

PROPERTY TODAY

EDITIE 17 - 2025 - JANUARI-FEBRUARI

MAGAZINE VAN DE MEDE-EIGENDOM

NAAR EEN GECONNECTEERDE TOEKOMST

Op koers naar slimme gebouwen

Mensen weer centraal stellen ...

HOE BEHOORT U TOT DE MEEST GEVRAAGDE SYNDICI?

Voor mede-eigenaars is het kiezen van een goede syndicus een belangrijke beslissing die tijd en een grondige analyse vereist. Door bepaalde criteria in overweging te nemen en een methodische aanpak te hanteren, kunnen zij het beheer van hun mede-eigendom toevertrouwen aan een professional die tot de besten op de markt behoort.

ONTZORG U ALS SYNDICUS MET EEN DUIDELIJK INCASSO REGLEMENT

Een van de meest tijdrovende, frustrerende en vervelende aspect van het werk van een syndicus is het omgaan met wanbetalers en ervoor zorgen dat er steeds voldoende financiële middelen op de rekening van de VME beschikbaar zijn. Dit is essentieel om de gemeenschappelijke kosten tijdig te kunnen betalen.

INHOUD

EDITIE 17
JANUARI-FEBRUARI
2025



TAALVRIJHEID IN BELGIË?	04
ONTZORG U ALS SYNDICUS MET EEN DUIDELIJK INCASSO REGLEMENT	08
KOERS NAAR SLIMME GEBOUWEN IN EEN VERANDERENDE WERELD	12
ROOKMELDERS EN APPARTEMENTSGEBOUWEN	16
BTW REGELS VOOR DE SYNDICI: WELKE ZIJN DE SPELREGELS?	18
RENOVATIES FINANCIEREN VIA CROWDLENDING: INNOVATIEF, SNEL EN VOORDELIG	21
MENSEN WEER CENTRAAL STELLEN ...	22
HET ASBESTATTEST VOOR DE GEMENE DELEN IN VLAANDEREN VANAF 2027	25
LET OP: STRENGE SANCTIES VOOR TEKORTKOMINGEN IN HET FINANCIËEL BEHEER	28
HOE BEHOORT U TOT DE MEEST GEVRAAGDE SYNDICI?	30
FAQ	32

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.



04

Rookmelders en appartementsgebouwen

De impact van een brand is niet de onderschatten!

Branden in woningen en appartementen eisen elk jaar in België enorm veel doden en slachtoffers.

Gemiddeld sterft er elke 6 dagen iemand door een woningbrand. De impact van een brand, zelfs zonder slachtoffers, mag niet onderschat worden. Het heeft een niet te onderschatten emotionele impact en brengt bovendien veel schade (materiaal en financieel) en leed met zich mee. Het is een traumatische ervaring.

Als syndicus zal je ongetwijfeld, net als zo velen, enorm geschrokken zijn van de impact van de brand in het appartementsgebouw 'Kennedytoren' in Luik van 24 juni vorig jaar. Hierbij lieten 3 bewoners het leven, een helikopter moest ingezet worden om

mensen te evacueren, het hele gebouw met 220 appartementen werd onbewoonbaar verklaard,...

Naast het zoveel mogelijk vermijden van brandrisico's, is het van levensbelang dat er voldoende hoorbare rookmelders zijn. Een snelle detectie en algemene alarmering (=evacuatiesignaal) in het appartementsgebouw zijn levensnoodzakelijk.

Rookmelders in het appartementsgebouw

Sinds 18 februari 2023 is de rookmelderwetgeving in Vlaanderen uitgebreid.

In gemeenschappelijke delen van een gebouw is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een

technische installatie bevindt en in de kelder of zolder als deze een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is.

Een technische installatie is een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw. Voorbeelden van technische installaties in deze context zijn: zekeringkasten, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen, liftmachines, airco's, ventilatie-units, verwarmingsketels, boilers, waterverzachters, enzoverder.

Zijn in deze context geen technische installaties: gas- en watermeters, modems, systemen voor toegang en beveiliging, huishoudelijke toestellen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enzoverder.

Als er zich in een gemeenschappelijke kelderruimte individuele kelders bevinden dan volstaat één rookmelder.

Voorbeelden:

- ▶ Een kelder met een watermeter (geen technische installatie zoals hierboven beschreven) die te bereiken is via een luik of ladder, hoeft geen rookmelder. Is de kelder bereikbaar via een vaste trap en direct toegankelijk en normaal en onmiddellijk te betreden, dan is een rookmelder wel verplicht.
- ▶ Op een zolder in een woning is geen rookmelder vereist als de zolder enkel bereikbaar is via een uitklapbare zoldertrap en er zich daar geen technische installatie bevindt. Wanneer er zich een verwarmingsketel op de zolder bevindt, is wel een rookmelder vereist, ongeacht de uitklapbare zoldertrap.
- ▶ Wanneer er zich in een appartementsgebouw elektrische zekeringkasten op de verschillende verdiepingen bevinden, is er op elke verdieping een rookmelder vereist. Bevindt er zich ook een zekeringkast op zolder, zelfs met uitklapbare trap, dan is ook daar een rookmelder verplicht.

Deze informatie komt van:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen/rookmelders>

Rookmelders in de gemeenschappelijke delen

Autonome rookmelders, rookmelders op batterijen dus, zullen niet hoorbaar zijn voor de bewoners van de appartementen. De rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes, technische lokalen, inkomhal, gangen, kelders, ... moeten aangesloten zijn op een brandcentrale. Zo wordt iedereen verwittigd als er op één van die plaatsen brand uitbreekt.

Rookmelders in de individuele appartementen

In individuele appartementen worden de rookmelders vaak niet gekoppeld aan de brandcentrale.



Gemiddeld sterft er elke 6 dagen iemand door een woningbrand!

De drie verschillende wetgevingen (Vlaanderen, Wallonië en Brussel) maken het voor niemand makkelijk en deze onlogische situatie is voor mij niet te vatten. Brand gedraagt zich niet anders omwille van een gewest- of taalgrens.

- ▶ In Vlaanderen hoeft er maar 1 rookmelder per appartement voorzien te worden, op voorwaarde dat het individuele appartement maar 1 verdieping telt.
- ▶ In Wallonië is ook maar 1 rookmelder vereist als het appartement niet groter is dan 80 m².
- ▶ In Brussel moet er een rookmelder in elke ruimte langs de vluchtweg gehangen worden. Opgelet, vanaf 4 rookmelders dienen deze gekoppeld te worden of aangesloten op een brandcentrale.

Het aantal rookmelders zou niet mogen afhangen van bijvoorbeeld de oppervlakte maar dient bepaald te worden in functie van de aanwezige brandrisico's.

Handbrandmelders

Neem de bewoners mee in het verhaal dat als zij brand hebben op hun appartement of een brand ontdekken, dat ze dan de handbrandmelder activeren. Dit vereist een menselijke handeling maar op die manier wordt iedereen verwittigd door het evacuatie signaal. Het duurt te lang voor rook een rookmelder op de brandcentrale gaat activeren.

Is dit nu voldoende?

Er is uiteraard meer nodig om te komen tot een brandveilig appartementsgebouw, maar een snelle en tijdige verwittiging is van het grootste belang. We willen weten dat er een brand is zodat iedereen in veiligheid kan gebracht worden.

Lees zeker ook eens de eerder verschenen artikels over brandveiligheid in het magazine van de mede-eigendom Property Today editie 8, editie 10 en editie 14.

Opgelet!

Vanaf 1 januari 2025 zullen er verplicht rookmelders aanwezig moeten zijn **in alle Brusselse woningen**. Vandaag zijn rookmelders enkel verplicht in huurwoningen in het gewest, waardoor 40% van de woningen buiten het wettelijke kader valt. **Gezien een brand binnen de 3 minuten dodelijk kan zijn**, spelen rookmelders een cruciale rol in het redden van mensenlevens, en wordt de verplichting uitgebreid naar alle woningen.

Op de website

<https://be.brussels/nl/huisvesting/bouwen-en-verbouwen/veiligheidsvoorschriften/rookmelders> is meer informatie te vinden over de diverse types rookmelders, hoe ze geplaatst dienen te worden en waar ze best in huis worden bevestigd.

Wettelijke basis :

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dd. 28-09-2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen.

info

Tim Renders
Adviseur brandveiligheid
Auteur van Brandveiligheid Thuis

tim@timrenders.be
www.timrenders.be

PROPERTYTODAY