

VRIJWILLIGE SYNDICUS, ZELFDE PLICHTEN!

Airbnb en VME's : is de syndicus wel of niet betrokken?

Laadpalen : Waarom een collectieve start de beste oplossing is

Betwiste energiefactuur? De Ombudsman schiet te hulp

BW BOEK 6 BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID IN WERKING

De laatste jaren heeft een frisse hervormingswind het Burgerlijk Wetboek flink door elkaar geschud. Op 1 januari 2025 trad het "Boek 6: Buitencontractuele Aansprakelijkheid" in werking. Deze nieuwe wetgeving is enkel van toepassing op feiten, die zich hebben voorgedaan vanaf de jaarwisseling van 2025. Voorlopig zal het oude en ...

ALLE NUTTIGE INFORMATIE ESSENTIEEL BIJ BOD OP EEN MEDE-EIGENDOM

Vooraleer een bod te doen op een pand in mede-eigendom, is het essentieel om te beschikken over alle nuttige informatie. Het gaat dan onder andere over de technische staat van het gebouw, in het bijzonder de gemeenschappelijke delen, de werking van de mede-eigendom (zoals de AV en de syndicus), de financiële toestand (kaspositie, uitstaande leningen), en ...

INHOUD

EDITIE 18
MEI-JUNI
2025



Airbnb en VME's: is de syndicus wel of niet betrokken?	04
Vrijwillige syndici: dezelfde verplichtingen als professionele syndici	08
Vallen en opstaan bij de overdracht van een kavel in mede-eigendom	10
De buitencontractuele aansprakelijkheid van de VME in 2025	12
Collectieve laadinfrastructuur in appartementsgebouwen	20
Betwiste energiefactuur? De Ombudsman schiet te hulp	23
De UVS - Unie van Syndici bundelt krachten met uni	25
Brandveiligheid in appartementsgebouwen: de contradictie in het beleid	28
Mijn VerbouwLening: ook voor appartementen en appartementsgebouwen	32
Geschillenbeslechting over onroerend goed en mede-eigendommen via bemiddeling	34
Mede-eigendom in Spanje: 5 verrassingen voor Belgen	36
GOED OM WETEN	38

NOG NIET GEABONNEERD?

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

Abonnementen zijn gratis en kunnen onderschreven worden via de website www.propertytoday.be

Adreswijzigingen graag schriftelijk doorgeven met vermelding van het oude en het nieuwe e-mailadres.

Opzeggen kan gelijk wanneer gebeuren mits melding via info@propertytoday.be

Het abonnement op het magazine is gratis. Je krijgt het blad drie keer per jaar toegestuurd, alsook enkele informatieve mails indien nodig.

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
info@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.



Brandveiligheid in appartementsgebouwen: de contradictie in het beleid

Brandveiligheid is een essentieel onderdeel van onze samenleving. Het is cruciaal dat gebouwen veilig zijn voor de mensen die erin wonen, werken of verblijven. Toch schuilt er een opmerkelijke tegenstrijdigheid in het huidige beleid: de strengste brandveiligheidsnormen worden opgelegd aan de nieuwste gebouwen, terwijl de oudste gebouwen, die vaak de grootste risico's met zich meebrengen, nauwelijks aan enige verplichting hoeven te voldoen.

Een ongelijke aanpak

Sinds 1994 zijn er steeds strengere brandveiligheidsvoorschriften ingevoerd voor nieuwbouwprojecten en ingrijpende renovaties. Deze normen hebben terecht gezorgd voor veiliger gebouwen, zoals branddetectie, brandwerende materialen en betere evacuateroutes.

Daarentegen vallen gebouwen die vóór 1994 zijn gebouwd, veelal buiten deze verplichtingen.

Dit is problematisch, aangezien oudere gebouwen vaak zijn opgebouwd met verouderde materialen, zoals brandbare isolatie, en vaak niet over voldoende brandwerende compartimenten of evacuateroutes beschikken. Hierdoor lopen bewoners en gebruikers in deze gebouwen een groter risico bij brand.

Een wake-up call

De huidige aanpak van brandveiligheid in gebouwen is onevenwichtig en laat een aanzienlijk deel van de risico's onbenut. Het is tijd om actie te ondernemen en ervoor te zorgen dat iedereen – ongeacht of zij in een oud of nieuw gebouw wonen – dezelfde mate van veiligheid geniet.

Door beleid en financiering slim in te zetten, kunnen we ervoor zorgen dat ook de oudste gebouwen veiliger worden voor de toekomst. Hoe kunnen we rechtvaardigen dat een gloednieuw gebouw aan hoge, kostbare eisen moet voldoen, terwijl een gebouw dat decennia geleden is neergezet – **en mogelijk gevaarlijker is** – vrijgesteld blijft van aanpassingen? Hoe kunnen wij verantwoordelijk dat een gloednieuw gebouw aan strenge en kostbare eisen moet voldoen, terwijl verouderde, mogelijk gevaarlijke gebouwen ongemoeid blijven, zelfs als zij een reëel risico vormen? En hoe is het te rechtvaardigen dat

iemand acht uur per dag werkt in een gebouw dat moet voldoen aan strikte brandveiligheidsnormen, om vervolgens thuis te komen in een woning waar brandgevaarlijke situaties vrij spel hebben omdat er geen enkele verplichting is om aan veiligheidseisen te voldoen? Dit is niet alleen een kwestie van regelgeving, maar van pure logica en verantwoordelijkheid.

Deze discrepantie vraagt om aandacht.

Hoe kunnen we dit aanpakken?

Het aanpakken van deze kwestie vereist een combinatie van beleidswijzigingen, financieringsmogelijkheden en bewustwording. Enkele mogelijke stappen:

- 1. Audit van brandveiligheid:** voer een audit uit van oudere gebouwen in uw portefeuille.

2. Bewustwording: informeer mede-eigenaars over de risico's van oudere gebouwen en het gebrek aan maatregelen. Moedig de AV aan om vrijwillig verbeteringen door te voeren, zelfs zonder wettelijke verplichting.

3. Gefaseerde verplichtingen voor oudere gebouwen: stel als syndicus haalbare en gefaseerde verplichtingen in voor oudere gebouwen, zoals het installeren van branddetectie - brandcentrale, rookmelders en brandblussers en het verbeteren van evacuatie routes.

“

In gebouwen met meer dan tien appartementen zou de aanwezigheid van een AED-toestel een standaardvereiste moeten zijn.

Brandveiligheid in mede-eigendom: een gedeelde verantwoordelijkheid

Brandveiligheid is een complex vraagstuk. Bewoners zijn vaak afhankelijk van de veiligheidsmaatregelen van hun burens, terwijl zij daar zelf weinig invloed op hebben. Dit kan leiden tot risico's, vooral wanneer niet iedereen zich aan de voorschriften houdt.

Een duidelijk voorbeeld hiervan is de controle van gasinstallaties, die wettelijk om de twee jaar verplicht is. Hoewel deze verplichting er is, **blijft het een open vraag of alle mede-eigenaars en bewoners hieraan voldoen.** Zonder garantie dat elke buur zijn verantwoordelijkheid neemt, ontstaat er een gevaarlijke situatie voor de gehele gemeenschap.

De impact van mentale gezondheid

Naast technische risico's is er ook het menselijke aspect: de mentale toestand van burens kan onvoorziene problemen veroorzaken. In extreme gevallen, zoals bij zelfmoordpogingen met gas, kunnen niet alleen de betrokkene maar ook onschuldige burens slachtoffer worden. Dit benadrukt het belang van gezamenlijke veiligheidsmaatregelen en preventie binnen een mede-eigendom. Het is cruciaal dat syndici en bewoners niet alleen technische veiligheid waarborgen, maar ook oog hebben voor signalen die op risico's kunnen wijzen.

De rol van de syndicus

De syndicus speelt een belangrijke rol in het bevorderen van brandveiligheid, maar heeft niet altijd de bevoegdheid om van mede-eigenaars te eisen dat zij de nodige attesten overleggen. Dit gebrek aan handhaving is een gemiste kans, zoals eerder al werd benadrukt in het artikel in *Property Today* editie 12 (zie de blog "GDPR en onderhoudscertificaten: absurdistan").

Om hier verandering in te brengen, adviseren wij onze leden om **brandveiligheid structureel op de agenda te plaatsen** tijdens de jaarlijkse algemene vergadering. Een concreet actiepunt kan zijn om minimaal één keer per jaar gezamenlijk te evalueren welke maatregelen genomen kunnen worden om de veiligheid te verbeteren.

Minimale ingrepen, maximale impact

Er zijn relatief eenvoudige en betaalbare ingrepen die een groot verschil kunnen maken in een noodsituatie. Denk hierbij aan:

- ▶ **Brandblussers:** strategisch geplaatst in gemeenschappelijke delen zoals gangen, trappenhuis en parkeergarages.
- ▶ **Noodverlichting:** zorgt ervoor dat bewoners bij stroomuitval snel en veilig kunnen evacueren.
- ▶ **Pictogrammen en bewegwijzering:** helpen bewoners en hulpdiensten om vlot de weg naar nooduitgangen te vinden.

▶ **Rookmelders:** een must-have, zowel in individuele appartementen als in gemeenschappelijke ruimtes met een algemene brandcentrale.

Een gezamenlijke inspanning

Brandveiligheid in een mede-eigendom vraagt om een gezamenlijke inspanning. Het creëren van bewustwording onder de bewoners, het aanmoedigen van collectieve maatregelen en het opnemen van duidelijke afspraken in het reglement van mede-eigendom kunnen levens redden.

Daarnaast is het belangrijk om naast technische veiligheid ook aandacht te schenken aan het **welzijn van bewoners.** Syndici en mede-eigenaars moeten bereid zijn om in te grijpen wanneer ze zorgwekkend gedrag signaleren dat de veiligheid in gevaar kan brengen.

Wij moedigen iedereen aan om de rol van brandveiligheid in het wooncomfort serieus te nemen. Met kleine, gerichte stappen en een oog voor zowel technische als menselijke aspecten kan een veilige woonomgeving voor iedereen worden gegarandeerd.

AED-toestellen: een noodzakelijke investering in veiligheid

In gebouwen met meer dan tien appartementen zou de aanwezigheid van een AED-toestel (Automatische Externe Defibrillator) een standaardvereiste moeten zijn. Dit apparaat kan letterlijk het verschil maken tussen leven en dood bij een hartstilstand, waar elke seconde telt.



Een gezamenlijke aankoop van een AED-toestel door de mede-eigenaars is niet alleen kostenefficiënt, maar ook een daad van solidariteit binnen de gemeenschap. Het is van cruciaal belang dat iedereen weet waar het dichtstbijzijnde AED-toestel zich bevindt. Duidelijke communicatie, zoals het plaatsen van zichtbare aanwijzingen in gemeenschappelijke delen, kan hierbij helpen.

Voor gebouwen waar men bezorgd is over de mogelijke diefstal of vandalisme van een AED-toestel, bestaan er oplossingen. Zo kan het toestel worden geplaatst in een afgesloten kast met glas, vergelijkbaar met brandblussers. Het glas kan in geval van nood worden ingeslagen, zodat het toestel snel toegankelijk is. Andere opties zijn beveiligde kasten met een eenvoudige toegangscode die gedeeld kan worden met alle bewoners.

Een AED-toestel in een wooncomplex is geen overbodige luxe, maar een investering in veiligheid en zorg voor elkaar. Wij adviseren mede-eigenaars dan ook om dit onderwerp mee te nemen op de agenda van de algemene vergadering en samen een plan op te stellen voor de aanschaf en het onderhoud van een AED-toestel. Met relatief kleine inspanningen kan een groot verschil worden gemaakt in noodgevallen.

Tim Renders en ANPI geven een niet te missen lezing op het Salon van de Mede-eigendom (20 nov. 2025) over de veiligheid van gebouwen. Een absolute aanrader voor iedereen die de veiligheid van zijn gebouw wil verbeteren en wil voldoen aan de geldende normen.

info

Tim Renders
Adviseur brandveiligheid
Auteur van Brandveiligheid Thuis

tim@timrenders.be
www.timrenders.be

PROPERTYTODAY

