



BOUW IN THE SPOTLIGHT

Jaargang 7 - Editie 22 - 2018

verschijnt 4x/jaar - P914373
afgiftekantoor Antwerpen X



+BU DOERS FACTS

bouwmagazine zonder muren





Beheer van 800.000 appartementen in Vlaanderen wordt een knelpunt

“In Vlaanderen staan zo’n 120.000 appartementsgebouwen – met een 800.000 wooneenheden – en het beheer daarvan wordt een probleem”, zegt projectleider Werner Couck van VASTGOED-TV. In samenwerking met BUILDERS FACTS werd een rondetafel georganiseerd met diverse experts om na te gaan hoe dat precies zit.

Heibel in het appartementsgebouw

Astrid Clabots, auteur van het boek “Heibel in het appartementsgebouw” zegt: “Een eerste knelpunt in appartementen en mede-eigendom is uiteraard het feit dat burens zeer dicht op mekaar zitten en dat niemand nog doet wat hij of zij wil. Er zijn basisakten, huisreglementen en externe beheerders die de individuele vrijheid beknotten en daar komt inderdaad vaak heibel van. Bovendien spelen verschillende – al dan niet financiële – belangen van mede-eigenaars mee, ingevolge de vaak verscheiden samenstelling van de Vereniging van Mede-Eigenaars”.

Chris De Bock van FIDIMCO kan daar als syndicus van meespreken. “De positie van de syndicus is steeds complexer. Die moet voldoen aan tal van regels en voorschriften inzake boekhouding, financieel, juridisch en administratief beheer. Om niet te spreken van de vele technische voorschriften inzake veiligheid en energie die moeten worden nageleefd en een stevige parate kennis vereisen.”



2020

Tegen 2020 moeten appartementen in orde zijn met de voorschriften voor bijvoorbeeld dakisolatie, ramen, HVAC en het is zo dat gebouwen die niet voldoen aan die normen, daarvoor strafpunten kunnen krijgen en dat appartementen mogelijk zelfs niet meer verhuurd kunnen worden.

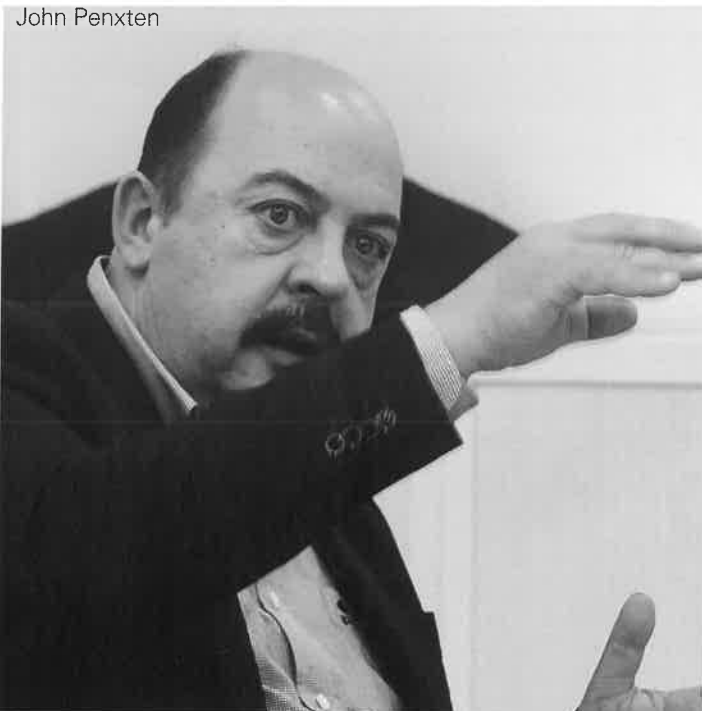
Joris Breugelmans van keuringsorganisme BTV zegt: “Dat maakt dat de syndicus vaak de pineut zal worden. Die zal de eigenaars moeten wijzen op voorschriften, kosten en gevolgen en die zal zich daar zeker niet populair mee maken. Terwijl de syndicus ook zijn verantwoordelijkheid heeft. Dat wordt een moeilijke situatie.”

Maatschappelijke fenomenen

Projectontwikkelaar DCA was op de afspraak met Mies Willemsen die getuigt: “Wij zien de markt van appartementen en mede-eigendom zeker nog groeien. Zowel voor jongeren als voor senioren. En we proberen zelfs in onze projecten werk te maken van een goede mix van alle leeftijden en profielen.”

“The microwave generation” zegt Yves Teunissen van KOOKHUIS met een knipoog. Want er zijn inderdaad serviceflats op komst voor jongeren die geen zin hebben om zelf te koken en te zorgen. “Van de evolutie van de keuken in de woning bijvoorbeeld, hebben we het einde nog niet gezien”, zegt Yves.

John Penxten



Joost De Neef



An Vandeveld



Mies Willemsen



Yves Teunissen



Dat de gemiddelde oppervlakte van appartementen spectaculair daalt is eveneens een feit. In 1990 was een appartement gemiddeld 120m² groot, in 2016 was dat nog 66m². Toch zijn de prijzen zeker niet gedaald.

“Een 50-plusser die 20 jaar geleden zijn huis verkocht voor een ruim appartement, had nog geld over om te genieten. Vandaag moet die zwaar inboeten op woonruimte om het budget nog rond te krijgen”, zegt Werner Couck van VASTGOED-TV.

Technisch Actieplan

Geld is altijd een bron van discussie; zeker ook tussen mede-eigenaars van appartementen. Ann Vandeveld van Groep ARCHO architecten kan zich daar iets bij voorstellen. Zij zegt: “Mensen kiezen voor appartementen om minder onderhoud te hebben dan bij een huis. Maar hier gelden normen en ze moeten het bovendien eens worden met de mede-eigenaars. Gevolg daarvan is dat ze vaak met stukjes en beetjes te werk gaan en geen totaalvisie hebben op het beheer en onderhoud van hun gebouw.”

Ook bij TECTUM GROUP – specialist in daken – kennen ze het probleem. Joost De Neef weet: “Een dak is typisch zo’n onzichtbaar probleem. Niet kijken, dan is er geen probleem: dat denken veel mensen. Terwijl een eenvoudig jaarlijks toezicht en onderhoud veel problemen met insijpelend water kan voorkomen.”

Verwarmingsspecialist John PENXTEN ziet die versnippering ook. “In appartementsgebouwen moeten wij de technieken ook een plaats kunnen geven; architecten moeten daar ook eens aan denken – plaatsing en onderhoud vragen ruimte. Bovendien evolueren technieken en de schouwproblematiek die we nu kennen is daar een typisch voorbeeld van.”

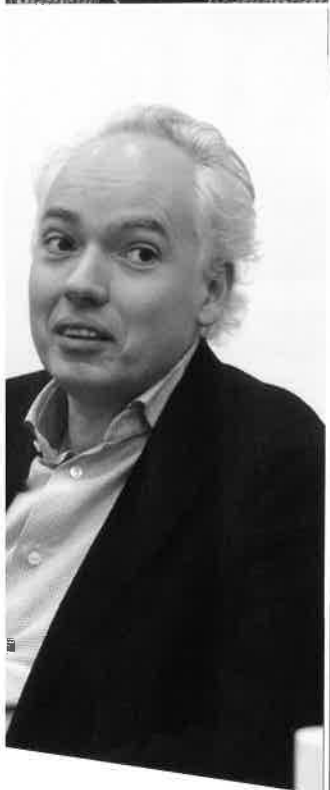
Deze technische specialisten in ons panel zijn het roerend eens: energie is een hot item omwille van de kostprijs, de normen en de evolutie van technieken. Van goede dakisolatie tot en met een globaal technisch actieplan, in samenwerking met architecten en experts, het is dringend nodig.



Astrid Clabots



Joris Breugelmans



Chris De Bock



Bart de Turck

Kweste van centen en communicatie

Het klinkt natuurlijk allemaal mooi, maar in de praktijk is het allemaal een kwestie van centen natuurlijk. Chris De Bock – syndicus bij FIDIMCO ziet een probleem van mentaliteit. “Vroeger was de baksteen in de maag een cultuur en onze woning was onze grote prioriteit. Vandaag zijn smartphones of citytrips belangrijker. En onze mensen krijgen de volle lading als ze de afrekening van de VME presenteren.”

Bart De Turck van liftspecialist Coopman-Orona denkt het op termijn wel zal meevallen. “We zitten inderdaad in een overgangsfase wat appartementseigenaren betreft en het valt op dat ze nog niet of nauwelijks op de hoogte zijn van wat hun verantwoordelijkheid inhoudt. Wij zien dat ook voor wat onderhoud en aanpassing van liften betreft.”

“Motiveren, communiceren, informeren om misverstanden te vermijden; dat is een absolute must om de samenleving in mede-eigendom vreedzaam en begripvol te laten verlopen. Vandaar het initiatief www.vastgoed-tv.be”, zeggen projectleider Werner Couck en huisjuriste Astrid Clabots in koor.



CONTACTPERSOON

PENXTEN bvba - John Penxten
KOOKHUIS - Yves Teunissen
GROEP ARCHO - Ann Vandeveld
DCA BOUWPROMOTOR - Mies Willemsen
FIDIMCO - Chris De Bock
CLABOTS ADVOCATEN - Astrid Clabots
BTV - Joris Breugelmans
COOPMAN-ORONA - Bart De Turck
TECTUM GROUP - Joost De Neef
VASTGOED-TV - Werner Couck

WEB

www.penxten.be
www.kookhuis.be
www.archo.be
www.dca.be
www.fidimco.be
www.clabotsadvocaten.be
www.btvcontrol.be
www.coopman.orona.be
www.tectumgroup.be
www.vastgoed-tv.be

SECTOR

verwarming
keukens
architect
bouwpromotor
syndicus
juristen
keuringen
liften
dakwerken
media



© tekst: Werner Couck - foto's: Frank Gielen

Met dank aan
Werner Couck, VASTGOED-TV



PENXTEN bvba

MOTSTRAAT 30 - 3570 ALKEN TEL. 011/599.544 - FAX 011/599.549

CENTRALE VERWARMING - SANITAIR
VLOERVERWARMING - ZONNE ENERGIE
WARMTEPOMP - VENTILATIE

www.penxten.be info@penxten.be