

FAQ Villa Castelli

Laatste update 10 mei 2021

Ramingen voorstudie

De ramingen opgenomen in het rapport voorstudie van architect Beke op pag 101-103 zijn moeilijk leesbaar, maar toch alvast enkele vragen:

- post 20.10 algemeen: waarom varieert de raming van deze algemene zaken met meer dan 10% in de verschillende opties?

Het verschil bevindt zich in de subpost 20.10.09 Garantieverzekering, dat een percentage is op de totale aannemingskost.

- post 20.20 betonherstel: in welke mate voelt architect Beke zich comfortabel met de vermelde "VH"'s, met de vermelde Vermoedelijke Hoeveelheden die in deze posten staan vermeld of met andere woorden hoe betrouwbaar is de raming van 53.000 euro voor het betonherstel?

De raming van de voorstudie is gebaseerd op een onderzoek van het gebouw, waarbij relatief weinig betonschade werd vastgesteld en de architect oordeelt dat slechts een beperkte hoeveelheid betonherstel te verwachten is.

- post 20.20 herstel metselwerk - vervangen lintelen: in welke mate voelt architect Beke zich comfortabel met de vermelde Vermoedelijke Hoeveelheden die in deze posten staan vermeld of met andere woorden hoe betrouwbaar is de raming van 200.000 euro voor de werken beschreven in dit onderdeel?

De raming is een vermoedelijke hoeveelheid voor het herstellen van het metselwerk dat zou beschadigd worden door de reiniging van de gevel en door onderkappen van de gevels waar nodig en voor het herstellen van een deel van het voegwerk na de reiniging van de gevel. De architect heeft zich hiervoor gebaseerd op het resultaat van de uitgevoerde reinigingstesten. Er mag verwacht worden dat de architect op basis van zijn vele renovatieprojecten deze post betrouwbaar kan ramen.

- post 20.50 stralen - oppervlaktebehandeling - coating van lintelen: in welke mate voelt architect Beke zich comfortabel met de vermelde Vermoedelijke Hoeveelheden die in deze posten staan vermeld of met andere woorden hoe betrouwbaar is de raming van 41.000 euro voor de werken beschreven in dit onderdeel?

De eenheidsprijzen die toegepast worden op de totale lengte van de metalen lintelen zijn gebaseerd op prijsoffertes uit andere projecten en dus mag aangenomen worden dat de raming van de architect betrouwbaar is.

- overige posten: in tegenstelling tot bovenvermelde posten kunnen deze werken vaak wel in forfaitaire hoeveelheden in plaats van in vermoedelijke hoeveelheden worden aanbesteed waardoor de raming zeer betrouwbaar zal kunnen zijn

We nemen deze opmerking mee en zullen de architect vragen om bij de opmaak van de meetstaat voor aanbesteding maximaal te werken met forfaitaire hoeveelheden.

Rekenmodule

Mijn vraag ging over een punt in de simulatie rekenmodule.

Daarin spreekt men over Raming Optie 1 en 2 met GLINE of FULLGLASS wat perfect duidelijk is .

Maar dan spreekt men over de uitbreiding Plafond met terug dezelfde opties en extra marge 20%.

Wat bedoelt men met Plafond : Is dit de onderkant van het terras ??? en hoe is dit dan afgewerkt??

Het gaat hier niet om een 'technisch' plafond, maar om een financieel plafond, met een marge van 20%.

We benadrukken het feit dat deze rekenmodule enkel een ruwe weergave geeft van de grootorde van de (individuele) kostprijs op basis van een raming in een voorstudie en het juridisch advies van Meester Dawyndt (aspecten privatief – gemeenschappelijk).

Onderkant terrassen

Misschien kan het volgende in aanmerking genomen worden.

De onderkant van de terrassen (de hemel) zou gezandstraald worden en dan met product behandeld worden om vervuiling tegen te gaan.

Om de zowat vijf jaar zou dit weerom moeten gebeuren.

Het aanbrengen van een aangepaste dekplaat blijkt zeer duur te zijn... Daarom de voorgestelde zandstraling met behandeling om de 5 jaar.

Bij veel renovaties gaat men toch over tot de dure oplossing van een dekplaat die weinig gevoelig is aan vervuiling .Wellicht omdat het op termijn toch interessanter zal zijn. En zeker ook mooier.

Wil daarom dit voorstel ter harte nemen.

Ik vrees dat we anders na enkele jaren terug met vervulde balkomhemels zullen zitten zoals het geval is na de laatste werken uitgevoerd door Atelier 40.

De onderkant van het terras is op sommige plaatsen afgebrokkeld wat een bijkomende reden kan zijn tot voorgestelde oplossing.

Als men zou overgaan tot het niet zandstralen van de gevel omwille van aantasting van de steen kan bovenstaande oplossing een kans krijgen.

Met dank voor het ter harte nemen van dit idee.

Er werd door de werkgroep voorgesteld om het uitzicht van de balkons zoveel mogelijk te bewaren en deze niet te bekleden met dekplaten. Naast het financiële aspect, werd dus ook rekening gehouden met het uitzicht.

Het is de bedoeling om verder te onderzoeken welk product het meest geschikt is om de onderzijde van de balkons zo duurzaam mogelijk te beschermen tegen vervuiling.

Bij de renovatie zullen er eveneens druiiprofielen aangebracht worden om te vermijden dat het water zich te veel verspreid over de onderzijde van de balkons en waardoor er minder vervuiling zal optreden in de toekomst.

Balustrades geanodiseerd aluminium

Ik zie in de verslagen dat er sprake is van geanodiseerd aluminium voor de ramen. Gaat dit dan over een kleur die op de houten ramen gezet wordt of over de vervanging van ramen? Dat is me onduidelijk. Ik heb begrepen van een bevriend architect dat geanodiseerd aluminium geen goede optie is met de zeezouten.

Verwijzend naar het antwoord van architect Beke op de informatievergadering van 23 april 2022 wordt integendeel meegedeeld dat geanodiseerd aluminium een uitstekende keuze is, rekening houdend met de specifieke omstandigheden aan de kust. Dit materiaal wordt gebruikt als keuze voor de balustrades.

Kleur ramen

Indien verven ramen: graag houtkleur behouden.

De bedoeling is om (qua materiaal) de houten ramen te behouden, de kleurkeuze staat nog niet vast.

Kleur glas balustrade

Zal er in het glas van de nieuwe balustrade een groene schijn inzitten of zal het in-wit zijn? Groene schijn in het glas zou esthetisch niet mooi zijn.

We houden zeker rekening met alle adviezen.

Wat betreft de kleuren, dit zal nog deel uitmaken van een verdere analyse. Ook hierin zal de werkgroep zich professioneel laten begeleiden

Vervolgens zal de werkgroep een aantal kleurkeuzes voorstellen en de finale beslissing hierover overlaten aan de mede-eigenaars via stemming.

Privatief / stemrecht

De terrassen/balustrades/ balkon-vloeren en -plafonds zijn private delen volgens basisakte:

Daarbij valt op te merken dat **iedereen daarbij stemrecht** heeft voor het bepalen van de keuze van uitvoering van de balustrades, alhoewel zij geen balkonvloeren, plafonds noch balustrades hebben..

Correct deze zijn niet privatief.

Kosten worden dan ook gedeeld over alle kavels conform de 10000sten / quotiteiten.

Dit geldt niet voor de werken aan ballustrades , plinten en mogelijk herschilderen van de ramen.

Deze zijn privatief.

Discussie punt zou kunnen zijn bij de plinten, wanneer deze nog in goede staat zouden zijn, maar omwille van de waterdichting van de terrassen als nog zouden dienen vervangen te worden.

Dit is **ABSOLUUT ONVERANTWOORD** als ik zie dat we 16 eigenaars hebben van het gelijkvloers.

Zij hebben geen enkele balustrade of balkon en moeten dus geen enkele meerprijs betalen of het nu de GLINE of de FULLGLASS wordt.

Daar zij daarvan geen meerprijs ondervinden is de beslissing vlug gemaakt.

Ik zou dan ook onmiddellijk kiezen voor de FULLGLASS optie met plafond die in mijn geval bijna €12.000 duurder is. (Is dit wel verantwoord?)
Wel dan is het ook uitgesloten dat zij medezeggenschap hebben welke keuze wordt gemaakt.

16 eigenaars in een 3/4 meerderheid betekent 20 % van de beslissingsmogelijkheid.

Bij de heraanleg van de terrassen voor hun deur aan de binnenkant van het gebouw hebben wij toch ook meebetaald.

Meester Dawyndt is hier over duidelijk

Er is geen enkele uitsluitingsclausule voorzien in de basisakte. Derhalve zijn deze quotiteiten ook stemgerechtigd.

Zie ook het verleden vernieuwen van de waterdichting garage. Gelet op het feit dat deze structureel tot het gebouw behoorde werden de kosten verhaald op een ieder. Dit ongeacht of men een garage of kelder had/heeft.

Gevelreiniging

Dan hebben we de opmerking dat de gevels toch niet vervuild zijn. Dan heeft hij toch niet goed gekeken aan de voorgevel en zeker ook aan de zij-voorgevel van de blokken H, I, en J.

Als dit niet vuil is dan kan ik ook melden dat onze balustrades van blok J geen dringende prioriteit is.

Ik heb al heel veel goeie opmerkingen gehoord van deze ingenieur maar dan heeft hij weinig kaas gegeten van netheid en onderhoud van gebouwen.

Als dit niet nodig is, wel dan is de hele renovatie niet nodig. Blok J is trouwens ook veel later gebouwd en de balustrades zijn nog in veel betere staat dan vele van in de beginfase.

Alles was eigenlijk hierover begonnen.

Dit leek voor de werkgroep zo logisch, dat op het in vraag stellen hiervan niemand echt voorbereid was.

Een ieder die van iets nader kijkt, stelt vast dat men niet echt van patine kan spreken maar van vervuiling.

Naar kosten is dit ook niet de grootste hap uit het budget.

Waterinfiltratie

Uit het verslag van waterinfiltratie dd 06/10/2021 blijkt dat nazicht en herstel van de elastische voegen tussen en rond de betonnen terraselementen een "must have" is om in de toekomst meer gevallen van waterinsijpeling te voorkomen, gezien er ter hoogte van de terrassen slechts een ééntrapswaterdichting aanwezig is (met andere woorden: enkel de elastische voeg zorgt voor de waterdichting). Het concluderend advies op pag 7 luidt als volgt: *Ofwel dient men alle voegen op regelmatige basis na te zien en op een vakkundige manier bij te werken waar nodig. Ofwel, De voegen tussen de betonnen balkon elementen kan men van bovenaf afdichten met een waterdichting, deze moet dan over het geheel van de balkons aangebracht worden. Voor een waterdichte overgang tussen de balkons en de gevel dient men de dorpels te vervangen en het*

gevelmetselwerk te onderkappen. Op die manier loopt de waterdichting van het balkon naadloos over in het gevelvlak zodat er een kuip gevormd wordt.

Daaruit mag besloten worden dat de oplossing met waterdichte afwerking bovenop de balkons enkel in combinatie met vervangen van dorpels en onderkappen van gevelmetselwerk een afdoende variant is voor een regelmatig nazicht en bijwerken van elastische voegen.

Is het een correct besluit om te stellen dat

MUST HAVE = een regelmatig nazicht en vakkundig herstel van alle soepele voegen

NICE TO HAVE = betonnen balkon elementen bovenaf afdichten met een waterdichting in combinatie met vervangen van raamdorpels en onderkappen van gevelmetselwerk zodat er een waterdichte kuip wordt gevormd

Uiteraard zijn er meerdere oplossingen om een goede waterdichtheid van het gebouw te bekomen en te behouden, en de beste oplossing is niet steeds de goedkoopste. We hebben getracht om goede oplossingen te zoeken in functie van het overeengekomen budget. De voorgestelde oplossing (gevelreiniging met hydrofuge, gietvloer met solins, grondig nazicht alle voegen en nadien periodieke controles en onderhoud) zou voldoende garanties inhouden en is budgettair haalbaar. In deze context verwijzen we ook naar de nota van architect Beke van 3 mei 2022 (bijlage punt 4 dagorde BAV) waar hieromtrent een advies wordt gegeven.

Betononderzoek

In het verslag van betononderzoek dd 09/06/2021 lezen we op pag 13 : *Er kan gesteld worden dat de diepte van het carbonatatiefront nagenoeg nul bedraagt op de 3 locaties, m.a.w. dit front heeft daar het niveau van de wapening nergens bereikt: de gemiddelde diepte van het carbonatatiefront xc is momenteel op geen enkele meetlocatie groter dan of gelijk aan de plaatselijk opgemeten betondekking a (Tabel 3.4). Ten gevolge van een grotere betondekking kan er verwacht worden dat er ten aanzien van door carbonatatie geïnitieerde corrosie een meer dan voldoende restlevensduur (> 50 jaar) is. Er kan dus algemeen gesteld worden dat bijkomende schade ten gevolge van door carbonatatie geïnitieerde corrosie niet te verwachten is.*

...

De bovenwapening die werd gedetecteerd in de 3 balkons bevindt zich vermoedelijk op de grens of net buiten het vochtwisselingsgebied (zone B-C). Na destructieve controle blijkt dat de bovenwapening daar nog geen corrosie kenmerken vertoonde. Wel werd op 2/3 locaties het kritiek chloride-gehalte bereikt, waardoor initiatie van corrosie op die locaties momenteel mogelijk is. Er kan een gemiddelde corrosiesnelheid (1-10 µm/jaar) van de wapening in deze elementen verwacht worden (Figuur 3.7).

Dit lijkt tegenstrijdig met de conclusie op pag 28 van het rapport voorstudie van architect Beke:

Niettegenstaande dat de betonnen balkonelementen op heden zéér weinig zichtbare schade vertonen is aan de hand van de wapeningsdetectie in vijf appartementen gebleken dat de betondekking te gering is. Men dient wel op te letten want dit kan leiden

tot corrosie van de wapening wanneer het carbonatiefrent (CO2 uit de lucht) de wapening bereikt. De betondelen dienen in die zin volledig afgeschermd te worden. De balkonhemels kan men laten bekleden (coating of panelen). Bekleding dient gepaard te gaan met het aanbrengen van een waterdichting bovenop.

Kan de architect zijn conclusie duiden? Vreest de architect dat de bovenwapening die vandaag nog geen corrosie vertoont en een mogelijke start van de corrosie van de wapening in de toekomst met maximaal 10 micronmeter/jaar of 0,01mm/jaar op een wapeningsstaaf van 10mm zou kunnen evolueren een wezenlijk gevaar vormt voor de stabiliteit van de balkons? Of dateert deze conclusie van de architect van voor het verslag van het betononderzoek van 09/06/2021?

Is het een correct besluit om te stellen dat op basis van de conclusies van het betononderzoek het inpakken van de terraselementen met een waterdichte coating niet noodzakelijk is vanuit een vrees voor een mogelijke aantasting of carbonatatie van het beton en ook niet vanuit een vrees voor corrosie van de betonwapening?

Deze problematiek werd door architect Beke uitvoerig besproken en toegelicht op de informatievergadering van 23 april. Uit de uitgevoerde expertise en chemische analyse blijkt duidelijk dat een gevaarlijk hoog chloridegehalte wordt aangetroffen. Op basis hiervan geeft architect Beke ons duidelijk het advies om tot preventief handelen over te gaan zodat problemen in de toekomst maximaal vermeden worden.

Lintelen boven de ramen

Uit het onderzoeksrapport lintelen dd. 18/12/2020 halen we als conclusie op silde 5: *De lintelen nog voldoende lijf hebben om deze te behandelen. De lateien hoeven dus niet uitgebroken te worden. Wel dienen deze gereinigd te worden tot op het blanke staal en ontdaan van alle roest. Dan dienen deze behandeld te worden.*

Anderzijds lezen we in het verslag van de vergadering Villa Castelli van 10/10/2020 dat minstens 14 lintelen moeten uitgekapt worden. Heeft het bovenvermelde onderzoeksrapport, dat van 2 maanden later dateert, die inzichten gewijzigd?

Is het een correct besluit om te stellen dat

MUST HAVE = het reinigen en behandelen van de lintelen boven de ramen

NICE TO HAVE = het uitkappen van bepaalde lintelen met risico op niet kunnen hergebruiken van gevelstenen die niet meer verkrijgbaar zijn,

Er werd een expertise uitgevoerd op één van de meest beschadigde lintelen (één van bovenvermelde 14 lintelen) en hieruit bleek dat de reële aantasting van het metaal miniem is. Dit betekent dat behandeling voldoende is en dat bovenvermelde 14 lintelen niet moeten vervangen worden. Dit is goed nieuws gezien het risico op beschadiging van de bovenliggende stenen bij een eventueel verwijderen van het linteel en het feit dat onze gevelsteen niet meer op de markt verkrijgbaar is.

Gevelmetselwerk

In het rapport gevelmetselwerk reinigingstesten dd. 23/11/2020 lezen we als conclusie:

op basis van de reinigingstesten kunnen we concluderen dat: - De reinigingsmethode met granulaten (Torbo) het beste resultaat geeft.

Anderzijds leren we uit het rapport voorstudie van architect Beke op pag 15 De gevelstenen vertonen geen schade, maar de geveldelen zijn wel vervuild. Er werd een reiniging uitgevoerd in 2014 (met hoge druk), bij deze reiniging zijn stukjes van de mortelvoegen losgekomen, die opnieuw werden ingevoegd, maar met zichtbaar kleurverschil.

en op pag 41 van datzelfde rapport dat het WTCB (Wetenschappelijk Technisch Centrum voor de Bouw) op basis van voortschrijdend inzicht haar Technische Voorlichting TV197 betreffende de reiniging van gevelmetselwerk aan het updaten is.

Bovendien lezen we in het verslag van vergadering Villa Castelli 10/10/2020 op pag 1 en 2:

Op meerdere plaatsen onregelmatig en losliggend voegwerk • Op de gevel van het B-blok werd een test uitgevoerd met drie soorten reiniging: o Met koud water: onvoldoende resultaat o Met warm water: beter resultaat doch geen garantie op egaal mooi resultaat o Met vorm van straling: ♣ Beste resultaat doch duurste optie ♣ Hier moet rekening worden gehouden met een beschadigingsfactor van de oppervlakkige beschermende structuur van de baksteen (bakhuid) en minder bescherming tegen vervuiling.

Is het een correct besluit om te stellen dat

MUST HAVE = lokale herstelling van het loszittend voegwerk

NICE TO HAVE = de reiniging van het gevelmetselwerk (technisch niet noodzakelijk) hoogstens onder hoge druk, gezien de reinigingsmethode met granulaten (Torbo) naar de toekomst toe geen duurzame oplossing biedt omdat de steen haar "bakhuid" hierdoor zal verliezen en bijgevolg nog gevoeliger zal zijn voor vervuiling. De vraag is zelfs of dergelijke reiniging wel "nice to have" of wenselijk is en of de huidige gelijkmatige patine op de gevelsteen werkelijk storend is?

In deze context verwijzen we opnieuw naar de nota van architect Beke van 03 mei 2022 waar gewezen wordt op de noodzaak tot ofwel onderkapping ofwel gevelreiniging en hydrofuge. Eén van beide is noodzakelijk. Het klopt dat er moet rekening worden gehouden met een mogelijke beschadiging van het voegwerk ten gevolge van een reinigingsmethode met granulaten. In het basispakket wordt hiermee reeds rekening gehouden.

Qua esthetiek zou het uiteraard mooier zijn indien alle voegwerken weer mooi egaal en identiek zijn. We willen dit dan ook aanbieden als optie en zodoende het volledig herstel van het voegwerk ter stemming voorleggen.

De beschadiging van de huid van onze gevelsteen bleef met de huidige reinigingsmethode miniem en blijft dan ook als optie weerhouden. Theoretisch gezien zorgen dergelijke reinigingen voor een beschadiging tussen de 0,1 à 20 %, afhankelijk van de eigenschappen van de steen.

Reiniging balkonhemels

In het rapport voorstudie van architect Beke op pag 78 lezen we : *Conclusie, op basis van de reinigingstesten kunnen we concluderen dat: - we een aanvaardbaar, zelfs goed resultaat bekomen. - er geen garantie is dat we op alle plaatsen hetzelfde resultaat*

zullen bekomen. - we moeten oppassen dat ons verwachtingspatroon niet zo is dat we overal alle vervuiling zullen wegstrijken. - Afhankelijk van volgende: hoe intensief, hoe diep ingetrokken in het beton, invloeden van externe producten, ...

en op pag 79 lezen we: *Druipprofiel om te beletten dat water op de balkonhemels terechtkomt*

Is het een correct besluit om te stellen dat

MUST HAVE = technisch gezien is er geen behandeling nodig

NICE TO HAVE = de reiniging van de balkonhemels via zandstralen en aan de voorzijde voorzien van een druipprofiel waarna regelmatig onderhoud door besproeien met een product zal moeten toegepast worden (bvb op basis van enzymen). Deze reiniging valt zeker te overwegen gezien hier geen "bakhuid" kan beschadigd worden.

Het is volledig correct dat het reinigen van de balkonhemels vooral wordt uitgevoerd omwille van de sterke vervuiling. De reiniging bleek voldoende bevredigend waardoor geen duurdere oplossing (schilderen/bekleding met panelen) moest gezocht worden. Om de bevulling in de toekomst maximaal te bestrijden wordt aan de voorkant van de balkonhemel een druipprofiel voorzien en zal de volledige balkonhemel (inclusief druipprofiel) nadien bedekt worden met een beschermend, duurzaam product (keuze nog te bepalen)

Balustrades

Uit het rapport voorstudie van architect Beke op pag 18 blijkt dat: *De glaspanelen van de balustrades worden ondoorzichtig, glaspanelen komen los, stijlen en bevestigingen vertonen corrosie. Verschillende spijlen zijn opengescheurd. De balustrades voldoen niet aan de huidige norm.*

We begrijpen dat er een keuze is tussen modellen die bovenop de balkons worden gemonteerd en modellen die op de voorzijde van de balkons worden gemonteerd.

Uit de meegedeelde documenten is het niet duidelijk of er technisch gezien een voorkeur bestaat voor montage bovenop versus montage op de kopse zijde van de balkons.

Kan het vereiste druipprofiel (cfr. hierboven vermeld) niet verwerkt worden in de onderzijde van de balustrade waardoor er geen driehoekig profiel aan de balkonhemels moet geplaatst worden en deze bijgevolg niet bekleed moeten worden?

Is het een correct besluit om te stellen dat

MUST HAVE = nieuwe balustrades die voldoen aan de huidige normen, waarbij het voordeel van de full glass variant erin bestaat dat het vereiste druipprofiel aan de kopse kant van het terras kan verwerkt worden zonder enige montage op de balkonhemels, waardoor die niet moeten bekleed worden en ook een eventuele bekleding van de bovenzijde van de balkons (indien dat wenselijk zou zijn) eveneens esthetisch kan weggewerkt worden, waardoor de meerprijs van deze variatie zeker verdedigbaar is.

Behalve het esthetisch aspect ligt het voordeel van "full glass" vooral in het feit dat het oppervlakte van het terras groter wordt en dat de gietvloer (bescherming beton) aan de bovenzijde niet opnieuw doorboord moet worden. Het vereiste druipprofiel zal wel nog

steeds aangebracht worden aan de onderzijde van de balkons (zie tekening op nota architect Beke de dato 03 mei 2022).

Villa Castelli ook na renovatiewerken een standingvolle residentie

Villa Castelli is een gebouwencomplex dat zich qua vorm en zeker qua materiaalgebruik perfect in de duinomgeving inpast. De architect koos destijds voor een kleurenpallet aan materialen, gaande van zandkleurige gevelsteen met accenten als dorpels en deuromlijstingen in zandsteen, over donkerbruin/zwart buitenschrijnwerk en roodbruine dakbedekking. De afboording van terrassen op het gelijkvloers bestaat uit steigerhout, dat opgaat in de buitenaanleg.

We zijn ervan overtuigd dat het de bedoeling is om dit concept van de Villa Castelli als standingvolle residentie langsheen de Groenendijk te behouden.

Bepaalde voorstellen van kleurenpallet van architect Beke passen echter niet binnen dit concept zoals voorstellen voor buitenschrijnwerk en ramen in kleur geanodiseerd aluminium (zilvergrijs) en voorstellen van witte acrylaatvloer op de balkons en bekleding van balkonhemels met witte panelen zouden het gebouw een totaal ander uitzicht geven dat erg afwijkt van het origineel concept.

De werkgroep is zich bewust van het belang van een goede keuze en zal hiervoor beroep doen op de nodige expertise. Het is de bedoeling om een drietal mooie oplossingen/voorstellen aan de mede-eigenaars voor te leggen. De keuze zal finaal gemaakt worden via een democratische stemming.

Raamdorpels privaatief?

Tijdens de infovergadering werd herhaaldelijk gesteld dat raamdorpels privaatief zijn, maar als blijkt dat het noodzakelijk is voor de waterdichting van het gebouw dat de beslissing tot vervangen door de architect gemaakt wordt, doch de kosten privaatief zijn.

Echter zijn de raamdorpels in de basisakte niet als dusdanig beschreven privaatief te zijn, dan behoren ze toch tot de gemene delen.

Een raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. Op basis daarvan zou kunnen worden geargumenteed dat er een gemeenschappelijke functie is namelijk vermijden dat water op of in de gemeenschappelijke gevel loopt.

Bijkomende maken raamdorpels deel uit van het decoratieve van de gevel door hun materiaal en kleur.

De keuze om dit privaatief te maken is gebaseerd op het feit dat er in het verleden eigenaars de raamdorpels op eigen initiatief reeds hebben vervangen.

Eigenlijk is dit met de lintelen net hetzelfde.

Verschillende eigenaars hebben in het verleden zelf, als een goede huisvader, hun lintelen onderhouden door ze geregeld af te wrijven en opnieuw te schilderen of zelfs professioneel te laten behandelen.

Deze worden dan, in tegenstelling tot de raamdorpels, wel aanzien als 'gemene delen'. T.e.m. 2017 waren lintelen effectief privaatief, tot in 2018 meester Dawyndt zei dat die niet privaatief zijn...

Voor bovenstaande redenen stel ik dan ook voor om de dorpels eveneens mee op te nemen in de gemene delen.

Bovendien bevestigde meester Dawyndt mij tijdens de pauze van de infovergadering mondeling dat mijn gedachtegang hierover correct is.

Het aspect privaat/gemeenschappelijk is een belangrijk en gevoelig punt voor alle mede-eigenaars, en we willen dan ook streven naar een zo correct mogelijke interpretatie en toepassing ervan voor wat betreft de gevelrenovatie van onze Residentie.

Inzake raamdorpels verwijzen we naar het juridisch advies dat kan geraadpleegd worden op onze website. Het is volledig correct dat er eveneens argumenten zijn om raamdorpels te beschouwen als "gemeenschappelijk goed". Dit wordt ook als dusdanig in het rapport verwoord.

Er zijn echter ook argumenten om dit te beschouwen als privaat. Gezien deze visie in het verleden steeds werd toegepast, en dit op de AV ook zo werd aanvaard, zagen we geen reden om deze visie en interpretatie voor het renovatieproject te wijzigen, gezien dit een juridisch verdedigbare stelling is.

Balustrades privaat?

Persoonlijk had ik wel bedenkingen mbt het juridisch standpunt (privaat) aangaande de balustrades.

Deze zijn immers vast verankerd in de balkons, een onmiskenbare noodzaak voor de veiligheid en tegelijk onroerend door bestemming.

Het vergelijken met, of koppelen aan de vermelding met de - losstaande - bloembakken op het gelijkvloers houdt m.i. dan ook onvoldoende steek.

Gezien hier zoveel eigenaars rechtstreeks betrokken partij zijn, is het misschien toch een idee om dit onderwerp mee op de agenda te plaatsen (gezien het toch een BAV is) : stemming mbt dit standpunt : privaat of gemeenschappelijk --> nodig 4/5de meerderheid voor statutenwijziging (hoewel de noodzaak hiervan m.i. vatbaar is voor discussie). Indien niet mogelijk om dit onderwerp mee op te nemen in de agenda van deze BAV, wegens te late berichtgeving, kan dit punt m.i. wel worden opgenomen in de agenda van de volgende A.V.? Graag uw standpunt ter zake.

Het juridisch advies is gebaseerd om onze basisakte die inderdaad 30 jaar oud is. Wijzigingen hieraan zijn altijd mogelijk doch zoals je terecht opmerkt is dit niet zo evident en moet hiervoor een 4/5 meerderheid op een A.V. behaald worden. Er werd van in het begin beslist dat dit dossier behandeld wordt volgens de statuten die tot op heden steeds van toepassing zijn geweest.

Ook hebben we alle begrip voor jullie onderliggende bezorgdheid inzake de balustrades gezien het één en ander kan botsen met de logica/rechtvaardigheid. Maar de wetgeving laat voor de balustrades in dit dossier geen uitzonderingen toe op het vlak van de stemming (alle mede-eigenaars hebben het recht om een stem uit brengen).

Hier geldt inderdaad de algemene regeling zoals voorzien in artikel 3.87, §6, 1e lid BW namelijk dat iedere mede-eigenaar over een aantal stemmen beschikt dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Eveneens op basis van de analyse en het juridisch advies moeten de balustrades wel degelijk als privaat beschouwd worden.

Raamdorpels

Ik stel vast dat ondanks eerdere vervanging onze dorpels aan de zee kant opnieuw erosie vertonen. Terloops: sinds jaar 1 is er vocht afzetting boven het schuifraam in ons appartement. Een duurzame oplossing is (privatief) dorpels meteen te vervangen en voor een duurzame oplossing (uitkappen onder de dorpels) te gaan tegen waterinfiltratie.. Amerikanen gebruiken het gezegde 'buy cheap pay later'. Op later tijdstip de dorpels vervangen lijkt mij niet verstandig. Misschien gaat dan ook de kost van een tijdelijke oplossing tegen waterinfiltratie verloren. Laat staan dat periodiek onderhoud van de voegen in de praktijk daadwerkelijk een optie is.

Deze problematiek is inderdaad een onderwerp van studie geweest en het uiteindelijk advies van de werkgroep werd bepaald in functie van het beschikbare budget en na overleg met de expert. Er werd gekozen voor gerichte controles van de dorpels (verplicht te vervangen indien nodig), grondige controle en aanpak van alle voegen en in de toekomst periodieke controles (en zo nodig onderhoud) in te lassen. Deze aanpak zou ook kwalitatief verantwoord zijn zonder de meerkost van het uitkappen en vervangen van alle dorpels.

Balustrades

De verplichting van nieuwe balustrades kan een belangrijke meerwaarde geven aan het gebouw. Indien deze verplichting goed wordt ingevuld. Het viel mij op dat op de dijk Castelli tot Ricardo een vijftal renovaties van terrassen werden uitgevoerd. Allen full glass. Full glass een beetje meer bij de tijd (lees ook meerwaarde voor het gebouw) dan paaltjes?

Terrastegels houden zeker een meerwaarde in tov van gietvloer, inzonderheid voor het gebouw als de terrassen van het gelijkvloers worden meegenomen.

Wat betreft de bekleding van het balkon is het beschikbaar budget opnieuw een niet onbelangrijke factor. De verschillende bestudeerde mogelijkheden worden toegelicht op de informatievergadering.

Voor wat betreft full-glass zullen we de keuze laten aan de mede-eigenaars (bij stemming) gezien dit toch een belangrijke meerprijs betekent voor de eigenaars mét balkon. De voor- en nadelen van beide opties (balustrades) die door de werkgroep naar voor worden geschoven, zullen besproken worden op de informatievergadering.

Kosten bewust zijn begint bij een realistisch inschatting van de verwachtingen. Wij noteren dat Pieter adviseert dat de eigenheid van het gebouw wordt behouden conform het duinengebied. Het vervangen van de lintelen houdt een risico in het gebouw te beschadigen. Vervangingsstenen zijn niet beschikbaar. De balkonhemels dienen niet noodzakelijk bekleedt. Reiniging van het gebouw heeft zijn grenzen. Voor de reiniging dient niet noodzakelijk de duurste oplossing gekozen.

De weerhouden opties in het voorstel van de werkgroep beperken zich tot deze werken die werkelijk moeten uitgevoerd worden. Alle keuzes werden gemaakt in functie van het beschikbaar budget zonder in te boeten op de kwaliteit van de uit te voeren werken en mét maximale garantie om te kunnen spreken over duurzame oplossingen .

De lintelen worden NIET vervangen omwille van de redenen die U inderdaad aanhaalt. Een behandeling van de corrosie (curatief en/of preventief) moet evenwel uitgevoerd worden om problemen in de nabije toekomst te voorkomen.

Opties balustrades

Ik zie in de rekentool dat er slechts twee opties weerhouden zijn met name GLine Ovaal en fullglass. Zijn dit de twee voorstellen die nu op tafel liggen want op de website staan nog andere renderingen.

Dit zijn inderdaad de voorstellen van de werkgroep op basis van alle elementen van de voorstudie. Dit werd opgenomen in de presentatie die op de website zal gedeeld worden na de informatievergadering. Op dat ogenblik zal ook de rekentool actief worden.

Mijn persoonlijke mening: dit lijken me de beste opties, zeker geen voorstander van V-Line.

De definitieve keuze zal uiteindelijk genomen worden bij stemming.

Kleur schrijnwerk

Kleurkeuze te bepalen in functie van schrijnwerk ramen maar het lijkt me goed om zo dicht mogelijk bij de houtkleur te blijven voor de natuurlijke uitstraling van het gebouw.

Het is inderdaad de bedoeling om globaal een esthetisch verantwoorde kleurkeuze te maken in functie van het geheel, met inbegrip van het kleur van het schrijnwerk.

Welke werken worden opgenomen in het renovatieproject

Ik heb een simulatie gedaan, maar het is me nog steeds onduidelijk welke werken hier allemaal in de kostprijs vervat zitten. Het zou nuttig zijn om deze werken op te lijsten.

Alle weerhouden werken werden opgenomen in het rapport van de voorstudie van de architect (ramingen pagina 156) en zal ook besproken worden tijdens de presentatie van de werkgroep op de informatievergadering.

Meerjarenplanning qua investeringen

Is er zicht op een meerjarenplanning qua investeringen om te weten wat er financieel op ons afkomt (cfr ook richtlijn 2050 van EU)?

Het is inderdaad de bedoeling om de (individuele) kostprijs te spreiden in de tijd, dit in functie van de offertes en de snelheid van uitvoering van de werkzaamheden. Het is

realistisch om te spreken over 1/3 van de totaalsom, jaarlijks te betalen gedurende 3 jaren. Ook zal de mogelijkheid van een VME-krediet (vorm van individuele lening via de VME) op de informatievergadering besproken worden.