatst. Nu investeren eigenaars in dubbel glas, dakisolatie en vaak ook in gevelisolatie. Daarom zijn meer en meer radiatoren overbodig en worden ze weggehaald of worden ze vervangen door een exemplaar met een lager vermogen.

Klassieke verdampingsmetertjes registreerden ook bij een ongebruikte radiator verbruikspunten. Vaak werd dan afgesproken dat weggenomen radiatoren een forfaitair bedrag of een aantal punten aangerekend kregen.

Dit geldt niet bij elektronische meters, want die tekenen geen punten op wanneer een radiator niet gebruikt wordt.

Bij vervanging of verwijdering van een radiator is het belangrijk dat de juiste werkwijze wordt gevolgd.

Kevin Elaut



## Zo gaat u te werk:

1. U brengt de meteropname firma op de hoogte (hou uw gebouwreferentie en pandnummer bij de hand, terug te vinden op de jaarafrekening).
2. Op het metertje vindt u normaal gezien het serienummer terug. Dat geeft u door aan de meteropname firma, samen met de datum van afbraak.
3. Indien u een andere radiator wil plaatsen, maakt u onmiddellijk een afspraak om de nieuwe calorimeter op de nieuwe radiator te plaatsen (hou het merk en type van de nieuwe radiator bij de hand, zodat de juiste kenmerken van de nieuwe radiator in de calorimeter geprogrammeerd worden).
4. Daarna kan u het metertje verwijderen waarbij u de verzegeling verbreekt. Op dat moment krijgt het centrale opnamesysteem een melding. Het verbruik van de radiator blijft geregistreerd tot de zegel verbroken wordt, zodat fraude onmogelijk is. Het metertje moet gesorteerd worden bij afgedankte huishoudapparaten in het recyclagepark.
5. Het is belangrijk om het nieuwe metertje onmiddellijk te plaatsen na installatie van de nieuwe radiator.

## ROOKMELDERS VERPLICHT SINDS BEGIN 2020

*Sinds begin dit jaar zijn rookmelders in alle woningen verplicht, zowel in huizen als in appartementsgebouwen.*

*Omdat we nog altijd veel vragen omtrent de plaatsing van die rookmelders ontvangen, gingen we te raad bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen voor duidelijke antwoorden.*



Volgens de regelgeving moet een woning uitgerust zijn met één of meerdere rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering. De woning mag ook beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

In wezen zijn er geen specifieke vereisten voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw en zo staat het ook letterlijk te lezen in de technische handleiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen: 'Er gelden geen verplichtingen voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (bv. De inkom- en traphal)'.

### Zolders (=technische verdieping) en kelders

De plaatsing van rookmelders is verplicht voor:

- zolders of kelders waarin zich een technische installatie bevindt
- individuele kelders die rechtstreeks vanuit het appartement te betreden zijn

Een rookmelder moet geplaatst worden op een zolder of in een kelder waarin zich een technische installatie bevindt. Ongeacht of dit een individuele

of gemeenschappelijke zolder of kelder is. Van zodra een technische installatie aanwezig is, moet daar een rookmelder geplaatst worden.

Er is geen rookmelder nodig wanneer een zolder of kelder zonder technische installaties enkel toegankelijk is via de gemeenschappelijke delen.

Wanneer er geen technische installatie is, moet gelet worden op welke manier de kelder of zolder toegankelijk is. Is dat rechtstreeks vanuit het appartement, zonder dat de gemeenschappelijke ruimten doorkruist moeten worden, dan beschouwt de woningcontrole de kelder of zolder als deel van het appartement. Ze zien het dan als extra bouwlaag die dus voorzien moet worden van een rookmelder.

### Tellerlokalen

De rookmeldersverplichting legt op dat in een gemeenschappelijke kelder of zolder waarin zich een technische installatie bevindt, een rookmelder moet hangen. De term technische installatie moet hier ruim geïnterpreteerd worden. Dat wil zeggen dat de tellers van de nutsvoorzieningen mee onder die term vallen. Dus, ook al staat er in de kelder of op zolder enkel een teller voor water, elektriciteit en gas, toch moet een rookmelder voorzien worden.

In dit geval is één rookmelder op de verdieping voldoende en hoeft er niet één per lokaal geplaatst worden.

Maar ook hier speelt het aandachtspunt van de compartimentering.

### Afgesloten ruimte voor liftmechaniek

in appartementsgebouwen bevindt zich vaak een liftmachinekamer die enkel toegankelijk is voor de onderhouds- en keuringsfirma. Als die afgesloten ruimte zich in de gemeenschappelijke zolder of in

de kelder bevindt, valt die onder de rookmeldersverplichting, want ook dit is een technische installatie.

Gezien deze ruimte doorgaans niet toegankelijk is voor de eigenaars en bewoners, raden we aan om de rookmelder net buiten het lokaal te plaatsen, waar de toegang vrij is.

### Bouwlaag versus ruimte

Wettelijk moet men minstens één rookmelder plaatsen per volledige bouwlaag. Die regel geldt ook voor gemeenschappelijke kelders en zolders. Maar wat als die ruimten onderverdeeld zijn in compartimenten?

Een rookmelder dient om een vroeg signaal van brand of rookontwikkeling te geven. Als die doelstelling gegarandeerd kan worden zonder in elke ruimte een rookmelder te hangen, is het logisch dat dit ook niet gebeurt. Prioriteit is dat de aanwezige rookmelders voldoende zijn om geen risico op brand te lopen. Ook volgens het Agentschap volstaat normaliter één rookmelder per bouwlaag.

Elke kelder/zolder met een technische installatie wordt als bouwlaag gezien, dus is één rookmelder voldoende voor de volledige kelderverdieping.

Wanneer de kelderverdieping echter ingedeeld is in compartimenten door middel van o.a. brandwerende deuren, zal een rookmelder moeten geplaatst worden in elk van die compartimenten. Dat is nodig, omdat brandwerende deuren e.d. de rookontwikkeling een tijdlang tegen houden.

In grotere appartementsblokken staan de technische installaties vaak in aparte lokalen op de kelder- of zolderverdieping. In dat geval kan geopteerd worden

om de rookmelder te plaatsen in de gemeenschappelijke gangen vlakbij deze lokalen.

### Ruimten op het gelijkvloers

Het risico op brand is gekoppeld aan de technische installatie, niet aan de locatie. Er zijn immers heel wat appartementsgebouwen waar geen kelder- of zolderverdieping is. Daar bevinden de technische installaties zich meestal in een lokaal op het gelijkvloers, in de buurt van de inkomhal. In dit geval is een rookmelder niet strikt verplicht. Toch raden we aan om er één te plaatsen in de buurt van het lokaal omwille van de veiligheid van de bewoners. Maar dat is dus vrijblijvend.

### Ondergrondse parkings

Auto's vormen weliswaar een brandlast en ook laadpalen kunnen een bijkomend risico zijn, maar omwille van uitlaatgassen worden in garages geen rookmelders gehangen. Ook in de regelgeving wordt hierover niets vermeld.

Wanneer de ondergrondse parking echter een kelderverdieping is waar ook een technische installatie staat, is een rookmelder wél verplicht. Deze moet in dit geval wel oordeelkundig geplaatst worden, zodat de melder geen invloed van uitlaatgassen ondervindt.

Eric Mulkens



### Om te onthouden

Rookmelders zijn gevoelig aan stoom- en rookontwikkeling. Wanneer een rookmelder wordt geïnstalleerd in bijvoorbeeld een stooklokaal zal die onvermijdelijk veel afgaan. Een opeenvolging van vals alarm zorgt voor overlast, tijdverlies en het ergste van al: een zeker onverschilligheid tegenover een alarmsignaal dat wél gerechtvaardigd is.

Daarom formuleert het Agentschap Wonen-Vlaanderen om bij lokalen met risico op stoom- en rookontwikkeling de rookmelder net buiten die ruimte te hangen. Zo geeft die enkel signaal bij brand of onrustwekkende rookvorming.

Om deze regelgeving toe te passen zal uw syndicus het nodige doen.

# HET ASBESTINVENTARIS-ATTEST

## Wat is asbest?

Asbest is een verzamelnaam voor natuurlijke mineralen die tot de silicaten behoren. Ze bestaan uit minuscule kristallen die niet waarneembaar zijn met het blote oog. Het inademen van deze kleine vezels is zeer schadelijk voor de gezondheid. Kankers, veroorzaakt door asbest, zijn vaak ongeneeslijk.

Vanaf 1945 tot de jaren tachtig werd asbest veel gebruikt in de bouwsector omwille van zijn zeer nuttige eigenschappen. Het is brandwerend, sterk en het isoleert goed. Asbest werd veelvuldig verwerkt in golfplaten, schoorstenen, dakgoten en vooral in isolatiemateriaal.

Hoewel het gebruik van asbest in België in 1998 verboden werd, bleef men tot eind 2000 nog asbestproducten uit stock verkopen.

Het KB van 2001 verbiedt de vervaardiging, het gebruik en de verkoop van asbesthoudende producten.

## Asbestinventaris bij VME's

Sinds 1995 verplicht de federale arbeidswetgeving elke werkgever om een asbestinventaris op te stellen voor alle gebouwen waar personeel tewerkgesteld is. Deze inventaris wordt opgemaakt via een visuele inspectie en somt enkel de zichtbare asbestmaterialen op die een risico kunnen vormen bij het uitvoeren van de normale dagtaak van de werknemer.

Wanneer een VME (vereniging van mede-eigenaars) een personeelslid in dienst heeft (bv. een conciërge) is ze verplicht als werkgever om een asbestinventaris te hebben voor het gebouw. Deze inventaris mag pas opgemaakt worden na een inspectie die als volgt verloopt:

- verzameling van alle technische informatie via plannen, opbouw en historiek van het gebouw
- inspectie van het gebouw door een expert ter plaatse

De opsomming van de asbesthoudende materialen gebeurt op basis van voorkennis en expertise, observatie, staalnamen en labo-analyses. Het verslag dat vervolgens opgemaakt wordt door de asbestdeskundige is de asbestinventaris.

Dit attest moet enerzijds de aanwezigheid van asbest in het gebouw beschrijven en anderzijds alle bewarende maatregelen opsommen die genomen moeten worden om de werknemers tijdens eventuele bouwwerken te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van asbest.

Een VME heeft echter geen verplichting om te saneren. Indien zij echter niet saneert, is ze in overtreding met de ARAB wetgeving die de werknemer beschermt tegen onveilig of ongezond werk. Dit kan leiden tot schadeclaims of tot problemen met de arbeidsgeneeskundige dienst.

## Het asbestinventaris-attest

De overheid wil alle asbest in Vlaanderen inventariseren en certificaten afleveren om de asbestgegevens van elk gebouw te kennen. De bedoeling is om asbestinventaris voor alle gebouwen verplicht te maken zodat de overheid een duidelijk beeld krijgt van de toestand.

Het asbestinventaris-attest zal in Vlaanderen afgeleverd worden door Ovam (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) en opgemaakt worden in geval van verkoop van een onroerend goed. Naar analogie met het Energie Prestatie Certificaat (EPC) zullen kandidaatkopers geïnformeerd worden over de aanwezigheid van asbest.

Ovam is gestart met de voorbereiding om een verplichte asbestinventaris in te voeren. Wie die inventaris mag opmaken, zal afhangen van de toekomstige regelgeving. Verwacht wordt dat de huidige gecertificeerde asbestdeskundigen de asbestinventaris zal opmaken. Het is vervolgens OVAM die de certificaten zal uitreiken.

## Asbestinventaris zal deel uitmaken van de woningpas

Momenteel dient er een hele lijst van attesten aan de notariële akte toegevoegd te worden. De Vlaamse overheid wil die procedure vereenvoudigen door een eerste versie van de "woningpas" te lanceren. Dit is een digitale bundel die bestaat uit alle noodzakelijke attesten die de beschikbare gegevens over het onroerend goed bevatten.

Het asbestinventaris-attest zal verplicht opgenomen worden in deze digitale woningpas die vanaf 2022 deel zal uitmaken van de notariële akte.



Een geldig asbestinventaris-attest zal voorgelegd moeten worden indien het gebouw of de woning dateert van voor 2001.

In een eerste fase geldt er nog geen verplichting tot het indienen van een asbestattest. De notaris wordt dan wel verplicht om in de akte te stipuleren dat de verkoper geen asbestinventaris-attest heeft voorgelegd. Vanaf 1/1/2032 zal het attest verplicht deel uitmaken van de woningpas.

## Het doel van een asbestinventaris attest

Dit attest heeft als doel de koper in kennis te stellen van alle asbesthoudende materialen in het onroerend goed. Huizen of appartementen die een attest hebben met vermelding van asbest in de woning, kunnen nog altijd verkocht worden. Het asbest blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De koper zal de eventuele aanwezigheid van asbest wel in rekening kunnen

bringen omdat het verwijderen ervan hoge kosten met zich meebrengt.

Vlaanderen wil de prijs van sanering via subsidiëring onder controle houden en geeft zichzelf de tijd tot 2040 om alle woningen asbestveilig te maken.

Asbestveilig is niet hetzelfde als asbestvrij: indien asbest enkel verwijderd kan worden door het huis te slopen, mag het asbest blijven zitten tot na 2040.

Annick Van Noppen



## ISOLATIENORM VERSUS NIEUWE EPC-REGELING

Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse regering een hervorming van de woningkwaliteitsnormen definitief goed. De wijziging van de wet op dakisolatie was één van de hoofdpunten. Deze wijziging heeft enkele mogelijke gevolgen voor de verenigingen van mede-eigenaars.



### EPC scores

o3beheer heeft de voorbije jaren veel werk verricht om de plaatsing van isolatie op daken van appartementsgebouwen voor te leggen op algemene vergaderingen. Daardoor zijn ondertussen veruit de meeste daken conform met de huidige isolatienorm.

Nu werd door de overheid een uitzonderingsmogelijkheid geïntroduceerd: vanaf 1 januari 2020 werd het EPC-kengetal van een appartement een belangrijk element. Als de EPC-waarde voldoende is, is dakisolatie niet meer noodzakelijk.

Een VME heeft echter geen zicht op de individuele EPC scores. Dit betekent dat, wanneer een VME beslist om een dak niet te isoleren en men bij verkoop of verhuur van een appartement vaststelt dat de EPC score onder de norm zit, de eigenaar de VME alsnog kan verplichten om het dak te isoleren.

o3beheer zal gebouwen die te weinig geïsoleerd zijn, dus nog steeds adviseren om dakisolatie te voorzien.

Vanuit het standpunt van de VME blijft een dakisolatie een heel goede investering. De EPC score van elk appartement wordt immers bepaald door de aanwezigheid van dakisolatie. Deze score wordt alsmat belangrijker bij het bepalen van de verkoopwaarde van een appartement. Bijkomend zorgt een goede isolatie van de gebouwschil, en in grote mate de isolatie van het dak, voor een globale vermindering van de verwarmingskost.

### Premies

Bovendien heeft een vereniging van mede-eigenaars ook recht op een premie van de netwerkbeheerder. Zelfs individuele mede-eigenaars kunnen in bepaalde gevallen genieten van een renovatiepremie.

### Versoepelde sancties bij niet-naleving

Aanvankelijk stelde men dus dat vanaf dit jaar alle platte daken van residentiële gebouwen moesten voldoen aan de wetgeving omtrent isolatie. Bij het niet naleven ervan zouden, na inspectie, strafpunten worden toegekend. Een woning of appartement in een gebouw dat niet over de vereiste dakisolatie beschikt, zou meteen als ongeschikt verklaard kunnen worden.

Gevolg: het gebouw zou in zijn geheel niet meer verhuurd mogen worden, dus ook de appartementen die niet onder het bewuste dak gelegen zijn.

Dit wordt vanaf dit jaar echter versoepeld. Het EPC-kengetal wordt nu een belangrijk element. Als het voldoende laag is, zullen er geen strafpunten toegekend worden, ook al ontbreekt de vereiste dakisolatie.

Filip Franck



## RENOVATIE LIFTEN GEBOUWD VOOR 1958: WERK AAN DE WINKEL!

Liften die dateren van voor 1958 moesten gemoderniseerd worden tegen 31 december 2022. De deadline nadert dus met rasse schreden.

### Versoepeling op de wet

Het Koninklijk Besluit van 9 maart 2003 dat verplichte modernisering van liften, op basis van hun installatiedatum oplegt, werd al enkele keren gewijzigd. Zo werd de termijn tussen de risico-analyses op 15 jaar gebracht en men verlengde sommige van de deadlines.

De oude liften kregen het meeste tijd om zich in regel te stellen met de wetgeving. Het gaat hier veelal om oude liften met een vouwhek en een open schacht. Dat is slechts 1,5% van het totaal aantal liften in ons land. De installaties van na 1958 gaven over het algemeen weinig problemen met betrekking tot modernisering.

Volgens het FOD Economie zullen er verder geen versoepelingen meer doorgevoerd worden voor liften van voor 1958. Deze overheidsdienst zelf kijkt erop toe dat het KB, dat vertrekt vanuit bepaalde veiligheidsstandaarden, wordt nageleefd. Het KB biedt zelf geen alternatieve oplossingen aan, die zullen dus moeten uitgewerkt door de liftcontstucteurs en indien nodig, studie bureaus die zulke werken begeleiden.

De mede-eigenaars langs hun kant zullen, voor zover dit nog niet het geval is, duidelijke afspraken moeten maken omtrent timing en financiering.

### Gebrek aan technische kennis

De Externe Diensten voor Technische Controles (EDTC's) bepalen of er werkelijke risico's zijn bij niet-afwijkend en zorgvuldig gebruik van de lift. Eigenaars en beheerders moeten dan ook kunnen vertrouwen op de technische analyse van de EDTC's. Ze zijn immers mogelijk aansprakelijk voor ongevallen en zich er zeer goed van bewust dat hun liften de veiligheidsnormen moeten halen.

Bij de opmaak van de risico-analyse van oude liften wordt soms vastgesteld dat minder gespecialiseerde keuringsorganismen een gebrek aan technische kennis



hebben en vaak worden de VME's geconfronteerd met onderling afwijkende risicoanalyses.

Er is, ook bij liftenbouwers, een nijpend tekort aan technisch geschoold personeel dat vertrouwd is met de werking van de oude liften van voor 1958.

### Rol van de eigenaarsverenigingen

De renovatie van heel oude liften zorgt voor bijzonder veel discussie bij de mede-eigenaars omdat de voorgestelde modernisatiewerken vaak veel kosten met zich meebrengen en bijkomend, omdat het waardevolle, esthetische en karaktervolle uitzicht in sommige gevallen quasi volledig teniet wordt gedaan.

Sommige eigenaarsverenigingen pleiten daarom voor een ander soort risicoanalyse voor oude liften. Dat kan bijvoorbeeld met de zgn. Kinneymethode waarmee risico's ingeschat worden naar waarschijnlijkheid, blootstelling en ernst. Maar deze methode is niet zonder discussie en het blijft voorlopig onwaarschijnlijk dat de overheid een dergelijke keuringsmethode zal valideren.

Het zijn dus de liftenbouwers die voor bruikbare, esthetische en betaalbare oplossingen moeten zorgen.

Luk Dekeyser





