www.APPARTEMENT.tv

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

Meerjarenplan Onderhoud en Renovatie
Multidisciplinair team – Eigenaars – Syndicus

Plan2530

- Profiel eigenaars
- Verwachtingen van de eigenaars
- Geldende wet- en regelgeving

S – M – A – R – T

- Gebouwen worden ouder en wetgeving wordt strenger
- Wetsvoorstel meerjarenplan onderhoud VME ligt in parlement
- Eigenaars moeten samen prioriteiten stellen voor hun gebouw
- Acute problemen zullen meteen aangepakt worden
- Wettelijke bepalingen dienen nageleefd te worden
- Renovatie kan voorzien worden als groot onderhoud
- Modernisering is een optie en een meerwaarde
- Kwaliteit heeft een prijs die tot keuzes dwingt
- Zonder plan blijft de discussie eindeloos
- Dat is niet goed voor de samenleving in de VME
- Dat is niet werkbaar voor de syndicus
- Plan2530 is de objectieve basis voor beheerakkoord van 5 jaar
- Aanbevolen vanaf 15 jaar en dringend vanaf 25 jaar

Plan2530 is een dienst van APPARTEMENT.tv en expertpartners.

Wij zijn MODERATOR en MOTIVATOR bij complexe projecten van groot onderhoud, renovatie, transformatie, energietransitie, enz …

voor appartementsgebouwen in mede-eigendom, met oog voor juridische, technische, sociale en financiële aspecten

Onze partners geven advies op basis van expertise en ervaring, aan de hand van informatie en plaatsbezoek; het betreft altijd niet-destructief onderzoek.

Zo maken we een inschatting van impact, budget en timing, voor acute en niet-dringende onderhouds- en renovatiewerken aan het gebouw.

EXPERTPARTNERS TOT UW DIENST

Plan2530 levert VME en syndici

1. PROFIEL VAN DE EIGENAARS
2. FEEDBACK EXPERTPARTNERS
3. MINIMUMVEREISTEN OVERHEID
4. Prioriteiten, technieken en financiën

VME visie

- Mede-eigenaars moeten visie en missie ontwikkelen
- De democratische besluitvorming werkt vaak contraproductief
- Wet- en regelgeving of zware gebreken zijn helaas beste drijvers voor renovatie

DEEL-1: PROFIEL VAN DE EIGENAARS

- **Individuele enquête bij elke eigenaar via online formulier of per brief (klik op de foto)**
- **Levert socio-demografisch profiel dat investeringsbereidheid determineert**
- **Waarbij ook naar concrete verwachtingen gepeild wordt**

ONWETENDHEID

Met "PLAN2530" maken we eerst en vooral een profiel op van de eigenaars en van hun verwachtingen ten aanzien van het beheerniveau van hun vastgoed. Iedere eigenaar vult een enquête in waardoor we een beeld krijgen van privé- en zakelijke eigenaars, bewoners en verhuurders, medioren en senioren, enz…

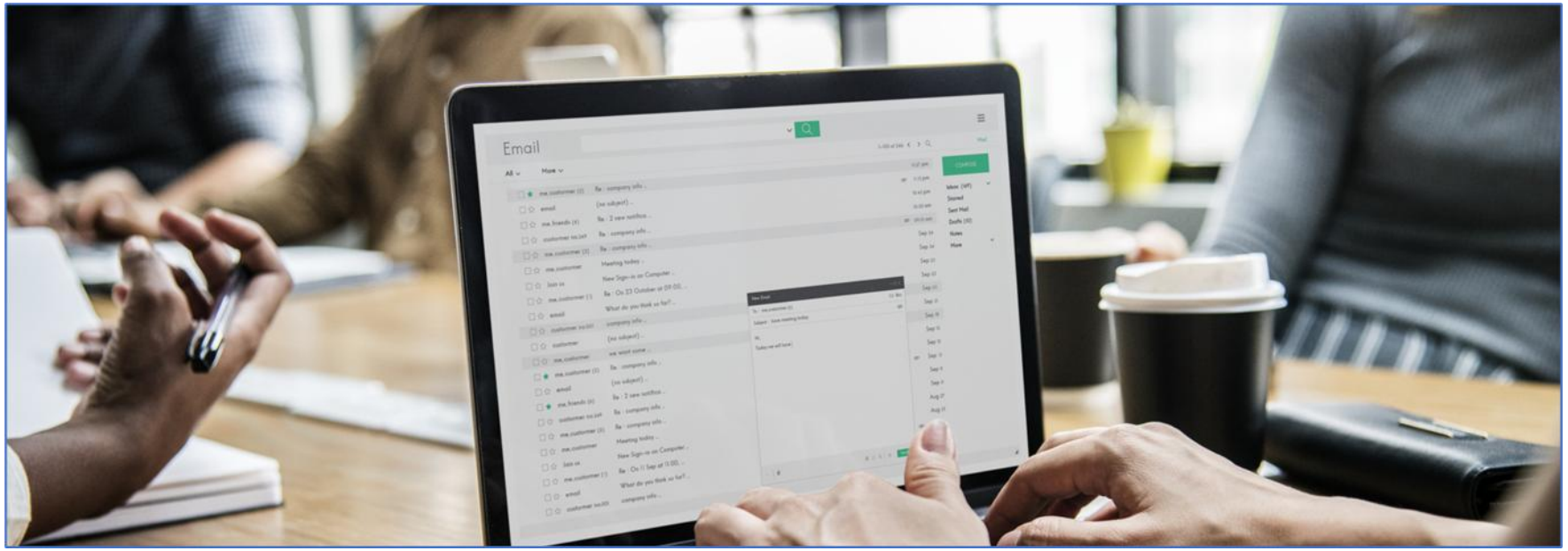
Die feitelijke gegevens zijn recht evenredig met de bereidheid om te investeren in waardebehoud of opwaardering en de keuze tussen luxe of basiskwaliteit. Het profiel van het "PLAN2530" is een spiegel voor de eigenaars om zich bewust te worden van de mogelijkheden en de ambities die ze als groep kunnen halen.

Over hun rol, hun verantwoordelijkheid, de functie van de syndicus, de manier om overeen te komen, enz … heerst vooral heel veel onwetendheid.

Conditie gebouw

- Niet-destructieve schouwing
- Inventaris van gebouw en installaties
- Levensduur van materialen en onderhoudsplan

DEEL-2: FEEDBACK EXPERTPARTNERS



- Aangeven van prioriteiten en mogelijke verbeteringen
- Inschatting van kosten op basis van ervaring
- Zicht op tijdlijn om doelstellingen te realiseren

EXPERTPARTNERS TOT UW DIENST

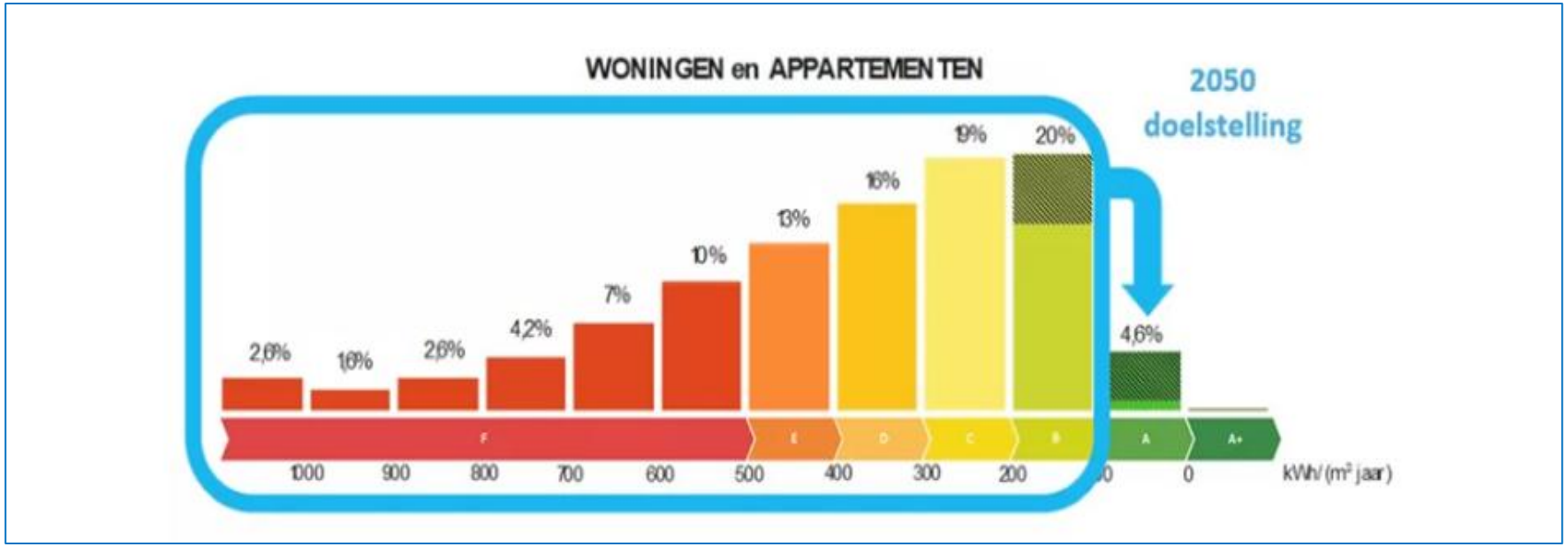
TOEGEPASTE WETENSCHAP

Naast het profiel van de eigenaars, maken we een eenvoudige inventaris van de kritieke bouwelementen en installaties, gekoppeld aan de te verwachten levensduur en kostprijs voor onderhoud, renovatie of vervanging.

Hiervoor ontlenen we kennis aan het beheer van professioneel vastgoed door facility managers, eventueel in een contractuele situatie van "design, build, finance and maintain (DBFM)", waarbij vanaf dag 1 de waarde van een pand en totale kost van de eigendom scherp worden becijferd omdat dit vastgoed in een huur- of leaseformule ter beschikking wordt gesteld van bedrijven, overheden en/of openbare instellingen, met verwachtingen inzake rendement.

We leggen de technische VME-inventaris voor aan onze expertpartners om hun gratis en vrijblijvend advies te verkrijgen op basis van ervaring en competentie.

Beleidsvisie



- Sinds Kyoto 1992 klimaatakkoorden
- Crisis in Oekraïne en energiecrisis in de jaren ‘20
- Internationale evoluties vinden hun regionale weerslag

DEEL-3: MINIMUMVEREISTEN

- Wettelijke bepalingen en aansprakelijkheden
- Sancties bij niet-naleven van minimumvereisten
- Afdwingbaarheid ten opzichte van de AV van de VME

ONBETWISTBAAR

Er is een 3de factor in het VME-beheer die helemaal niet te ontkennen valt en dat is de wet- en regelgeving. Attesten, certificaten of keuringen zijn bepaald en afdwingbaar. Syndici en mede-eigenaars zouden aansprakelijk zijn indien ze deze bepalingen niet zouden naleven.

Deze reglementaire voorschriften zijn vaak het minimum van aanpassingen waaraan een VME zich moet houden.

Binnen de controle en de visie die het beleid van het beheer van VME's wil geven, wordt ook gewerkt met stimuli zoals subsidies of met aanpassingen van vereiste meerderheden in de algemene vergadering om een beslissing rechtsgeldig te kunnen nemen.

Prioriteiten

- Plannen maken is goed, maar de realiteit mag niet vergeten worden
- Acute problemen zijn prioritair en moeten zo snel mogelijk aangepakt worden
- Ook in dat geval vragen we onze experts om hun visie op de situatie te geven

Technieken

- Gebouwen kennen niet alleen slijtage en schade
- Ook nieuwe technieken dienen zich aan om het gebouw te moderniseren
- Daarbij moeten keuzes gemaakt worden en prioriteiten gesteld

Financiën

- We kijken naar de eigen middelen van mede-eigenaars
- Wat is mogelijk met overheidsleningen of -subsidies
- Wat en hoe is het saldo te financieren via derden

Onze grootste meerwaarde?

Mede-eigenaars binnen afzienbare tijd adviseren en begeleiden naar een toekomstvisie voor het technisch en financieel beheer van hun patrimonium.

De conditie van het gebouw en de regelgeving zijn relatief eenvoudig, maar een consensus halen in een AV bij een VME, dat is de uitdaging.

Gebruik maken van onschatbare ervaring van onze expertpartners.

EXPERTPARTNERS TOT UW DIENST

Onze ervaring?

- 20 jaar ervaring met “building asset management”
- 15 jaar ervaring met “NEN-2767” conditiemeting en MJOP
- 15 jaar ervaring met “due diligence” in vastgoedbeheer
- 15 jaar ervaring met beheer van VME en syndici
- 15 jaar ervaring als mede-eigenaars in diverse VME
- 20 jaar werken met multidisciplinaire teams
- 25 jaar ervaring in managementfuncties en besluitvorming
- 15 jaar opiniemaker inzake wonen en VME

Onze organisatie?

- nauwe samenwerking met syndicus
- interne mensen op desk research
- externe experts op technische en juridische dossiers
- multidisciplinaire sturing van expertenoverleg
- feedback van overheidsdiensten
- feedback van aannemers en producenten
- feedback van de mede-eigenaars

www.APPARTEMENT.tv

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

Meerjarenplan Onderhoud en Renovatie
Multidisciplinair team – Eigenaars – Syndicus

Plan2530

- Profiel eigenaars
- Verwachtingen van de eigenaars
- Geldende wet- en regelgeving

S – M – A – R – T

Kostprijs :

De kost per VME-dossier is € 145,00/kavel en minimum €2.900,00 per gebouw (inclusief btw is dat € 175,45 per kavel en minimum € 3.509,00 per gebouw).

Wij leveren:

- Een voorstelling van het project aan de mede-eigenaars
- Het profiel van de mede-eigenaars (op basis van enquête)
- Een technisch dossier van het gebouw met advies
- Aanbevelingen van onze experts
- Samenvatting stand van wetgeving terzake
- Voorstelling van profiel, dossier advies en verplichtingen

APPARTEMENT.tv EN PARTNERS

www.appartement.tv

info@appartement.tv tel: 0495 / 28 14 67