

5.000 APPARTEMENTSGEBOUWEN AAN DE KUST AAN RENOVATIE TOE. EIGENAARS ACTIVEREN IS DRINGEND NODIG.

Ruim 5.000 appartementen aan onze kust zijn aan renovatie toe. Want 55 procent van de flats zijn al meer dan een kwarteeuw oud. Tegelijkertijd is het beroep van syndicus aan herziening toe. “Dat bezorgt de eigenaars en medebewoners voor enorme uitdagingen bij het verduurzamen van hun flat”, zegt Werner Couck van het dienstenplatform Appartement.tv.

Op vrijdag 13 december belegt Appartement.tv, een dienstenplatform voor mede-eigenaars en beheerders van appartementen in Vlaanderen, een vergadering in het Hotel du Bassin in Oostende. Syndici en mede-eigenaars zijn hierop uitgenodigd om van experts de laatste stand van zaken te vernemen over het beheer van hun flats.

Knelpuntberoep

“De wet op de mede-eigendom bestaat dertig jaar en de eerste generatie syndici is fin de carrière”, zegt Werner Couck, directeur van Appartement.tv. “Vroeger was de syndicus van een flatgebouw een vriend aan huis, straks wordt die een anonieme partner in een grote groep, waarmee je een contract ondertekent en waarvoor je als eigenaar een abonnement betaalt. Zonder loketfunctie in het gebouw. Want syndicus is een knelpuntberoep geworden. Nu al wordt 70 procent van de flatgebouwen beheerd door een professioneel syndicus.”

“Het is dus hoog tijd dat de mede-eigenaars hun verantwoordelijkheid nemen. Alle hoop op de syndici zetten, is wedden op het verkeerde paard. De verenigingen van mede-eigenaars moeten geactiveerd worden. Zeker in het licht van de renovatie van flatgebouwen. Daarbij moeten keuzes gemaakt worden die zij moeten betalen. Dus hebben eigenaars er alle belang bij om actief mee te denken, te kiezen, te sturen, ...”

Slijtage

Werner Couck wijst erop dat 15.000 van de 60.000 flatgebouwen in Vlaanderen zich in West-Vlaanderen bevinden: “Aan de kust gaat het om 10.000 flats, dat is één op zes. 55 procent van die appartementen zijn voor 1998 gebouwd, ze zijn dus meer dan 25 jaar oud en beginnen tekenen van slijtage te vertonen. Twee jaar geleden luidde het West-Vlaams provinciebestuur al de alarmbel, omdat toen al 3.000 flats aan zee aan renovatie toe waren. Anno 2024 is dat cijfer al opgelopen tot 5.000 appartementen.”

Het feit dat Vlaams minister van Wonen Melissa Depraetere hoog wil inzetten op het verduurzamen van gebouwen biedt volgens Werner Couck mogelijkheden voor de mede-eigenaars: “Of de Vlaamse minister energieprestaties van woningen zal afdwingen met financiële voordelen, zullen we de komende maanden wel vernemen.”

Meerjarenplannen

“Feit is dat flatgebouwen een proeflabo zijn om duurzame, collectieve maatregelen te nemen voor meer gezinswoningen. Je kunt er een gemeenschappelijke warmtepomp en zonnepanelen voor dertig gezinnen installeren. Er woont daar trouwens een goede mix van mensen: senioren, jongeren, alleenstaanden en jonge gezinnen.”

“In feite zou de minister de Verenigingen van Mede-eigenaars (VME) moeten aanzetten om meerjarenplannen op te maken voor het beheer, de renovatie en het verduurzamen van hun flatgebouwen. Zo vermijd je miserie en discussies tussen eigenaars en huurders. Veel mensen mispakken zich: ze kopen een flat aan zee en denken dat ze de rest van hun leven op vakantie vertoeven. Je wordt niet ontzorgd door maandelijks 20 euro aan een syndicus te betalen voor het beheer van het gebouw.”

Werkgroepen

“De aankoop van een flat vereist ook het engagement om dat appartement te onderhouden. Aan zee heb je een complexe situatie: sommige flats zijn een tweede verblijf en worden vaak maanden niet bewoond, anderen zijn gekocht als investering en worden in het zomerseizoen verhuurd. Er is vaak weinig binding onder de mede-eigenaars van die appartementsgebouwen.”

“Vandaar de noodzaak om de VME's te activeren en werkgroepen op te richten die nagaan welke mankementen er zijn en welke kosten er de komende jaren moeten gebeuren. Elke eigenaar moet dat kunnen incalculeren om niet voor onaangename verrassingen te staan. Je gaat toch ook jaarlijks preventief naar de tandarts om na te gaan of er geen gaatjes zijn, om te vermijden dat een rotte tand moet getrokken worden?”, besluit Werner Couck.

Syndici en mede-eigenaars van appartementsgebouwen kunnen deze onderwerpen gratis online vinden op www.appartement.tv Wie wil uitgenodigd worden voor de werklunch op 13 december in Oostende kan mailen naar info@appartement.tv