

## Notulen werkvergadering renovatie Villa Castelli – 18 april 2020

### Aanwezig:

Johan Van den Wijngaert [j.vdw@skynet.be](mailto:j.vdw@skynet.be) – RME  
Paul Bourlon [Paul.BOURLON@telenet.be](mailto:Paul.BOURLON@telenet.be) - RME  
Wim Castelein [wim.castelein@telenet.be](mailto:wim.castelein@telenet.be) - RME  
Hein Dirix [hein.dirix@gmail.com](mailto:hein.dirix@gmail.com) - RME - Blok A  
Toon Kennof [toon.kennof@kantoorkennof.be](mailto:toon.kennof@kantoorkennof.be) - RME  
Timothy Wyffels [Timothy.WYFFELS@telenet.be](mailto:Timothy.WYFFELS@telenet.be) – RME  
Rudi Van Limbergen [rudi.van.limbergen@telenet.be](mailto:rudi.van.limbergen@telenet.be) – Blok D (Expert Bouwkunde)  
Julien Annaert [julienlea@hotmail.com](mailto:julienlea@hotmail.com) - Blok A  
Ivan Lokere [ivan.lokere@telenet.be](mailto:ivan.lokere@telenet.be) – Blok B  
Jan De Smet [jan.desmet@decospan.com](mailto:jan.desmet@decospan.com) - Blok C  
Philippe Vinckier [info@gamewielen.com](mailto:info@gamewielen.com) - Blok D  
Hilde Brams-Verhoeven [h.brams@telenet.be](mailto:h.brams@telenet.be) - Blok E  
Jos Van Poucke [nagels.trc@gmail.com](mailto:nagels.trc@gmail.com) - Blok F  
Philip Pouillie [philip.pouillie@skynet.be](mailto:philip.pouillie@skynet.be) - Blok G  
Jan Manhaeve [Jan.MANHAEVE@gmail.com](mailto:Jan.MANHAEVE@gmail.com) – Blok H  
Dirk Annemans – [info@anverco.eu](mailto:info@anverco.eu) Blok J

### Verontschuldigd:

Hilde Burie [hilde.burie@gmail.com](mailto:hilde.burie@gmail.com) – Blok A  
Didier Lafaut [didier.lafaut@pandora.be](mailto:didier.lafaut@pandora.be) - Blok I

### Afwezig

Karlos Wyseur [karlos@wyseurlesage.be](mailto:karlos@wyseurlesage.be) - (Deskundige)

De agenda van de vergadering:

- . opmerkingen/goedkeuring van het verslag van vorige vergadering.
- . toelichting door Paul Bourlon over de opvolging van een eerste juridisch advies.
- . toelichting door Rudi Van Limbergen over het opmaken van de voorstudie.
- varia
- verder verloop van de werkzaamheden.

### Opmerkingen op het verslag van vorige vergadering:

Dorpels vervangen kan aangeboden worden via vrije groepsaankoop. Niet meer te heropenen door de RME (periode 10 jaar) Dient gelezen als zulke vrije groepsaankoop kan niet om de haverklap opnieuw aangeboden worden.

## **Notulen werkvergadering renovatie Villa Castelli – 18 april 2020**

Een voorstel om schilderen van de gevel te schrappen als mogelijke optie bij de gevelrenovatie wordt niet weerhouden. De voorstellen worden zo breed mogelijk gehouden.

### **Toelichting door Paul Bourlon over de opvolging van juridisch advies**

villa CASTELLI; renovatieproject; juridisch advies.

#### **(1) algemeen**

Paul BOURLON heeft bij de Verenigde Eigenaars juridisch advies bekomen omtrent de modaliteiten dat 'privatieve' delen van het gebouw toch inbegrepen kunnen worden in het renovatieproject van de 'gemene delen'. Het overzicht wordt bij de notulen gevoegd.

#### **(2) basis documentatie**

De volgende elementen werden meegenomen in de studie:

de Wet (en de Rechtspraak) op de Mede-eigendom

de Algemene Basiskakte -met inbegrip van het Reglement van Inwendige orde (27 aug 1987)

de Basisakte van sectie A (25 jan 1989)

de Basisakte van sectie F -met inbegrip van het Algemeen Reglement van Eigendom- (13 apr 1989)

het "gecoördineerd" Algemeen Reglement van Mede-eigendom goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 26 nov 2011

#### **(3) technische onderdelen**

De volgende technische onderdelen van het gebouw werden in beschouwing genomen:

gevel

terrassen gelijkvloers (vooraan en achteraan)

balkons

ramen

inkomhal

inkomdeur

Uit het overleg binnen de werkgroep blijkt dat ook de lateien en de dorpels moeten onderzocht worden (bijzaak onderdeel van de gevel???)

Uit het overleg binnen de werkgroep blijkt dat ook de balustrades en tussenschotten moeten onderzocht worden (bijzaak onderdeel van het balkon???)

#### **(4) voorlopige besluiten**

Uit de studie blijkt dat:

De AV kan uitsluitend beslissen (2/3) over de gemene delen

Art. 577-7.<Ingevoegd bij W 1994-06-30/34, art. 2; Inwerkingtreding : 01-08-1995> §  
1. [1 De algemene vergadering beslist :]1

1° bij meerderheid van [2 twee derde]2 van de stemmen :

## **Notulen werkvergadering renovatie Villa Castelli – 18 april 2020**

[1 e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.]1

Deze bijzondere motivering zal draaien rond de economische, technische, financiële redenen, aangevuld met de architectonische en esthetische regels uit de Basisakten

Er is een optie om het statuut van de technische onderdelen te veranderen, mits 4/5

Onder de gewone procedure is een 2/3 voldoende om het project goed te keuren; beslissing kan binnen de 4 maanden aangevochten worden bij de Vrederechter

### **(5) actieplan**

- PB zal een gespecialiseerd advocaat raadplegen -in samenwerking met de syndicus- die het appartementsrecht beheerst en goed bekend met het Vredegerecht van Veurne;
- De opdracht is een juridisch/technisch “overtuigings” document aan te maken om bij te voegen bij de Agenda van de komende AV; om daarover te stemmen, voorafgaand en ongeacht het budget en het finale renovatieplan
- Dit document zal de hele uitleg en motivatie bevatten waarom alle technische elementen moeten behandeld worden in één enkele operatie, ongeacht het ‘privatief’ zijn van sommige onderdelen.
- Deze opdracht loopt parallel met de werking van renovatie groep; asap dus, na de corona beperkingen.

## **Toelichting door Rudi Van Limbergen over het deel Gevelrenovatie**

### **1.Rudi Van Limbergen geeft een overzicht van zijn activiteiten sinds de vorige werkvergadering van 22 februari 2020.**

Er werd een nota opgemaakt betreffende de opdracht voor de voorstudie van de werken.

De inhoud van de opdracht omvat de punten voor de gevelrenovatie, die op de vorige werkvergadering weerhouden werden.

Op basis van informatie ontvangen van de syndicus, werd contact genomen met 4 architectenbureaus, met de vraag of zij belangstelling hadden voor het opmaken van de studie voor het project van de gevelrenovatie en daarvoor een prijsofferte konden overmaken. De nota met de beschrijving van de opdracht werd aan hen overgemaakt, tezamen met volgende bijlagen:

- (1) Samenvattende opmeting van een aantal posten voor de renovatie van de gevels, op basis van de samenvattende raming opgemaakt door het architectenbureau pvl op datum van 15/06/2012

## **Notulen werkvergadering renovatie Villa Castelli – 18 april 2020**

- (2) Sanering van de lateiprofielen, bijzonder lastenboek en meetstaat, opgemaakt door Architecten- en Expertisebureau Deconinck Ignace, mei 2019
- (3) Gedigitaliseerde plannen van het ontwerp van het volledige gebouw
- (4) Overzicht van de werken uitgevoerd door de firma Atelier 40 in 2014, met betrekking tot de gevelrenovatie

Er werden 3 offertes ingediend: door de architectenbureau's Ignace Deconinck, Architecten Atelier Vyvey en partners en Geldhof-Decoene.

Het architectenbureau Popeye-Van Landschoot heeft laten weten dat zij door overmacht geen tijd hadden voor het project en dan ook geen offerte indienden.

De documenten voor de opdracht van de voorstudie werden na de werkvergadering doorgestuurd aan alle leden van de werkgroep.

### **2. Rudi Van Limbergen overloopt de ontvangen offertes, met de erelonen voor de voorstudie, de voorstellen van ereloon ingeval van een volledige opdracht en de belangrijkste opmerkingen.**

Een overzicht van de ontvangen offertes werd na de werkvergadering overgemaakt aan alle leden van de werkgroep.

### **3. Rudi Van Limbergen geeft zijn analyse betreffende de offertes:**

- de erelonen voor de voorstudie zijn van dezelfde grootteorde, maar Ir.Arch. Ignace Deconinck biedt geen opmaak van 3D-tekeningen aan. Bij het bureau Vyvey en partners komt de kostprijs voor de opmaak van 3D-simulaties bovenop de basisprijs voor de voorstudie.
- het ereloon voor een volledige opdracht ligt beduidend lager bij het bureau Vyvey en partners (tot 1/3 goedkoper bij een kostprijs van de werken hoger dan 1 M€).
- het bureau Ignace Deconinck heeft reeds opdrachten uitgevoerd voor werken aan Villa Castelli en heeft nog een overeenkomst lopen voor de renovatie van de lateiprofielen. Daarvoor heeft hij een bestek opgemaakt, dat (nog) niet werd aanbesteed. Hij heeft laten weten dat er een verrekening van zijn ereloon dient te gebeuren, in functie van de gekozen formule voor de gevelrenovatie. Indien Ir.Arch. Ignace Deconinck niet zou aangeduid worden voor de voorstudie, is hij toch betrokken partij voor het deel van de lateiprofielen.
- het bureau Geldhof-Decoene is vooral actief in kleinere projecten, heeft een aantal referenties in gevelrenovatie, maar lijkt toch wat te weinig ervaring te hebben in grotere, complexe projecten.
- het bureau Vyvey en partners is een groter bureau en actief in grotere projecten, met ervaring in diverse domeinen, waaronder gevelrenovaties. De voorstudie is iets duurder dan de 2 andere offertes, maar de opmaak van 3D-tekeningen, met varianten, kan aangeboden worden en het ereloon voor een volledige opdracht ligt beduidend lager dan bij de andere bureau's.

## **Notulen werkvergadering renovatie Villa Castelli – 18 april 2020**

Op basis van zijn analyse, adviseert Rudi Van Limbergen om de voorstudie te laten opmaken door het bureau Vyvey en partners.

### **4. De besprekingen in de werkgroep van voorgaande punten, geeft de volgende resultaten:**

- creativiteit en 3D-voorstellingen zijn belangrijk en dus is het aangewezen om een voorstudie te laten opmaken door Vyvey en partners
- er dient wel in de opdracht van de voorstudie vermeld te worden dat de VME, door de toewijzing van de voorstudie, niet gebonden is aan het bureau om later de uitvoering van de volledige opdracht toe te wijzen.

- er wordt voorgesteld om een tweede voorstudie te laten opmaken door een bijkomend architectenbureau, om zoveel mogelijk oplossingen voor de gevel te laten bestuderen.

Ivan Lokere zal hiervoor de markt onderzoeken en een architectenbureau voorstellen.

- er wordt eveneens voorgesteld om reeds een voorstudie te laten opmaken door een uitvoerder, zoals de firma John Saey. Dit zou zelfs gratis kunnen. Hierover lopen de meningen sterk uiteen.

### **5. Samenvatting van de actiepunten:**

- de leden van de werkgroep kijken de documenten van de voorstudie na en ***geven hun opmerkingen tegen ten laatste 25 april***
- de opdracht wordt aangepast in functie van de opmerkingen
- Ivan Lokere geeft een bijkomend architectenbureau aan, om een offerte voor de studie van de gevelrenovatie te maken
- er wordt informeel contact genomen met uitvoerende firma's om hun visie te vragen, zonder de opdrachtdocumenten over te maken
- Rudi Van Limbergen belegt een bespreking met het bureau Vyvey en partners en nodigt daarbij Jan Manhaeve en Ivan Lokere uit
- In functie van het gesprek met Vyvey en partners, neemt Rudi nadien contact met het bureau Ignace Deconinck in het kader van de overeenkomst voor de studie van de lateiprofielen.

### **Varia**

Opmerkingen op de documenten van de voorstudie worden verwacht

### **Volgende vergaderingen**

Volgende vergaderingen op **23 mei en 13 juni 2020** voorlopig nog videoconferentie.

Johan.