

HDK bv
Petuniastraat 17
B2222 Itegem
Tel : 015/244.525
info@hdk-info.be
www.hdk-info.be

Nieuwsbrief 2021-2 diverse acties in 2021

Beste eigenaar, beste klant,

Iedereen van ons kreeg afgelopen jaar op een of andere manier te maken met de gevolgen van de Covid19-maatregelen. U; onze leveranciers en ons eigen team hebben zicht regelmatig moeten aanpassen. Ook wij hebben met inzet en respect voor de richtlijnen geprobeerd om er het beste van te maken. Tot driemaal toe werd onze vergaderagenda 2020 getroffen door onverwachte maatregelen. Onze doelstelling was om elke VME te laten vergaderen in 2020; helaas is dat voor een klein aantal niet gelukt.

Ook 2021 is met grote onzekerheid gestart. De aangekondigde vaccins zullen slechts het begin naar een nieuw 'normaal' zijn. We verwachten dat de praktische ellende nog zeker nog tot juli zal aanhouden. Ondertussen nemen we u even mee in een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die dit jaar nog aan bod zullen komen.

1) Herstelwet 24/12/20 - diverse maatregelen omtrent vergaderen en beslissen in Covid19-perioden.

Eind 2020 werd voor onze sector eindelijk een herstelwet gestemd; die laat ons toe om de crisismaatregelen makkelijker op te vangen en geeft onze sector volgende middelen :

- De getroffen Algemene Vergaderingen (AV) van 2020 en deze tot 2021 kunnen worden geannuleerd en worden overgedragen naar volgend werkjaar. De mandaten (vb. syndicus; raadslid; rekencommissaris enz.) blijven verder doorlopen; de genomen beslissingen worden uitgevoerd.
- In geval van hoogdringendheid kan een Bijzondere Algemene Vergadering (BAV) worden samengeroepen (indien Corona-maatregelen dit toelaten). Dat kan eveneens op verzoek van > 20 % van de eigenaars.
- Schriftelijk stemmen kan voortaan met normale meerderheden; de unanimiteitsvereiste wordt geschrapt.
- De wetgever laat ook toe om digitaal te vergaderen. Maar momenteel zijn er hiervoor geen uitvoeringsbesluiten. De meeste syndici zullen werken met hybride vergaderingen. Deze bestaan uit een schriftelijke agenda met stemformulieren; aangevuld met een digitaal overlegmoment. Na dat overleg kan dan worden gestemd.

Het is niet evident om met een grote groep digitaal te vergaderen. Wij bekijken momenteel verschillende mogelijkheden. Diverse software-leveranciers bouwen hiervoor aangepaste programma's. Het wordt een uitdaging om die te leren gebruiken en deze op het terrein te brengen.

Concreet moeten we tot 01/07/21 rekening houden met verdaging van de Algemene Vergaderingen naar 2022.

- Dringende vergaderingen zullen digitaal en met schriftelijke stemming worden georganiseerd en behandelen dan enkel concrete agendapunten.
- Voor alle getroffen VME's van voorjaar 2021 wordt een enquête gehouden – belangrijke punten of verzoeken kunnen worden gemeld en nadien door ons worden aangepakt; schriftelijk worden gestemd of op de agenda van volgende vergadering komen.
- Voor onze kleine gebouwen zullen we in voorjaar 2021 een aantal 'hybride' vergaderingen (digitaal + stemformulier) organiseren als testvergaderingen.
- Concrete vragen en voorstellen worden zoveel mogelijk schriftelijk gestemd. De versoepelde maatregelen maken van de schriftelijke stemming een belangrijk hulpmiddel.

- Voor onze grote klanten wordt het beheer aangestuurd in overleg met de Raad van Mede-Eigenaars (RvME).

Deze herstellwet geldt tot 30/06/21 en wordt mogelijk verlengd. Wij hopen dat de sterke punten van deze wet ook voor de toekomst veralgemeend worden.

2) Wettelijke coördinatie van het Reglement Interne Orde (RIO) en upgrade van het Huisreglement

In 2020 werd reeds voor 80 % van onze VME's een kwalitatief Reglement van Interne Orde (RIO) gecoördineerd en nadien gestemd. Telkens werd ook het Huisreglement terug op punt gezet. Beide documenten garanderen de goede werking van elke VME. De VME's welke het RIO nog niet hebben gestemd komen dit jaar aan de beurt.

3) Vanaf juli 2020 staat een vaste relatiebeheerder voor u klaar:

Zo is er voor u één aanspreekpunt; intern hebben wij meer overzicht. Ook al werken onze beheerders voor 66 % van thuis, toch gaan we voor telefonische bereikbaarheid en snel antwoord per email. Daarvoor werd geïnvesteerd in een nieuwe en krachtige digitale infrastructuur. Wij rekenen toch op ieders begrip voor de incidenten die daarmee af en toe kunnen voorvallen.

4) Wettelijk verplichte EPC-keuring voor de 'gebouwschil' (= muren en daken) tegen 01/01/22.

Voor gebouwen die voor 2013 werden vergund moet tegen 01/01/22 een EPC-attest beschikbaar zijn.

Indien men in gebreke blijft worden sancties mbt verhuur en verkoop voorzien. Dit attest brengt de kwaliteit van de buitenzijde (de 'schil') van het gebouw in kaart en geeft aanbevelingen voor beter isoleren. Wij gaan op zoek naar een professioneel aanbod aan een betaalbare prijs.

We rapporteren hierover op de website en op eerstvolgende jaaarvergadering.

5) Huisbarema HDK 2021 - beperkte aanpassingen.

Ons barema regelt de prestaties buiten het standaardcontract. Elk jaar worden immers diverse extra verplichtingen aan onze sector opgelegd; het meerwerk dat daarmee gepaard gaat zou ertoe leiden dat we ook elk jaar onze overeenkomsten moeten aanpassen. In de praktijk een onmogelijke zaak. Het Huisbarema vangt dit probleem op. Het wordt jaarlijks vooraf gepubliceerd op de website van HDK.

Het Huisbarema omvat oa. een administratief forfait voor onze vaste plaatsbezoeken; de niet gefactureerde kleine kantoorkosten; zegels; verplaatsingen; toegang + onderhoud + hosten van de website enz. Tevens komen daarbij ook forfaitair of aan uurloon het beschikbaar stellen van attesten, bouwtechnische informatie; het liftveiligheidsdossier; administratiekosten voor invorderingen achterstallige eigenaars en administratie bij juridische geschillen; het organiseren en opvolgen ter plaatse van renovatiewerken; schaderegeling verzekeringsdossiers welke niet via HDK-verzekeringen gaan; extra vergaderingen; organiseren van offerterondes; schriftelijke stemmingen enz.

6) Blijf mee op de hoogte en betrokken bij uw vastgoed !

Vraag uw aanmeldcode op en activeer uw 'gebruikersaccount' voor toegang tot uw klantenzone op onze website www.hdk-info.be/login. Informeer u daar omtrent de werking van uw gebouw en uw eigendom.

Neem met ons contact voor vragen of voorstellen over het beheer van uw eigendom. Uw relatiebeheerder helpt u graag verder met raad en daad waar het kan.

Met vriendelijke groet,

Team-HDK
Bart Fierens
Syndicus