

PROPERTY TODAY

EDITIE 8 - 2022 - JANUARI - FEBRUARI

MAGAZINE VAN DE MEDE-EIGENDOM

DUURZAAM BEHEER

Eigen verbruik en de Energiegemeenschap

Kent u dat?

De gedwongen mede-eigendom als inspiratie voor de VN Klimaatconferenties

BTW-aftrek en facturatie van de VME

STAAT DE AV BOVEN DE WET?

De eigenaar van een eengezinswoning die ervoor kiest om zich niet aan de wet te houden, riskeert hij een boete.

Maar wanneer een VME ervoor kiest tijdens de AV, om de wet niet na te leven, wordt de syndicus die volgens de wet "de besluiten van de AV moet uitvoeren", een onrechtmatig aanpak opgelegd, aangezien hij een wettelijke verplichtingen niet zal nakomen...

KBO INSCHRIJVING: NAAR EEN DUIDELIJKER STATUUT VOOR DE OCCASIONELE SYNDICUS

Het unieke ondernemingsnummer is wezenlijk een identificatiesleutel waardoor de VME haar identiteit tegenover de buitenwereld kan bewijzen. Ieder persoon heeft het recht de KBO gegevens te raadplegen. Daartoe kan men gebruik maken van de KBO Public Search van de FOD Economie. Het vertrekpunt is uiteraard de naam van de VME en het adres van het gebouw.

INHOUD

EDITIE 8
JANUARI-FEBRUARI
2022



WIE IS AANSPRAKELIJK? DE SYNDICUS OF DE VME? DE PARADOX VAN ARTIKEL 3.89-§6 04

AANPASSING STATUTEN DOOR DE BOUWPROMOTOR TIJDENS DE CONSTRUCTIEFASE 08

MEDE-EIGENDOM: BTW-AFTREK EN FACTURATIE VME 10

ULTRAPERFORMANT INTERNET KOMT NAAR UW GEBOUWEN! 14

ONZE PLANEET IN MEDE-EIGENDOM? DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM ALS INSPIRATIE VOOR DE VN-KLIMAATCONFERENTIES 16

BRANDVEILIGHEID IN APPARTEMENTEN 20
Een 10-punten check als minimale basiscontrole

EIGEN VERBRUIK EN DE ENER-GIEGEMEENSCHAP, KENT U DAT? 23

KBO INSCHRIJVING: NAAR EEN DUIDELIJKER STATUUT VOOR DE OCCASIONELE SYNDICUS 26

GOED OM TE WETEN 30

NOG NIET GEABONNEERD?

Schrijf u dan in via www.propertytoday.be en krijg het magazine **GRATIS** in uw brievenbus!

Abonnementen kunnen bij ieder nummer ingaan en worden elk jaar automatisch vernieuwd. Abonnee worden kan via www.propertytoday.be.

Adreswijzigingen graag schriftelijk doorgeven met vermelding van het oude en het nieuwe adres en het nieuwe telefoonnummer. Opzeggingen kunnen gelijk wanneer gebeuren.

Het abonnement op het magazine is gratis. Je krijgt het blad drie keer per jaar toegestuurd.

Uitgever

PROFIT & FUN BV
Steenwinkelstraat 425
2627 Schelle

Advertentieregie

info@propertytoday.be

Redactie

redac@propertytoday.be

Magazinelay-out

D&K Vision BV
T 03 877 29 20
propertytoday@dkvision.eu

Copyright / Gehele of gedeeltelijke overname van de inhoud, in welke vorm dan ook, is slechts toegestaan na schriftelijk akkoord van de uitgever. De informatie in dit magazine is met de grootste zorg geschreven en nagekeken. De uitgever kan echter niet verantwoordelijk gesteld worden eventuele foute of onvolledige informatie. Property Today kan geen garantie bieden betreffende de juistheid van de informatie van de auteurs van de gepubliceerde artikels, noch aansprakelijk gesteld worden voor de schade die, direct of indirect, het gevolg is van deze informatie.

06

Brandveiligheid in appartementen

Een 10-punten check als minimale basiscontrole

Jaarlijks zijn er enorm veel woning- en appartementsbranden in België. *In 2019¹ werden er 12.140, waarvan 4.409 in appartementen, geregistreerd. Dat zijn bijna 2.000 appartementsbranden meer dan in 2018²*

Het belang van brandveiligheid in en rondom particuliere woningen en appartementen wordt nog altijd onderschat. Ik zie ook enorm veel slachtoffers door brand. **Gemiddeld sterft er elke 6 dagen iemand** door een woning- of appartementsbrand in België.

Op appartementsgebouwen is specifieke brandwetgeving van toepassing. De brandpreventiedienst van de hulpverleningszone geeft advies en voert controle uit op basis van de wet- en regelgeving. Neem dus zeker contact op met hen.

Net zoals bij elke wetgeving is het een minimumverplichting. Hoe meer brandpreventiemaatregelen er genomen worden, hoe veiliger en beter dus. Niet enkel de technische brandpreventie speelt een rol om te komen tot een brandveilig appartementsgebouw, ook de sensibiliserende brandpreventie is van groot belang.

Alle bewoners moeten zich bewust zijn van de risico's en weten hoe ze moeten handelen wanneer brand ontstaat. Een brand in een appartementsgebouw en de wijze waarop gereageerd wordt, hebben immers gevolgen voor alle bewoners.

Doe vandaag al eens de basischeck!

1) Rookmelders en brandcentrale
Hangt er minstens één rookmelder in alle

¹ https://www.civieleveiligheid.be/sites/default/files/explorer/rapports_annuels/statistieken_hulpverleningszones_bw_2019.pdf

² https://www.securitecivile.be/sites/default/files/explorer/rapports_annuels/statistieken_hulpverleningszones_bw_2018.pdf



gemeenschappelijke en technische ruimtes van het gebouw, die aangesloten is op een brandcentrale?

Zijn de rookmelders in de individuele appartementen gekoppeld aan de brandcentrale? Of zijn het autonome rookmelders?

Het aantal rookmelders, net zoals in woningen, hangt af van de aanwezige brandrisico's en de grootte van het appartement. Eerst en vooral dient er dus een veiligheidscheck, of een soort risicoanalyse van het appartementsgebouw en van de individuele appartementen te gebeuren, waarbij de mogelijke brandrisico's geïdentificeerd worden.

2) Manuele brandmelders

Geef aan de bewoners aan waar deze hangen en benadruk het nut ervan.

Het is een fantastisch systeem om snel iedereen te verwittigen in geval van brand. Opgelet, dit vereist dus een menselijke handeling.

3) Belang van het sluiten van de appartementsdeur bij brand

Het sluiten van deuren is noodzakelijk en het is van het grootste belang dat alle bewoners dit beseffen.

Als er op een appartement brand uitbreekt

en de bewoners laten op hun vlucht naar buiten hun appartementsdeur open staan dan lopen alle bewoners in de andere appartementen gevaar. De rook kan zich immers heel snel verspreiden in de gang en de brand krijgt hierdoor meer zuurstof en kan zich dus makkelijker ontwikkelen.

4) Branddeur

Ga zeker eens na of de appartementsdeuren, de deuren naar de trappen en in de kelders branddeuren zijn.

5) Vrije vluchtwegen

Net zoals in een gewone woning is het belangrijk dat de vluchtwegen vrij zijn van obstakels.

Helaas heb ik al in appartementen gezien dat er kastjes of fietsen in de gangen worden geplaatst. Je kan begrijpen dat dit een levensgevaarlijke situatie bij brand oplevert. Het hindert niet alleen de vlotte evacuatie van veel bewoners maar het is ook nog eens extra brandbaar materiaal in de gemeenschappelijke ruimtes.

Zorg dat je je eigen appartementsdeur en de gemeenschappelijke voordeur van het appartementsgebouw steeds van binnenuit kan openen. Je kan hier met een draaiknop werken.

Steek de sleutel op je eigen appartementsdeur of leg deze in de

buurt ervan! Je hebt immers in realiteit bij brand geen tijd om je huissleutel te gaan zoeken. Zorg ook dat de gemeenschappelijke voordeur/inkom van het appartementsgebouw steeds van binnenuit kan geopend worden. Je kan kiezen voor een knopcilinder (draaiknop). In grote appartementsgebouwen kun je de ontgrendeling van de inkomdeur laten gebeuren bij detectie van de brandcentrale. Er zijn verschillende oplossingen mogelijk. Maar zorg ervoor dat iedereen snel en makkelijk buiten geraakt.

6) Geen stockage in inbouwkasten

Zorg ervoor dat inbouwkasten in de gemeenschappelijke gangen, bestemd voor bijvoorbeeld elektriciteitskasten of de brandhaspel, niet volgepropt worden met materiaal.

Vaak zie je daar ook verfproducten staan. Dit is absoluut verboden. Het is extra brandlast maar belemmert ook nog eens de toegang tot de blusmiddelen.

7) Noodverlichting

Belangrijk is dat deze geoptimaliseerd is. Doe de test eens op een donker tijdstip en ga na of er voldoende veiligheidsverlichting hangt.

8) Brandblussers

Ga eens na wie in het gebouw hiermee kan werken. Bekijk met de bewoners de mogelijkheden om hiertoe een opleiding



SYNDIC Channel
NIEUW IN MEDE-EIGENDOM IN BELGIË!

Kijk op **YouTube** naar de **SYNDIC Channel**, wordt nu snel aangevuld.

te organiseren. Want onderneem enkel een bluspoging als je voldoende vertrouwd bent met de brandblussers en hiermee correct kan werken. Het kan anders tot gevaarlijke situaties leiden.

9) Brandwerende doorvoeringen/ technische kokers

Check eens de doorvoeringen of technische kokers in de gangen of appartementen of deze "dicht" zijn of dat het een soort open schoorsteen is. Als deze "dicht" zijn, kan de rook zich niet verder verspreiden naar een andere verdieping of naar een ander appartement.

10) Verzamelplaats

Net zoals in een particuliere woning is het

belangrijk om een verzamelplaats af te spreken. Leg deze vast met alle bewoners en duid deze aan, net zoals op een werksituatie.

Besluit

Deze 10-punten check is maar de basiscontrole. Er blijven nog heel wat zaken over zoals stay in place-principe, trappenhuis, pictogrammen, brandhaspels, rookluik, liften, ondergrondse parking, technische lokalen en afsluiters, binnenummering, evacuatieplannen, sprinklers,... die een invloed hebben op de brandveiligheid van het gebouw.

Wij adviseren om brandveiligheid en deze aspecten jaarlijks op de algemene vergadering te plaatsen en te bespreken, of

een afzonderlijk infomoment over brand en brandveiligheid in je appartementsgebouw te organiseren.

info

Dhr Tim Renders
Brandpreventieadviseur
– zelfstandige instructeur
brandveiligheid
Auteur van "Brandveiligheid
Thuis", Maklu-Uitgevers nv ISBN
9789046610978

tim@timrenders.be
T 0486 69 74 76
www.timrenders.be

PROPERTYTODAY

BENT U SYNDICUS ?

**Word dan zeker lid van de beroepsfederatie UVS - Unie van Syndici !
Als u zich aansluit bij onze beroepsfederatie geniet u van vele voordelen :**

- ➔ Toegang tot het **UVS**-Intranet met vele documenten, modellen en informatie
- ➔ GRATIS juridische bijstand
- ➔ Rechtsbijstandverzekering (disciplinaire verdediging) in optie
- ➔ **VELE NETWERKMOMENTEN** met collega's om al uw problemen op te lossen
- ➔ U wordt voorgesteld aan mede-eigenaars die een syndicus zoeken in uw regio
- ➔ GRATIS deelname aan seminaries en activiteiten
- ➔ Uw medewerkers kunnen (op uw aanvraag) GRATIS LID worden
- ➔ Grote kortingen en voorkeurslocatie bij deelnamen aan **UVS** evenementen
- ➔ U ontvangt via onze Flash berichten alle praktische, gerichte en geactualiseerde informatie om uw beroep zonder stress te kunnen uitoefenen



Meer inlichtingen (vrijblijvend) : www.uvsyndici.be - info@uvsyndici.be