

HERMANIA EERSTE SYNDICUS IN VLAANDEREN DIE APPACOACH AANBIEDT

De Genkse syndicus Hermania is het eerste kantoor in Vlaanderen dat aan VME's een APPACOACH-begeleiding van APPARTEMENT.tv aanbiedt om zo de technische dossiers bij het beheer van appartementsgebouwen beter en vooral breder te kunnen aanpakken.

Situatieschets

60.000 appartementsgebouwen in mede-eigendom in Vlaanderen staan voor grote uitdagingen met vooral de energietransitie (af van gas) en elektrische mobiliteit als grote uitdagingen in de komende jaren. We zien nu al dat de professionele beheerders (syndici) overspoeld worden met vragen van hun klanten mede-eigenaars over technische dossiers.

Bovendien wordt het patrimonium van appartementsgebouwen gemiddeld ouder nadat de eerste woonblokken in ons land voor het eerst werden ontwikkeld in de jaren 1960. Er is dus ook gewoon steeds meer nood aan renovatie en modernisering van die buildings. Ondertussen is het aantal appartementsgebouwen in mede-eigendom tussen 1995 en 2020 verdubbeld, terwijl "syndicus" een knelpuntberoep is geworden.

Besluitvorming

De wetgeving en de staat van het gebouw vragen keuzes en beslissingen van de mede-eigenaars maar die zitten vooral met veel vragen. Bovendien zijn er eigenaars-bewoners, verhuurders, senioren, handelaars soms, die allemaal andere verwachtingen en prioriteiten hebben.

"De complexiteit van mensen, technieken en wettelijke bepalingen, is haast niet te managen voor een syndicus", zegt Bart Hoessels van kantoor Hermania in Genk. "Elk gebouw is specifiek en elke gemeenschap is uniek en dat maakt dat er veel tijd en aandacht nodig is om een project te realiseren."

Omdat een syndicus in principe vooral bezig is met juridisch, financieel en administratief beheer en omdat het al een knelpuntberoep is, is hier externe bijstand welkom om transities te begeleiden.

De enige die ook een profiel van mede-eigenaars maakt

Overheden nemen momenteel initiatieven om bijvoorbeeld "renovatiecoaches" gratis aan te bieden aan VME's en syndici, maar dat zal het probleem niet oplossen volgens Werner Couck van APPARTEMENT.tv, omdat die enkel kijken naar wet en techniek.

"Wij zijn de enigen die niet alleen van het gebouw en de wetgeving die van toepassing is, maar ook van de eigenaars een profiel opmaken", zegt Couck. "We hebben daar een homogene groep nodig om tot een consensus te komen. We zien vaak dat er een handvol eigenaars-bewoners die vooruit willen en bereid zijn om te investeren. De uitdaging is dan om toch tot een meerderheid te komen, ondanks de diverse profielen, anders zal het project niet doorgaan."

APPACOACH voorziet in een bevraging van mede-eigenaars, een technische fiche van het gebouw en een overzicht van wet- en regelgeving die van toepassing is, om de synthese daarvan uit te praten met de mede-eigenaars en om zeker ook te kijken naar de financiële middelen.

Voordelen voor iedereen

“Voor eigenaars is de grote winst dat het groepsproces begeleid wordt en dat er wordt beslist en dat er binnen afzienbare tijd iets gaat gebeuren. Voor de syndicus is het voordeel dat er geen kostbare tijd verloren gaat aan marktverkenning en opvragen van allerlei offertes die meestal toch geen gevolg krijgen”, weet Bart Hoessels van Hermania uit jarenlange ervaring.

“Er is een kleine meerkost van € 90,00 per jaar per pand, maar die investering wordt ruim terugverdiend door betere offertes en combinatie van bepaalde werken, zonder te spreken van de meerwaarde voor het gebouw na de realisatie van het project”, zegt Werner Couck van APPARTEMENT.tv

Beide specialisten wijzen er ook op dat veel aannemers vandaag zelfs geen offertes willen maken voor VME's omdat de besluiteloosheid en de doorlooptijd van projecten veel te groot zijn, terwijl dat bij individuele eigenaars van woningen helemaal geen probleem is.

Eerste opdrachten al genoteerd

De beslissing om de APPACOACH onder de arm te nemen wordt genomen door de Algemene Vergadering van de VME, maar de eerste 2 dossiers die werden voorgesteld – één in Maasmechelen en één in Diepenbeek – werden meteen goedgekeurd.

Perscontact – Werner Couck van APPARTEMENT.tv – info@appartement.tv – 0495 28 14 67

Meer info over HERMANIA op www.hermania.be

Meer info over APPARTEMENT.tv op www.appartement.tv

Meer info over APPACOACH op <https://www.appartement.tv/appacoach/>



APPACOACH

Gebouwen worden ouder, dat is zeker. Wetgeving wordt strenger, dat is een feit.



Multidisciplinair team – Meerjarenplan Onderhoud en Renovatie – Eigenaars – Syndicus