

Deze maand in het Woonjournal

1. **Column van de beheerder; VMO & VvE .**
2. **Vochtproblemen ook in appartementen.**
3. **Triest ongeval corporatiewoning.**
4. **Sancties bij ontbreken energielabels.**
5. **Prijzen van koopwoningen dalen in 2010 verder.**
6. **Plukt u al het laaghangend fruit bij uw onderhoudsopdrachten?**
7. **Liftgebruik tijdens brand I .**
8. **Liftgebruik tijdens brand II .**
9. **WOZ-waarde serviceflat aanzienlijk lager dan gewoon appartement.**
10. **Einde misbruik gehandicaptenparkeerplaats.**
11. **Website voor de Vereniging van Eigenaars.**
12. **Schilders branche zit in diep dal.**
13. **Programma AAL: langer thuis wonen dankzij 'slimme' ICT.**
14. **Wat is de maximale huurprijs van een serviceflat?**
15. **Betere bescherming klanten warmteleveranciers.**
16. **Licht en gezondheid, mijn manifest, mijn visie.**
17. **Waarom extern VvE-beheer.**
18. **Besluit A.L.V. over machtiging rechtshandelingen.**

1. Column van de beheerder; VMO & VvE .

We leven in een tijd van media Hypes en oneliners en het valt mij op dat we steeds minder tijd en oog hebben voor diepgang en achterliggende zaken binnen onze samenleving, de stad en het dorp en ja zelfs binnen onze directe woonomgeving.

Op dit moment zijn de media, het bedrijfsleven en niet in de laatste plaats de overheid vervuld met het begrip VMO ofwel verantwoord maatschappelijk ondernemen. Wie zegt daar niet aan mee te doen is op voorhand een "loser" en plaats zich in de achterste rij van voortvarend en toonaangevend Nederland. Maar wat is VMO nu eigenlijk?

Wikipedia geeft de volgende verklaring:

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo), **duurzaam ondernemen** of **maatschappelijk ondernemen** is een vorm van **ondernemen** gericht op economische prestaties (profit), met respect voor de sociale kant (people), binnen de ecologische randvoorwaarden (planet): de triple-P-benadering.



Bij maatschappelijk verantwoord ondernemen gaat het om het vinden van een balans tussen people, planet en profit. Vaak blijkt dat deze balans leidt tot betere resultaten voor zowel het bedrijf als de samenleving.

Daar mag je dus als Hoveniersbedrijf, VvE beheerder, schoonmaakorganisatie, aannemer en klusjesman mee aan het werk want het zijn nogal grote woorden die gebruikt worden in bovenstaande definitie.

Veel bedrijven en organisatie steken de vlag uit met VMO. Op de website, de bedrijfsdocumentatie en in gesprekken zie en hoor je deze term maar al te vaak mijn inziens ongenueanceerd. Maar zult u zeggen wat heeft een VvE hier nu mee te maken? Persoonlijk denk ik dat ik u niet hoeft te overtuigen van het feit dat wij als rentmeesters van deze aarde een bijzondere verantwoordelijkheden hebben, dat we zorg dienen te dragen voor mens en milieu en voortdurend onze budgetdiscipline moeten bewaken. De samenhang van mens, milieu en financiën zijn ook voor een VvE van groot belang. In de bedrijfsvoering van de VvE kunt u daar als bestuur [of beheerder] rekening mee houden door bijvoorbeeld een milieubeleid te voeren. Eigenlijk gewoon concrete afspraken over;

- Hoe kunnen we afval voorkomen en wat doen we precies met ons afval? En hoe kunnen we tot een verantwoorde afvalscheiding komen.

- Kunnen we [technische] of gedragsmaatregelen nemen tot energiebesparing?
- Welke milieuvriendelijke producten kunnen we inkopen c.q. gebruiken.
- De vraag stellen; zijn er eigenlijk overbodige zaken binnen de VvE?
- Hoe kunnen we de VvE papier & formulierenstroom beperken.
- Is er voldoende aandacht voor individuele eigenaars, burens of de wijk?

Allemaal vragen die de ecologische en sociale randvoorwaarden van een VvE kunnen verbeteren en wellicht zelfs nog kunnen leiden tot rendementsverbetering. En natuurlijk kunt u de bedrijven en organisaties die MVO claimen eens betrekken in deze discussie want op deze manier kan het maar zo zijn dat ketenafspraken leiden tot een groter gewin. Binnen veel VvE's komen binnenkort de eerste concept begrotingen weer ter sprake en misschien een uitstekend moment om VMO hierbij te betrekken. Laat bedrijven u maar eens vertellen welke bijdrage zij kunnen leveren aan een VvE met oog voor de 3 P's namelijk People, Planet en Profit.

Als beheerder ben ik benieuwd naar de bijdrage die bedrijven en organisaties hierin kunnen leveren en vooral wat het rendement daarvan is op de drie P's. Maar zoals altijd.....verbeter de wereld maar begin bij jezelf.

2. Vochtproblemen ook in appartementen.



Condensatie, vochtplekken, schimmelvorming en loszittend pleister- en verfwerk, het zijn bekende verschijnselen van vochtproblemen. Veel minder bekend zijn de onzichtbare gevolgen. Naast de schade die vocht aan de materialen binnenshuis kan aanrichten, toont onderzoek aan dat vocht in huis kan leiden tot tal van lichamelijke klachten. Het is de missie van BEDI Vochttechniek om dit onder de aandacht te brengen én op te lossen. "Missionarissenwerk," noemen de directeuren Rob Luijten en Lou Bemelmans het zelf. "In Nederland is vochtproblematiek relatief onbekend dus is de aandacht ervoor miniem.

Door voorlichting te geven aan onder andere onderwijsinstellingen, architectenbureaus en woningbouwverenigingen wil BEDI Vochttechniek die bekendheid verruimen en uiteindelijk problemen voorkomen, want deze organisatie is vooral ook een deskundig vochtbestrijder. Zo biedt BEDI een totaalpakket, waarbij op grond van een professionele vochtmeting een advies wordt gegeven, maar ook een plan van aanpak wordt gemaakt en uitgevoerd. "Wij bieden totaaloplossingen voor de lange termijn," legt Rob Luijten uit. "De klant is niet geholpen met lokale oplossingen.

Deze problematiek kun je alleen efficiënt en effectief aanpakken als je een goed totaalbeeld hebt. Vocht is meestal al veel langer, en vaak, een veel groter probleem dan de zichtbare verschijnselen aanvankelijk doen vermoeden. De gevolgen voor gezondheid, leef- en wooncomfort zijn ingrijpend. Dat wordt vaak pas duidelijk als de problemen zijn opgelost. Je hoort dan van klanten dat ze zich ineens veel beter voelen, prettiger wonen, lagere energiekosten hebben en niet meer kampen met bepaalde gezondheidsproblemen."

Cultureel erfgoed

Maar het vijftienjarige BEDI is niet alleen specialist in vochtbestrijding. Het is ook de partner voor restauratiewerkzaamheden aan monumentale panden en betonreparatie. "Ons doel is het woon- en leefcomfort te verbeteren en bouwconstructies in stand te houden," vervolgt Rob Luijten. "Zo zorgen we er ook voor dat het culturele erfgoed behouden blijft. Dat doen we op basis van gedegen kennis en het adequaat inzetten van de juiste materialen en technieken. Maar wij helpen niet alleen bij algemene en bouwspecifieke vochtproblemen. Zo maken wij bijvoorbeeld ook bouwconstructies weer droog." BEDI biedt dus altijd maatschappelijk verantwoorde en duurzame oplossingen. Innovatie is hierbij het sleutelwoord. Innovatieve werkwijzen en innovatieve producten, zoals Ecodry, worden gezocht en gevonden. Zo onderscheidt het zich in de markt. Daarnaast heeft BEDI een eigen productlijn, genaamd Ecosystem Products. Met behulp van deze producten en een gedegen advies liggen een gezond binnenhuisklimaat en een optimaal leef- en wooncomfort binnen handbereik.

Een vak apart "Nederland moet alerter worden," constateert Rob Luijten. "In omliggende landen is veel meer aandacht voor vochtproblemen in huis. Het zijn niet alleen monumentale of oude panden die kampen met vocht, ook in nieuwbouw kom je deze problemen tegen. Simpelweg, omdat bij het bouwproces te vaak de nadruk ligt op lage kosten en hoge snelheid. Ons klantenbestand is dan ook erg divers. Ze weten

inmiddels dat je alleen met professionele en deskundige hulp vochtproblemen structureel kunt oplossen. Dat hebben we continu bewezen." Met succes, want het heeft BEDI een vooraanstaande positie in de markt opgeleverd. Vochtproblematiek is duidelijk een vak apart. "Een erg mooi vak trouwens, want door het realiseren van een optimaal klimaat maak je een wereld van verschil.

Wij zijn dus nog lang niet uitgevochten. BEDI gaat het gevecht met vocht graag aan aldus Bob Luijten.

Voor meer informatie over dit onderwerp kijk op de website: <http://www.bedi.nl>

3. Triest ongeval corporatiewoning.



Foto: Google Maps

Op eerste kerstdag zijn in een slaapkamer van een corporatiewoning in Meppel twee doden gevonden. Het gaat om een 23-jarige man en zijn 19-jarige vriendin. De twee waren op bezoek bij zijn moeder. Corporatie Woonconcept is eigenaar van de portiekflat.

Een broer en de moeder van het slachtoffer zijn met [koolmonoxidevergiftiging](#) in het ziekenhuis opgenomen. Volgens de politie moet onderzoek op de lichamen van de overleden man en vrouw uitwijzen of ze inderdaad door koolmonoxidevergiftiging om het leven zijn gekomen.

Politieonderzoek

De uitkomsten van het politieonderzoek naar het drama zijn momenteel nog niet bekend. De corporatie vermoedt dat het zeer waarschijnlijk gaat om een combinatie van technische oorzaken.

De bewoners van vijf andere flatwoningen in het appartementencomplex, die de nacht na het ongeval niet thuis konden slapen, zijn sinds zondagavond weer thuis. Woonconcept begeleidde hun evacuatie.

Andere complexen

De woningcorporatie controleerde zondagavond bij alle appartementen preventief de cv-ketels. Dit gebeurde

onder toezicht van onafhankelijke inspecteurs. Ook bekeek Woonconcept de ketels bij twee vergelijkbare complexen. Ze constateerde geen afwijkingen.

Woonconcept noemt het ongeval 'triest' en betuigt haar medeleven. Op de website van de corporatie staat dat ze de nabestaanden bij proberen te staan in deze trieste periode.

4. Sancties bij ontbreken energielabels.



Minister Donner wil eigenaren van woningen sancties opleggen als hun huis bij verkoop geen energielabel heeft. De minister stelt dat de koopsector sterk achterblijft met

energieprestaties. Het gaat hier om de geliberaliseerde huur- en koopsector, niet om de gereguleerde huursector waar corporaties onder vallen. Donner schrijft dit op 23 december 2010 in een brief aan de Tweede Kamer.

De sancties zijn stevig. Wordt een woning zonder energielabel verkocht, dan kan de eigendomsakte niet passeren. En wordt een woning zonder energielabel verhuurd, dan hoeft de huurder niet de volledige huur te betalen. Donner wil de sancties vanaf 2013 invoeren. Hij loopt hiermee vooruit op de invoering van een Europese richtlijn hierover.

Labels in woningwaardingsstelsel

De sancties gelden niet voor de gereguleerde huursector. Er ligt namelijk al een wetsvoorstel om energielabels in het woningwaardingsstelsel op te nemen. Volgens de minister is dit wetsvoorstel voldoende stimulerend voor de energieprestaties van huurwoningen. Het wetsvoorstel, dat de Woonbond en Aedes ondersteunen, wordt binnenkort door de Tweede Kamer in behandeling genomen.

Besluit energieprestatie gebouwen

Ook het Besluit energieprestatie gebouwen (Beg) wordt aangepast. Dat betekent onder andere dat het energielabel al in de advertentie voor verhuur of verkoop moet worden vermeld. De minister overlegt nog met brancheorganisaties (waaronder Aedes) hoe dit verder uit te werken.

5. Prijzen van koopwoningen dalen in 2010 verder.



Verkochte bestaande koopwoningen waren in november gemiddeld 1,1 procent goedkoper dan in november 2009. De prijsdaling was gelijk aan die van oktober. De prijzen zijn al bijna twee jaar lang onafgebroken lager dan een jaar eerder. Dit blijkt uit de ontwikkeling van de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS en het Kadaster. Deze index stond in november 7 procent lager dan in augustus 2008, toen deze het hoogste niveau ooit bereikte.

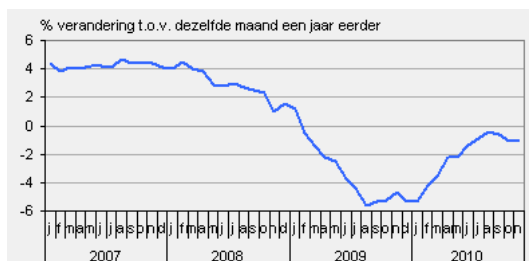
Twee-onder-een-kapwoningen zijn in november het meeste in prijs gedaald. De verkoopprijzen hiervan lagen 1,8 procent lager dan in november 2009. Ook appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen waren goedkoper. Vrijstaande woningen waren nagenoeg even duur als een jaar eerder.

Regionaal bezien zijn de verschillen in prijsontwikkeling groot. In Overijssel stegen de prijzen met 1,5 procent en ook in Friesland en Zeeland waren de prijzen hoger dan een jaar eerder. In alle andere provincies waren ze lager. In Flevoland was de prijsdaling met 3,7 procent het grootst.

Ook ten opzichte van oktober 2010 daalden de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen. Met 0,3 procent was deze daling wel iets kleiner dan die van oktober ten opzichte van september, die 0,5 procent bedroeg.

In november wisselden ruim 10 duizend bestaande woningen van eigenaar. Dat is 1 procent meer dan in november 2009. Er werden meer duurdere typen woningen verkocht dan een jaar eerder, maar iets minder appartementen en tussenwoningen. In de eerste elf maanden van 2010 werden er evenveel woningen verkocht als in dezelfde periode in 2009.

Prijzen van bestaande koopwoningen



Bron: CBS, Kadaster.

Nieuwe VvE's / serviceflats welkom bij Apartwonen

- VvE Gebouw Amsteldijk, Amsterdam.
- VvE Koningslinde, Apeldoorn

6. Plukt u al het laaghangend fruit bij uw onderhoudsopdrachten?



Het beschermen van de buitenschil van een gebouw en dan voornamelijk het schilderwerk is een steeds terugkerende kostenpost op uw meerjarenbegroting. Als je vervolgschade wilt

voorkomen (houtschade – betonschade en oxiderende metalen) zeker een noodzakelijke investering die belangrijk is voor de bescherming van het gebouw of complex.

Helaas zien we dat voornamelijk VVE's nogal eens de boot ingaan met het verstrekken van de opdracht om de buitenschil te herschilderen. Onvoorziene kosten van hout- of betonschade komen achteraf aan het licht met de nodige meerkosten van herstel. De kwaliteit in technische zin laat vaak te wensen over met als resultaat dat de bescherming van het gebouw teniet wordt gedaan en dat er al na enkele jaren het geheel opnieuw geschilderd moet worden.

Waar ligt dat nu aan vraagt u zich af?

Het antwoord kunt u zoeken in de traditionele aanpak van VVE's om hun onderhoud te regelen. Een verfleverancier wordt gevraagd een advies uit te brengen. Hier zit al gelijk de eerste fout in de voorbereiding. De verfleverancier is in principe alleen maar geïnteresseerd in de verkoop van verf. Hij zal dus maar zeer beperkt kunnen adviseren. Daarnaast zijn de standaard werkomschrijvingen in het advies te vaag en onduidelijk opgesteld waardoor er voor de schilder teveel ruimte overblijft om de opdracht te interpreteren. Dit ziet u vaak terug in de grote prijsverschillen tussen de inschrijvers.

Als u om een controle vraagt op het geleverde werk dan levert dat al gelijk een moeilijkheid op voor de

verfleverancier of verffabrikant. Ze moeten ten slotte hun betalende klant controleren. In hoeverre is deze controle nog objectief te noemen?

Een controle door een onafhankelijk adviesbureau levert voor u als opdrachtgever meer zekerheid over de uitgevoerde opdracht. De onafhankelijke controleur heeft geen bindingen met verfleveranciers of uitvoerende bedrijven en kan zuiver onbevooroordeeld het werk controleren.

Met name in de voorbereiding is het belangrijk om van een onafhankelijk adviseur gebruik te maken. Ondanks dat hier kosten aan verbonden zijn levert het vaak direct al geld op. Denk u maar eens aan het voorkomen van meerkosten door middel van het in kaart brengen van de aanwezige schade in hout, beton of metaal. Het geeft u als opdrachtgever vooraf duidelijkheid over de te verwachten kosten. Verassingen achteraf sluit je op deze manier uit. De onafhankelijk adviseur kan ook tot de conclusie komen om bepaalde delen niet te herschilderen. Hij heeft tenslotte geen belang bij verkoop van verf en kijkt slechts naar de technische noodzaak van de mogelijke behandeling.

Na het technische advies, wat de basis vormt voor alle verdere beslissingen, maakt het onafhankelijke adviesbureau een bestek met daarin duidelijke werkschrijvingen, die tijdens de uitvoering en ook achteraf meetbaar en controleerbaar zijn. Door het genereren van een meetstaat, met daarin de hoeveelheden van het schilderwerk krijgt u als opdrachtgever ook meer duidelijkheid in de offertes van de toekomstige opdrachtnemers. Pas dan kunt u de offertes inhoudelijk beoordelen.

Kortom, ook voor de VVE's is er nog een inhaalslag te maken om de kwaliteit van het geleverde werk te verhogen en meer rendement uit hun investeringen te halen.

Als belangrijkste winstfactor geldt in deze dat de VVE haar onderhoudscyclus naar minimaal 7 jaar kan trekken. Pluk dat laaghangend fruit en laat u onafhankelijk adviseren en begeleiden met u onderhoud opdracht.

Kosten Advisering:

Bij concrete vragen kan GB Consultancy u vooraf informeren over de kosten van haar advisering. Helaas is het niet mogelijk om hier een standaard prijs voor onderzoek te vermelden omdat er te veel variabelen zijn die van invloed kunnen zijn op de kosten voor een afgerond onderzoek. Denkt u maar eens aan bereikbaarheid, de grote van het complex, uw vraagstelling en het aantal te behandelen onderdelen.

U ontvangt vooraf geheel vrijblijvend een kosten opgave.

Voor nadere inlichtingen www.gbconsultancy.eu of email: info@gbconsultancy.eu

[Abonnees lezen hier verder](#)

7. Liftgebruik tijdens brand I.

Bij het gebruik van brandweerliften moet onderscheid worden gemaakt naar de eisen waaraan de betreffende lift voldoet.

De lift kan gebouwd zijn volgens bijlage Z4 van de "oude" NEN-EN 81-1 van 1986, of de lift kan gebouwd zijn onder de huidige regelgeving NEN-EN 81-1 van 1998 aangevuld met de eisen uit een speciale brandweerliften norm NEN-EN 81-72. Hieronder een korte toelichting.

- Bij een lift volgens de "oude" NEN-EN 81-1 bijl. Z4 is het **NIET** toegestaan om personen te vervoeren met de brandweerlift. De brandweer mag de lift enkel gebruiken als materiaal lift, maar mag zelf niet met de lift mee. Voor bewoners van de appartementen is het gebruik van de lift tijdens een brandmelding NIET meer toegestaan, maar ook niet meer mogelijk. Na een brandmelding in het gebouw zal de "brandweerlift" naar de hoofdstopplaats vertrekken en daar met geopende deuren parkeren tot bijv. de brandweer arriveert. Die kunnen met een sleutel de lift vrijgeven voor brandweer gebruik.
- Bij een lift gebouwd volgens de NEN-EN 81-72, is het **NIET** toegestaan personen (burgers) te vervoeren met de brandweerlift. Aan de liftschacht en de liftbesturing zijn aanvullende eisen gesteld, waardoor het gebruik door de brandweer **wel** is toegestaan. De brandweer mag de lift zowel voor materiaal als voor brandweermensen gebruiken, om de brand te bestrijden op een willekeurige verdieping. Na een brandmelding gaat ook deze lift naar de hoofdstopplaats en parkeert met geopende deuren. Na aankomst van de brandweer kan de brandweerlift met een speciale sleutel vrijgegeven worden voor de brandweer.

Ik hoop dat ik u hiermee meer informatie heb gegeven over het gebruik van de brandweerlift tijdens een brand.

Ed Mulder
Senior Specialist

Liftinstituut B.V.
www.liftinstituut.nl
Postbus 481
9200 AL Drachten
Tel. +31 (0)512541485
Mob. +31 (0)622752679

Uit de [digitale] krant gelezen.....



[Appartement complex in Enschede
ontruimd na brand.](#)

[Lakse huiseigenaren hinderen strijd tegen
verpaupering](#)

[Splitsingsregels in de VvE.](#)

[Minister Schippers; meer sport in
serviceflats.](#)

[Video van succesvolle bestrijding van de
boktor.](#)

[Ultradunne en ultra sterke balkons.](#)

[In een grote renovatie hebben ze geen zin.](#)

[Parkeerplaats voor
appartementencomplex in Toowoomba
Australië.](#)

De Zilveren Sleutel ijvert voor langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Op [deze site](#) vind je concrete tips om je woning comfortabeler en veiliger te maken en informatie over woningaanpassing, woonvormen, premies, leningen en dienstverlening.

8. Liftgebruik tijdens brand II .



U kent de waarschuwingen en pictogrammen wel die u in veel hotels aantreft: "Bij brand geen lift!" Dat is een universele regel, die geldt in ieder gebouw, waar ook ter wereld. Deze regel wordt zelfs gezien als de meest succesvolle en heldere boodschap die ooit door de liftenbranche is gecommuniceerd. Voorsnog staat deze regel nog steeds als een huis en dus geldt ook voor een appartementengebouw: *Bij brand geen lift!*

Waarom geen lift gebruiken bij brand?



De meeste liften zijn geïnstalleerd zonder "functiebehoud". Dat wil zeggen dat de goede werking in geval van brand niet is gewaarborgd. De voedingsleiding van de lift kan bijvoorbeeld door een deel van het gebouw lopen waar geen brandvertragende maatregelen zijn genomen. Als de voedingsleiding verbrandt, houdt de lift er mee op. Er zou kortsluiting in de liftbesturing kunnen ontstaan door bluswater, optische schakelapparatuur werkt niet meer door rookvorming, of in het aanvalsplan van de brandweer staat dat als eerste de hoofdvoeding van het gebouw moet worden uitgeschakeld en daarmee vanzelf ook de liften. Al deze zaken kunnen leiden tot opsluiting van passagiers in de liftkooien. Dat is uiteraard het laatste dat in een brandend gebouw moet gebeuren.

Brandweerliften

Gebouwen met verdiepingen boven de 20 meter en gebouwen met een zorgfunctie moeten beschikken over een of meerdere brandweerliften. Deze liften zijn wel met functiebehoud geïnstalleerd en schakelen niet uit wanneer de hoofdvoeding van het gebouw wordt uitgezet. Ten onrechte wordt vaak gedacht dat brandweerpersoneel ook daadwerkelijk in de lift gaat. Meestal zullen zij de lift echter alleen voor transport van materieel gebruiken. Alleen de nieuwste brandweerliften die voldoen aan de NEN-EN 81-72 (bouwjaar vanaf ongeveer 2004) zijn geschikt voor gebruik door brandweerpersoneel, al zullen ze er in veel situaties terecht van af zien daadwerkelijk in te stappen.

De nieuwste brandweerliften zijn altijd aangebracht in een brandvrij compartiment. Er is dan een brandvrije schil rondom de lift, zodat op iedere verdieping veilig in-

en uitgestapt kan worden. Meestal wordt de schil gevormd door het trappenhuis waarin de liftschacht is opgesteld. In de schachten zijn vluchtmiddelen aangebracht, zodat opgesloten brandweerpersoneel alsnog de liftschacht kan ontvluchten als ze onverhoopt in de liftkooi opgesloten raken. Daarnaast zijn nog tal van extra veiligheidsvoorzieningen opgenomen.

Liften met brandwerende deuren

Nogal wat liften zijn uitgevoerd met brandwerende deuren. Dat is niet om het gebruik van de lift veiliger te maken, maar dat is omdat de liftdeur dan is opgenomen in een zogenaamde brandscheiding. De brandwerende liftdeur dient om te voorkomen dat brand via de liftschacht van de ene verdieping overslaat naar de andere verdieping. Met de lift zelf heeft deze brandscheiding weinig van doen.

Liften die zijn aangesloten op de brandmeldcentrale

Als een gebouw is voorzien van een branddetectiesysteem en een brandmeldcentrale, dan zijn de liften vrijwel altijd gekoppeld aan deze centrale. Zodra er brand wordt gedetecteerd, stuurt de brandmeldcentrale de liften naar de hoofdstopplaats, opent de deuren en schakelt de liften voor verder gebruik uit. (alleen brandweerliften kunnen door de brandweer weer worden ingeschakeld). Op deze manier kan de brandweer bij binnenkomst van het gebouw in 1 oogopslag zien dat er geen mensen in de liften zitten opgesloten en dat de liften ook niet meer gebruikt kunnen worden.

In de toekomst wel de lift gebruiken?

De heldere en eenduidige regel lijkt zijn langste tijd gehad te hebben. Al jaren wordt er heftig gediscussieerd over het inzetten van liften als evacuatiemiddel bij calamiteiten en dus ook bij brand. U kunt zich voorstellen dat het in echte hoogbouw of in een verzorgingshuis, geen pretje is mensen – ook met beperkingen – via een trappenhuis te evacueren. In deze discussie speelt ook de aanslag op het WTC in New York een rol. Uit evaluaties is gebleken dat er in de 16 minuten voordat het 2^e vliegtuig zich in de toren boorde liefst 3000 mensen via de liften zijn ontsnapt. Dat was nooit gelukt als de evacuatie alleen via de trappenhuizen plaats had moeten vinden. Wereldwijd wordt er nagedacht over de mogelijkheden om liften veilig in te kunnen zetten voor evacuatie doeleinden. In Nederland vindt de discussie onder andere plaats in het kader van het “Convenant Hoogbouw”, omdat met name bij hoogbouw de liften uiteindelijk een cruciale rol zouden kunnen spelen. Het is echter wel te verwachten dat er daarvoor aanzienlijke bouwkundige en lifttechnische maatregelen getroffen moeten worden.

Norm voor gedrag van liften in geval van brand.

Er is een speciale – Europese – norm die vrijwillig toegepast kan worden (NEN-EN 81-73). Deze norm stelt eisen aan het “gedrag van liften in geval van brand”. In een volgend artikel zal ik daar verder op in gaan. De norm houdt rekening met verschillende omstandigheden en scenario's en draagt bij aan een veiliger situatie in het geval van brand.

Deze norm schrijft het hier afgebeelde pictogram voor om het gebruik van liften bij brand te ontmoedigen.

Arjan van Ommen

[Arend Consultants](#)

TIP TIP TIP TIP TIP TIP TIP TIP

Sjablonen voor Notulen in Word 2010

Binnen Microsoft Word is een groot aantal sjablonen voor de meest uiteenlopende doelen beschikbaar, waaronder ook diverse sjablonen voor het maken van notulen. We hebben onderzocht of deze sjablonen goed bruikbaar zijn in de Nederlandse situatie. In Word 2010 vind je de sjablonen voor notulen via Bestand -> Nieuw. Klik dan op de optie Notulen . . .

Lees [hier](#) het volledige artikel (met uitgebreide uitleg).

Bron: Het Notuleercentrum.

9. WOZ-waarde serviceflat aanzienlijk lager dan gewoon appartement.



Hof Arnhem heeft onlangs uitspraak gedaan in een procedure over de hoogte van de WOZ-waarde van een serviceflat. Het hof gaf daarbij aan dat aan een serviceflat gelet op de aard en functie daarvan een specifiek imago kleeft.

Vanwege dit specifieke imago achtte het hof aannemelijk dat ‘de meestbiedende koper’ op de markt voor serviceflats een andere is dan de ‘meestbiedende koper’ op de markt van gewone appartementen. Het hof vond daarom een belangrijk afwijkende prijs

aannemelijk.

In de onderhavige procedure had de gemeente voor het jaar 2008 de WOZ-waarde van een serviceflat vastgesteld op € 166.000 door middel van vergelijking met diverse appartementen die daarmee qua leeftijd, inhoud en indeling weliswaar sterk vergelijkbaar waren, maar alleen geen serviceflats waren. Naar het oordeel van het hof was dat een relevante omstandigheid. Omdat zowel de gemeente als de eigenaresse van de serviceflat de door hen voorgestane WOZ-waarden (niet aannemelijk hadden gemaakt, stelde het hof de WOZ-waarde naar redelijke schatting zelf vast op € 100.000.

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) neemt de waarde in vrije staat als vertrekpunt voor de waardering van onroerende zaken. Voor de waarde (in vrije staat) moet volgens de wetsgeschiedenis van een bepaalde vooronderstelling worden uitgegaan. De waarde is "de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding". De waarde die op grond van de Wet WOZ moet worden vastgesteld, gaat verder uit van twee ficties. De ficties houden in dat de onroerende zaak moet worden gewaardeerd alsof men de volle en onbezwaarde eigendom kan overdragen aan de verkrijger en dat ervan wordt uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik is. Hieruit vloeit ook voort dat geen rekening wordt gehouden met de verplichting tot het betalen van servicekosten.

Afhankelijk van de soort onroerende zaak, woning of niet-woning, zijn verschillende waarderingsmethoden bruikbaar. Voor woningen is de vergelijkingsmethode een gangbare waarderingsmethode. Bij deze methode wordt de waarde van een onroerende zaak vergeleken met soortgelijke onroerende zaken (referentieobjecten) die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Verder geldt voor referentieobjecten dat deze representatief moeten zijn voor het te waarden object. Hof Arnhem heeft onlangs uitspraak gedaan in een procedure over de hoogte van de WOZ-waarde van een serviceflat op waardepeildatum 1 januari 2007 voor het WOZ-tijdvak jaar 2008.

In de onderhavige procedure had de gemeente voor het jaar 2008 de WOZ-waarde van een serviceflat vastgesteld op € 166.000 en had deze flat vergeleken met diverse appartementen die daarmee qua leeftijd, inhoud en indeling weliswaar sterk vergelijkbaar waren, maar alleen geen serviceflats waren. In januari 2010 verkocht zij de flat voor € 52.520 aan de coöperatieve flatvereniging van het servicecomplex waarvan het appartement deel uitmaakte en huurde het terug voor maandelijks € 545. Zij bleef daarnaast zelf daarbij de

maandelijks servicekosten (o.a. voor verplicht basispakket servicekosten, voorschot stoken en bijdrage c.a.i.) ad € 800 voldoen. De vrouw maakte gemotiveerd bezwaar tegen de vastgestelde WOZ-waarde en was van mening dat deze op 1 januari 2007 € 64.000 zou moeten zijn.

Het hof was van oordeel dat aan een serviceflat gelet op de aard en functie daarvan een specifiek imago kleeft. Vanwege dit specifieke imago achtte het hof aannemelijk dat 'de meestbiedende koper' op de markt voor serviceflats een andere is dan de 'meestbiedende koper' op de markt van gewone appartementen. Het hof vond daarom een belangrijk afwijkende prijs aannemelijk.

Zowel de gemeente als de eigenaresse van de serviceflat hadden naar het oordeel van het hof de door hen voorgestane WOZ-waarden niet aannemelijk gemaakt. De verkoopprijs van de serviceflat vormde naar het oordeel van het hof ook geen goede maatstaf omdat het geen verkoop in de vrije markt betrof en de vrouw vanwege haar vergevorderde leeftijd (95 jaar) van zorgen aangaande de woning verlost wilde zijn. Daarom stelde het hof de WOZ-waarde naar redelijke schatting vast op € 100.000.

10. Einde misbruik gehandicaptenparkeerplaats.



Onterecht gebruik maken van een gehandicaptenparkeerplaats is niet meer mogelijk. Er komt namelijk een landelijk registratiesysteem van gestolen gehandicapten-parkeerkaarten.

Parkeerwachters in elke stad kunnen zo direct nagaan of een auto illegaal gratis staat geparkeerd met een gestolen kaart achter de ruit. De registratie van parkeerkaarten wordt door de rijksdienst voor het wegverkeer (RDW) gedaan.

11. Website voor de Vereniging van Eigenaars.

Steeds meer Verenigingen van Eigenaars ontwikkelen een website ten behoeve van de leden van de VvE. Wij willen u graag een aantal goede voorbeelden laten zien die u wellicht inspireren om voor uw VvE eveneens een website te ontwikkelen.

- www.vvederavenhorst.nl
- www.degroeneakker.nl

- www.vve-schoppershof.nl
- www.palaceresidence.nl
- www.einsteindreef.nl

12. Schilders branche zit in diep dal.



De schildersbranche bevindt zich in een diep dal. Een enquête van schildersorganisatie Fosag onder haar leden toont dit aan. Zowel schilders- als onderhoudsbedrijven houden rekening met een forse omzetzijding in

het komende laagseizoen. Die daling kan wel 30% bedragen. De grootste vrees bestaat onder ondernemers zonder personeel.

Zij vrezen een omzetzijding oplopend tot wel 38%. Er zijn echter grote verschillen zichtbaar in de verwachtingen. Zo gaan grote vastgoedonderhoudsbedrijven er juist van uit een omzetverlies van 26% te lijden, terwijl schildersondernemingen een terugval van 8% verwachten. De ondervraagde bedrijven geven allemaal de schuld aan de economische crisis. Verder zijn de ondernemers somber gesteld over de toekomst door de slechte weersomstandigheden en de toenemende concurrentie.

Voor het winterweer geldt dat 25% van de schildersbedrijven verwacht dat dit een negatieve invloed op de omzet zal hebben. De omzetzijding is niet de enige verwachting die de ondernemers hebben. Ze gaan er vanuit dat het dalen van de omzet ook tot een afname in de werkgelegenheid zal leiden. Afhankelijk van de bedrijfsomvang kan de werkgelegenheid tot wel 34% afnemen.

Bron: Cobouw.

13. Programma AAL: langer thuis wonen dankzij 'slimme' ICT.



Slim gebruik van ICT-oplossingen thuis zorgt ervoor dat ouderen en hun mantelzorgers zich veiliger en zekerder voelen. Dat is de intentie van het internationale programma AmbientAssisted Living (AAL).

Kwetsbare ouderen kunnen hiermee in de toekomst hun kwaliteit van leven verbeteren en mogelijk langer thuis blijven wonen.

Europa vergriest. Bovendien zal in de nabije toekomst een schaarste aan goed personeel ontstaan. Reden genoeg voor een groot aantal landen om de handen ineen te slaan en de ontwikkeling van slimme technologische hulpmiddelen met te stimuleren. "Tot nu toe investeren weinig bedrijven in ICT-oplossingen voor ouderen, omdat de nationale markt meestal te klein is", vertelt GejaLangerveld, programmamanager van AAL namens ZonMw dat in Nederland de regie voert over het programma. "Door het nu op Europees niveau gezamenlijk aan te pakken, en in samenwerking met de Europese Commissie, vergroten we die markt." In totaal is er ieder jaar zo'n 100 miljoen euro beschikbaar.

Gelukkiger en langer zelfstandig

Het doel van AAL is om de kwaliteit van leven van ouderen te verbeteren, waardoor zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. "Wanneer ouderen nu last krijgen van lichamelijke of geestelijke beperkingen moeten ze vaak hun eigen woning inruilen voor een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis", aldus Langerveld.

"Door ondersteuning in het dagelijks leven en het wegnemen van gevoelens van onveiligheid kan dit worden uitgesteld." Als voorbeeld noemt de programmamanager het systeem Rosetta. "Dit herinnert licht dementerenden aan medicatie of afspraken en signaleert met behulp van bewegingssensoren of iemand bijv. niet gevallen is. De oudere, maar ook de familie, voelt zich hierdoor veiliger."

Gebruikers denken mee

Bijzonder aan het programma AAL is de participatie van de gebruikers zelf tijdens het hele proces van onderzoek, ontwikkeling en testen. Dit kunnen ouderen zijn, maar bijvoorbeeld ook zorginstellingen en woningcorporaties. Langerveld: "De behoeften en wensen van ouderen, hun mantelzorgers en andere zorgverleners vormen het uitgangspunt. Zij bepalen écht waar de technenuten oplossingen voor moet ontwikkelen." Een van de voorwaarden voor het indienen van een projectvoorstel is dan ook dat in ieder geval een gebruikersorganisatie is betrokken. Verder dienen er aan een aanvraag partners uit ten minste drie landen mee te doen.

Meer informatie

Het programma AAL loopt tot en met 2013. Eind maart 2011 start de vierde subsidieronde van AAL. Op de [website van ZonMw](http://www.zonmw.nl) staat meer informatie. Geïnteresseerden kunnen ook terecht op de [Europese website](http://www.europa.eu).

14. Wat is de maximale huurprijs van een serviceflat?

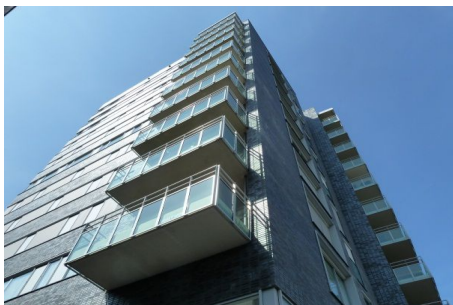


Foto: Apartwonen

De maximale huurprijs van een zelfstandige woning of serviceflat is afhankelijk van de kwaliteit van de woonruimte. De kwaliteit wordt bepaald met het woningwaarderingssysteem, ook wel puntensysteem genoemd. Hoe hoger de kwaliteit, des te meer punten een woning krijgt. Op basis van deze puntentelling wordt de maximale huurprijs berekend.

Bron: Rijksoverheid

[Abonnees lezen hier verder](#)

15. Beter bescherming klanten warmteleveranciers.



Voor huishoudens en kleine bedrijven komt één maximumtarief voor de afname van warmte. Ook worden zij beter beschermd als energieleveranciers in financiële problemen komen.

De ministerraad heeft hiermee ingestemd op voorstel van minister Verhagen (EL&I). Consumenten van warmte van zijn vaak afhankelijk van één afnemer. Daarom bevat de Warmtewet eisen aan de leveranciers, een vergunningstelsel en tariefregulering. De oorspronkelijke manier om de tarieven berekenen, zijn in de praktijk niet werkbaar. Met het wijzigingsvoorstel wordt dit eenvoudiger.

[Abonnees lezen hier verder](#)

16. Licht en gezondheid, mijn manifest, mijn visie.



Enige tijd geleden werd ik bevangen door het fenomeen LICHT en heb toen voor mijzelf het besluit genomen om me hierin te gaan verdiepen. Ik ben als

ondernemer werkzaam in de elektrotechniek, dus deze stap was niet zo groot. Allereerst ben ik het aanbod van cursussen en opleidingen gaan inventariseren. Wat mij hierbij meteen opviel, is het gebrek aan aandacht voor licht in combinatie met onze gezondheid (erg jammer) en het ontbreken van opleidingen en cursussen voor dit specifieke onderdeel van de verlichting.

Tijdens mijn oriënterende zoektocht op het internet naar verlichting in het algemeen zijn alle welbekende uitspraken over licht wel de revue gepasseerd. Licht is leven, zonder licht geen leven, licht is emotie, licht is reflectie, licht is beleving, enzovoorts, enzovoorts, enzovoorts. Deze uitspraken zijn bij iedereen wel bekend en het mooie hiervan is dat ik nu weet dat ze allemaal, zonder uitzondering waar zijn. Bij deze wil ik er graag één hele belangrijke aan toevoegen: **licht is gezondheid.**

Even uit de led-race

Bijna alle aandacht in de verlichtingswereld gaat momenteel uit naar led met al haar toepassingen en (on)mogelijkheden, powerfactor en eventuele problemen met de hogere harmonische. Dit is ergens ook wel logisch, gezien het feit dat het een opkomende markt in ontwikkeling is, waarin dus ook veel geld te verdienen is. Hier maken de commerciële partijen dan ook dankbaar gebruik van.

Toch zou ik hier graag even deze led-race ontvluchten en (meer) aandacht vragen voor licht in combinatie met onze gezondheid of anders gezegd **gezond licht.**

Gelukkig zijn er al diverse personen

en instanties die zich bezighouden met licht in combinatie met onze gezondheid. Eerlijkheidshalve voeg ik hieraan toe dat ik erg jaloers ben op de personen die hier dagelijks mee bezig mogen zijn. Naar mijn mening hebben of krijgen zij echter te weinig (financiële) mogelijkheden om grootschalige onderzoeken te (laten) verrichten.

Meer mogelijk

Er is inmiddels al veel bekend over de invloed van licht op ons lichaam en onze gezondheid. We weten dat diverse processen in ons lichaam afhankelijk zijn van de toetreding van (dag)licht. Dit kan via de huid, onder

andere voor de aanmaak vitamine D, en via het oog dat rechtstreeks in verbinding staat met onze biologische klok (SCN). Zo kan men nu al het slaap/waakritme van Alzheimerpatiënten in een periode van twee weken normaliseren. Hierdoor is het mogelijk dat deze mensen langer thuis kunnen blijven wonen, en dat betekent een besparing voor onze gezondheidszorg. Mensen met de winterblues of een depressie (SAD) worden nu al geholpen met lichttherapie, waardoor ze veelal normaal kunnen functioneren, ook weer een besparing voor onze gezondheidszorg.

Mensen met bepaalde huidandoeningen kunnen ook baat hebben met lichttherapie. Men kan met licht de prestaties van sporters beïnvloeden zoals reeds gebeurd is bij de laatste twee Olympische spelen (zomer en winter). Tevens kan men het effect van een jetlag beperken door het gebruik van licht. Commerciële partijen hebben inmiddels aangetoond dat wij de leerprestaties van onze kinderen kunnen beïnvloeden door het toepassen van bepaalde verlichting.

Dit geeft aan dat licht ook een grote invloed heeft op het functioneren van onze hersenen, zoals ons concentratie- en leervermogen.

Kortom, licht is van grote invloed op ons leven, meer dan de meesten van ons zich realiseren en dus ook veel meer dan alleen maar het functionele deel dat ervoor zorgt dat wij kunnen zien en waarnemen. Als je ziet wat er nu al mogelijk is met licht in relatie tot ons lichaam en onze gezondheid dan vraag ik me af wat er nog meer mogelijk is. Ik denk dat wij er versteld van zullen staan als we eenmaal echt weten wat licht allemaal voor ons kan, en al had kunnen, betekenen.

Knappe koppen helpen besparen

Ik wil pleiten voor het (NU) mogelijk maken van grootschalige onderzoeken op dit gebied. Er moet geld vrijgemaakt en beschikbaar gesteld worden voor de diverse instanties die zich bezighouden met onderzoek naar de invloed van licht op ons lichaam. Misschien moet er wel een instituut gesticht worden waar alle knappe koppen op dit gebied bij elkaar komen om alle onderzoeken uit te (laten) voeren, om alle gegevens te verzamelen en beschikbaar te stellen voor iedereen. Overheden, verzekeraars, particuliere instanties, kortom iedereen moet gaan inzien dat licht erg belangrijk is voor onze gezondheid en ons lichaam en dat men door het financieren van onderzoeken uiteindelijk veel geld gaat besparen op onze gezondheidszorg. Naar mijn mening kan ons zorgstelsel in zijn huidige vorm niet blijven bestaan, gewoonweg omdat het op de lange duur niet te betalen is.

Wat vooraf ging

Als wij naar de geschiedenis kijken, kunnen we zien dat onze voorouders al veel wisten over de gezonde en

genezende invloed van licht. Zo hielden de Egyptenaren, Grieken, Romeinen en vele andere volkeren al rekening met de stand van de zon, en daarmee het daglicht, in hun architectuur. Onze oude sanatoria werden zo ingericht dat de chronisch zieken lekker in de buitenlucht en dus in het daglicht lagen, opdat de klachten snel minder werden. Ook de vroegere openluchtscholen zijn een goed voorbeeld van het inzicht dat men had over de gezondheid en leerprestaties van onze kinderen. Gaandeweg zijn we ergens het contact met de natuurlijke verlichting kwijtgeraakt en het is nu tijd om dit te herstellen.

Groot denken

Er zullen naar aanleiding van dit verhaal gegarandeerd mensen zijn die denken van: "Moet dit nou, is dit niet wat overdreven, wat naïef zeg." Tegen hen wil ik zeggen: "Als je nooit groot denkt, gebeuren er ook nooit grootse dingen. Dus kom op en zet je hiervoor in, maak het aan iedereen bekend, spreek iedereen hierop aan, ga mee lobbyen." Ik zal dit zeker gaan doen. Dit is mijn visie. Ik pretendeer hiermee niet alle wijsheid in pacht te hebben, maar wel alle wijsheid te willen achterhalen.

Don Haaksman,
Lichtliefhebber

[Abonnees lezen hier verder](#)

17. Waarom extern VvE-beheer.

advertorial

Veel goede redenen om het beheer van de Vereniging van Eigenaars uit te besteden.

Het (laten) onderhouden van het appartementencomplex is de belangrijkste wettelijke opdracht en verantwoordelijkheid van de VvE. Beheer van een appartementengebouw is een professie die een VvE nodig heeft voor verantwoord beheer. De beheerder van de VvE is een informatiebron van sterk uiteenlopende onderwerpen zoals administratie, techniek en bouwkunde maar ook kennis van Wet & Regelgeving, [sociale] veiligheid, communicatie en inkoop kennis zijn van essentieel belang.

Waar gaat het (te) vaak fout in de VvE?

Uit meerdere onderzoeken en ervaring van o.a. **ApartmentWonen** en **VvE Structuur**, blijkt dat (zelf)beheerders zich lang niet altijd houden aan Wet en Regelgeving. Het ontbreekt vaak aan kennis met

betrekking tot het Burgerlijk Wetboek 2 & 5, de akte van Splitsing en het van toepassing verklaarde Splitsingsreglement, met alle gevolgen van dien!

Voor een goed en effectief beheer is de continuïteit van het bestuur van groot belang. Juist de continuïteit komt bij "eigen beheer" snel in gevaar door wisseling van eigendom. Hierdoor kan het overzicht verloren gaan en moet elke nieuwe bestuurder of beheerder zich weer zaken eigen maken wat veel tijd en energie vergt.

Het besturen van een VvE is vaak een moeilijke en ondankbare taak omdat, het bijna onmogelijk is het alle eigenaars naar de zin te maken. Er zijn vaak meningsverschillen omdat, de belangen van individuele eigenaars vaak sterk uiteen lopen. Toch is de beheerder er voor alle eigenaars en dient dus ook rekening te houden met minderheidsstandpunten binnen de VvE.

Een jonge eigenaar/bewoner die zijn appartement ziet als starters woning en binnen enkele jaren weer wil verhuizen heeft een heel ander belang dan een bewoner die van plan is oud te worden in zijn huidige appartement, zeker wanneer er sprake is van achterstallig onderhoud of een relatief hoge bijdrage aan het reservefonds.

En wat te denken van betalingsachterstanden van de voorschotbijdrage, eigenaars die niet of nooit op tijd hun bijdrage (kunnen) overmaken, aan het bestuur de taak om toch de financiën op order te krijgen/houden.

Het beheer van een VvE brengt grote verantwoordelijkheid met zich mee, bij een appartementencomplex van 20 wooneenheden praat je al snel over een investering van € 3 à 4 miljoen. Bestuurders houden zich dan ook bezig met het beheer van het **vermogen, belegging** en wellicht met de **pensioenvoorziening** van de bewoner(s). Wellicht begrijpt u dat wanneer een eigenaar tevens beheerder is, het **woongenot** al snel in het geding kan komen.

Het uitbesteden van het beheer brengt extra kosten met zich mee, maar uit ervaring blijkt dat wij als professionele beheerder meestal in staat zijn de exploitatiekosten van de Vereniging van Eigenaars zodanig te reduceren dat wij ons zelf terug verdienen.

Appartement Services Nederland is van mening dat het beheer van een Vereniging van Eigenaars veel meer is dan "op de winkel passen". Wij zijn proactief en zullen het bestuur of de Algemene Leden Vergadering gevraagd of ongevraagd adviseren over de meest uiteenlopende zaken op het gebied van VvE beheer. Daarnaast stellen wij hoge eisen aan onszelf als het gaat om communicatie en betrokkenheid, persoonlijke aandacht en professionaliteit.



Jan Tinbergenstraat 248
7559 ST HENGELO
T. 074 750 88 27
F. 074 750 15 10
M. 06 533 88 015
E. VVEASN@home.nl
W. WWW.VVEASN.nl

18. Besluit A.L.V. over machtiging rechtshandelingen.



mr. K. Kroon
Van Till Advocaten
De Lairessestraat 131-135
1075 HJ AMSTERDAM
Postbus 75731
1070 AS AMSTERDAM
Telefoon: 020 - 470 01 77
Fax: 020 - 671 09 74
Website:
<http://www.vantill.nl>
E-mail: k.kroon@vantill.nl

De A.L.V. heeft een positief besluit genomen over een machtiging aan de beheerder voor het verrichten van rechtshandelingen voor de duur van de beheerderovereenkomst. Is dat juridisch gezien juist of moet dit besluit jaarlijks worden genomen?

[Abonnees lezen hier verder](#)