

04/07/2022

Beste eigenaars res Byblos,

Op de eigenaarsvergadering van 19 februari werd beslist de renovatie van de voorgevel aan IBT uit Gijzenzele toe te vertrouwen. In de dagen erna werd het contract opgesteld en voor ondertekening rondgestuurd.

Op 24 februari echter viel Rusland Oekraïne binnen en dat was de start van een kettingreactie van ongekende prijsstijgingen en aanvoerproblemen van heel wat bouwmaterialen. Dit heeft op zijn beurt invloed op tal van bouw- en renovatieprojecten. Zo ook voor het renovatieproject Byblos dat van start zou gaan in september. De aannemer, die om deze reden het contract nog niet ondertekend had, deelde mee dat een prijsherziening onvermijdelijk is.

Op zaterdag 2/7 vond hierover een overleg plaats tussen de aannemer IBT, het studiebureau ABG, het technisch comité onder de eigenaars en de syndicus.

Zonder verdere maatregelen zullen we geconfronteerd worden met volgende gevolgen :

- De invoering van een prijsherzieningsclausule is onvermijdelijk en die zal tegen het moment van uitvoering wellicht een prijsstijging van 10 à 15% tot gevolg hebben.
- Bij opstart in september 2022 is het helemaal niet zeker dat de nodige materialen tijdig geleverd zullen worden waardoor de werf het risico loopt onbepaalde tijd stil te liggen (en misschien zelfs niet afgewerkt te geraken tegen 30/6/2023).

Daarom werd unaniem beslist om de werken te laten aanvangen in september 2023 en de prijsverhoging forfaitair te beperken tot 10%.

In de vrijgekomen tijd kan de werf zorgvuldig worden voorbereid en kunnen de nodige maatregelen genomen worden om tijdige levering van materialen te verzekeren:

- * exacte opmeting en uitlijning van het gebouw teneinde de Dekton panelen en de balustrades voldoende op voorhand te kunnen bestellen.
- * enkele vanop hoogtewerkers destructieve onderzoeken uitvoeren voor de balkonverdieping.
- * exacte opmeting van de nieuw te plaatsen ramen (weliswaar privaat maar dwingend teneinde de renovatie maximaal te doen slagen).


Hierdoor kan de uitvoeringstermijn dermate ingekort worden dat de werken beëindigd kunnen worden tegen de Paasvakantie van 2024.

Meer informatie zal beschikbaar zijn tegen de vergadering van 17/9/2022.

Ik hield er aan u hiervan op de hoogte te brengen.

Met vriendelijke groet,
Frank Rouseré

BVBA Imasbo
distellaan 34 B 8434 Westende
tel +32 (0)59 30 15 13


bank BE64.7380 1406 8052
derdengelden BE31 4753 2210 2155
borsteling BIV-polis
BTW geen

kantoor :
9-12 & 14-18
gesloten : woensdag,

brief

fax

e-mail

aangetekend schrijven

ERA laPlage

Distellaan 34

8434 Westende

o. ref. 3036/21/SJ/WIU/8

T.a.v.: Dhr. Rouseré Frank

u. ref.

Syndicus

Res. Byblos - Westende - Gevelrenovatie
Koning Ridderdijk 40, 8434 Westende

Wetteren, 06 juli 2022

Geachte Heer,

Betreft: Res. Byblos – Westende - gevelrenovatie

In navolging met onze samenkomst van zaterdag 02 juli 2022 gelieve bij deze kort verslag van de hierbij besproken agendapunten

1. Herzieningsvoorstel cfr. ons schrijven van 02 juni 2022 zijnde 15% (verantwoordingsdocument + rekennota)

De onstabiele marktsituatie hebben wij uitvoerig toegelicht in ons schrijven van 18 mei 2022 en 02 juni 2022 . Met wat wij in de uitvoeringsperiode maart 2022 tot juli 2022 hebben ondervonden is dat er los van de onstabiele prijzen er zeer veel aanleveringsproblemen zijn die onze uitvoeringsplanning sterk verstoren.

Op zaterdag 02 juni 2022 hebben wij voorgesteld om de uitvoering van de werken te verschuiven naar 09/2023. Ons aandeel hierin is:

1. De herzieningswaarde van +15 % naar +10 % als vast en onherzienbaar
2. De uitvoeringstermijn met 2 maanden in te korten t.t.z. afgewerkt tegen paasverlof 2024. (i.f.v. verhuurbaarheid van de appartementen)

Bovenvermelde termijnreductie kunnen wij realiseren door in het voorjaar 23 meerdere destructieve onderzoeken te doen i.f.v. de bepaling van de geveldiepte en de uitlijning – opmeting hiervan d.m.v. hoogwerkers (alle op onze kosten) zodat de productie borderellen van balustrades, gevelbekleding en ramen direct na Pasen 2023 kunnen worden doorgegeven. Als bovenvermelde drie hoofd disciplines reeds geproduceerd zijn voor opstart van de werken kan de uitvoeringsplanning gereduceerd worden en is ook de huidige leveringsproblematiek onder controle.

Daar de eerstvolgende AV in de week van 03 september 2022 plaatsvindt en er 4 maanden beroepsperiode in acht genomen dienen te worden is het trouwens niet realistisch om in oktober 2022 de werken op te starten. Ook zijn de werken aan de Zeedijk nog niet opgeleverd wat voor het bekomen van de vergunning (voor de innamezone van de werfinstallatie) ook voor problemen kan zorgen.

Wij menen met ons bovenvermeld voorstel een voor beide partijen haalbaar voorstel te hebben overgemaakt. De aannemingsovereenkomst kan ons inziens in die zin worden aangepast, met voorbehoud van bekrachtiging van de bespreking van zaterdag 02 juli 2022 op de eerstkomende algemene vergadering.

Met de meeste hoogachting

Philippe Demeulenaere
N.V. I.B.T.

Kopij : Studiebureau ABG – Dhr. Christophe Janssens