



**LMS**

ARCHITECTEN  
VERMEERSCH

Erfgoed  
studio

---

## Grand Hotel Bellevue, Westende

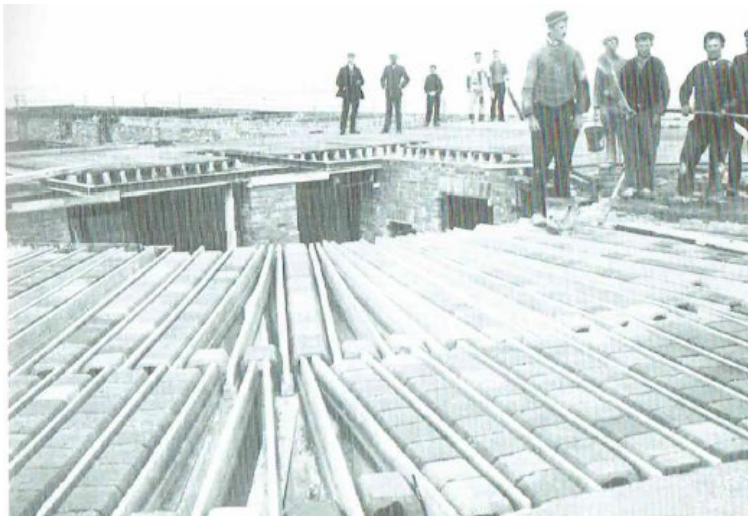
Infomoment eigenaars – 03/07/21

# INHOUD

1. Beslissingen AV 25/01/2020
2. Besluit burgemeester dd. 31/01/2020 – Registratie aantasting gewelven
3. Bijkomende uitgevoerde onderzoeken
4. Synthese onderzoek
5. Stappenplan – plan van aanpak
6. Begroting herstelkosten
7. Bijkomende aandachtspunten
8. Algemene conclusies
9. Erfgoedpremies
10. Stappenplan verder administratieve aanpak
11. Vragenronde

# 1. Beslissingen AV 25/01/2020 - stappenplan

- a) Verzamelen historische informatie over gebouw
- b) In kaart brengen originele structuur & opbouw
- c) Inventarisatie bouwtechnische toestand – o.m. opmeting, onderzoek,...
- d) Materiaal-technisch onderzoek gebouw – proeven & analyses
- e) Eventueel uitvoeren proefrestauraties
- f) Aanleveren eindrapport – herstelmethodiek & aanpak



## 2. Besluit van de Burgemeester dd. 31/01/2020

- Onderzoek uitgevoerd tot 10/08/2020
- Uitvoeren risico-analyse:
  - Plaatsbezoeken met vrijleggingen
  - Rapporten per entiteit + foto's
  - Plaatselijk verwijderen van verlaagde plafonds
- Vrijleggingen in vochtige zones (keukens & badkamer), randzones met buitengevels of plaatsen waar duidelijk scheuren aanwezig zijn
- Uitvoeren van nodige stuttingen & bewarende maatregelen
- Alle appartementen, publieke gangen & bergingen zijn vrijgegeven (excl. berging 0108)

## 2. Registratie & inventarisatie - schadebeeld

### Legende kleurvlakken gewelven:

- **Geen schade – witte kleur:** geen geregistreerde aantastingen;
- **Lichte schade – groene kleur:** enkel kleine barstjes in de lengterichting in de betonnen liggers. Deze barstjes ontstaan door oxidatie van de metalen wapening in de liggers. De invulpotten zijn (nog) niet gebarsten;
- **Matige schade – oranje kleur:** zichtbare grotere scheurtjes in betonnen liggers en zichtbare barsten in de invulpotten. Deze potten barsten door het uitzetten van de wapening in de liggers of door zwelreactie van vervuilingen in de potten zelf.
- **Aanzienlijke schade – rode kleur:** relatief grote scheuren in liggers; een deel van de invulpotten is reeds uit het plafond gevallen of de invulpotten staan al in een boog naar beneden gedrukt/gespannen, klaar om te barsten;
- **Grote schade – paarse kleur:** duidelijke aanwezigheid van geroeste wapening in de liggers en wapening en één of meerdere van de invulpotten zijn uit het gewelf gevallen.

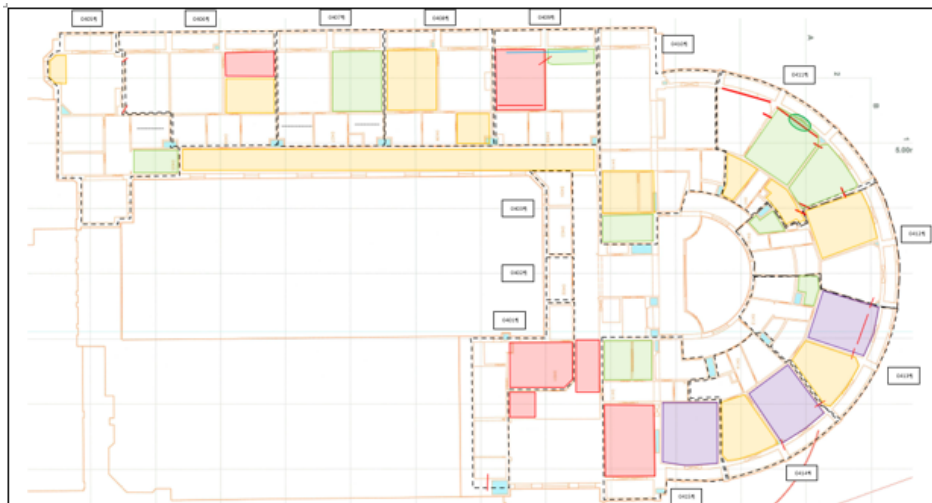
### Opmerking:

**Grijze kleur:** niet onderzocht door de A.V. aangesteld expertenteam

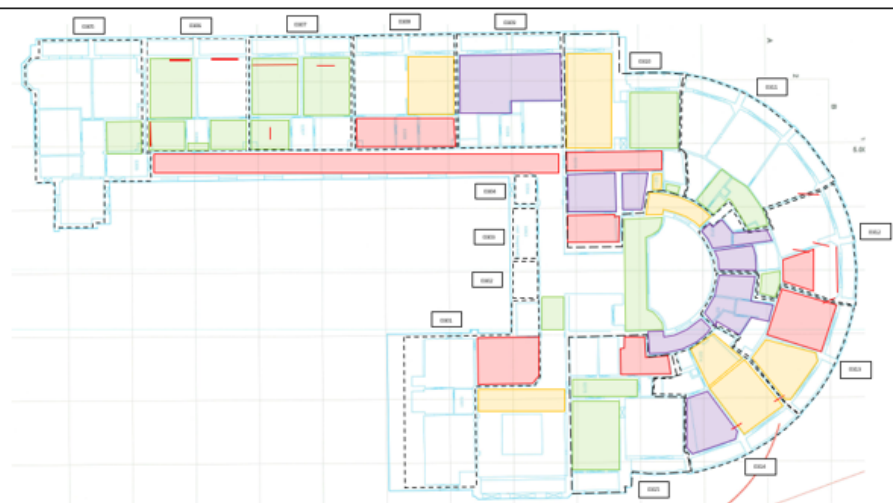
### Legende kleurlijnen gewelven:

- **Rode lijn –** geregisterde scheuren
- **Oranje lijn –** geregistreerde betonschade aan betonbalken draagbalken

## 2. Registratie & inventarisatie - schadebeeld

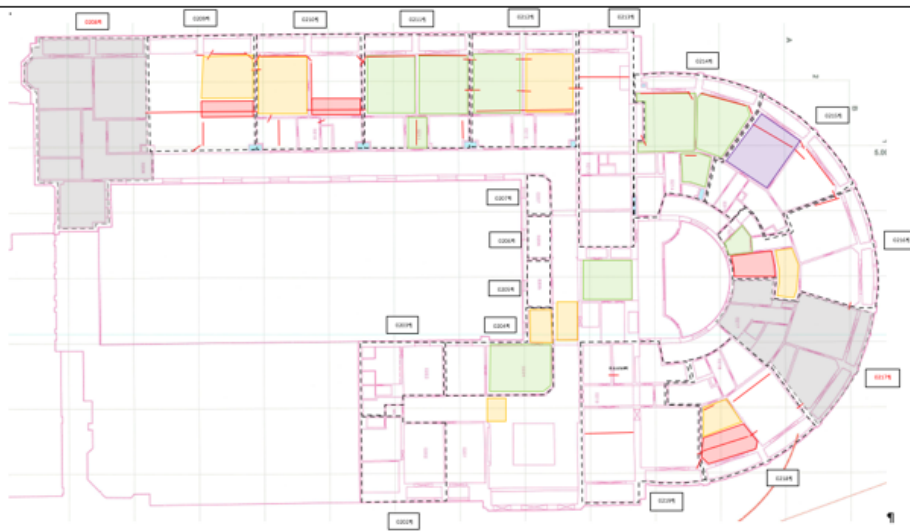


4<sup>de</sup> verdieping schadebeeld

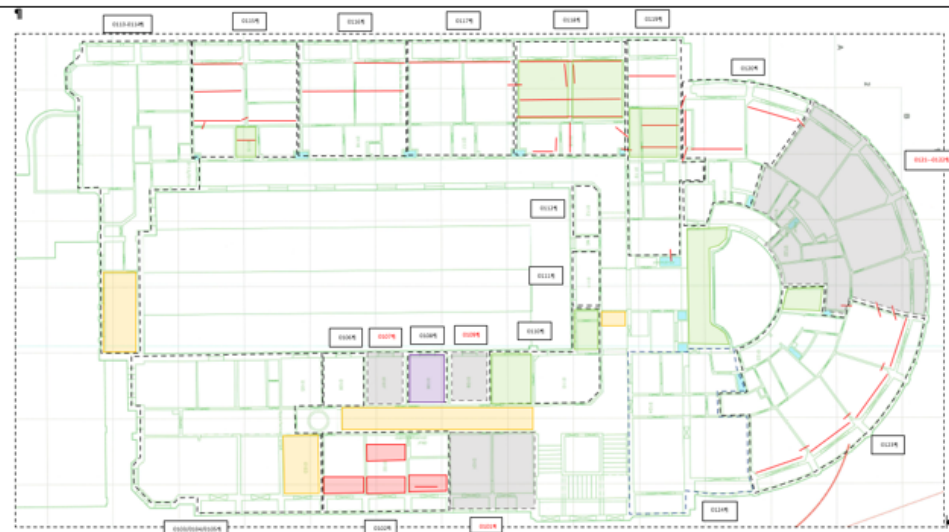


3<sup>de</sup> verdieping schadebeeld

## 2. Registratie & inventarisatie - schadebeeld

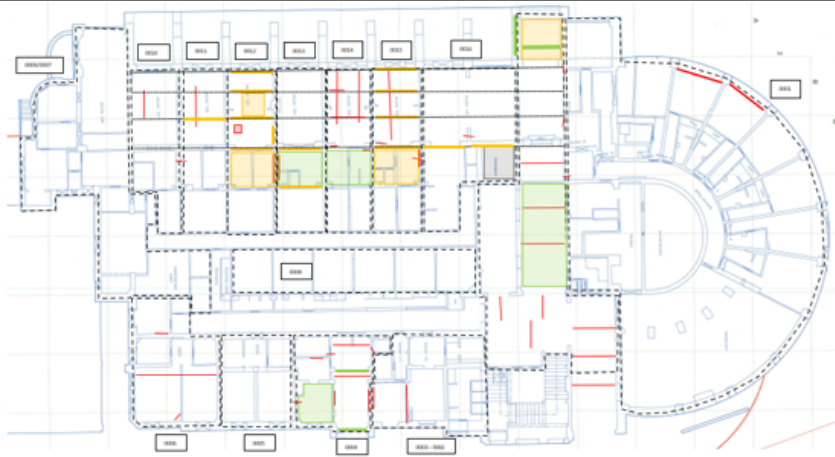


2<sup>de</sup> verdieping schadebeeld



1<sup>ste</sup> verdieping schadebeeld

## 2. Registratie & inventarisatie - schadebeeld



**Gelijkvloers schadebeeld**



**Kelderverdieping**



# 3. Besluit Burgemeester dd. 31/01/2020

## Bijkomende beveiligingswerken

	Totaal	Beveiligd	
<u>4de verdieping</u>			
App.	12	6	
Berging/kamers	2	0	
<u>3de verdieping</u>			
App.	12	7	
Berging/kamers	2	0	
<u>2de verdieping</u>			
App.	16	6	
Berging/kamers	3	0	
<u>1ste verdieping</u>			
App.	13	2	
Berging/kamers	7	1	
<u>Gelijkvloers</u>			
App.	12	0	
Berging/kamers	1	0	
<u>Kelder</u>			
App.	1	0	
<u>Totaal</u>			
App.	54	21	39%
Berging	13	1	8%

### 3. Nog uitgevoerde onderzoeken

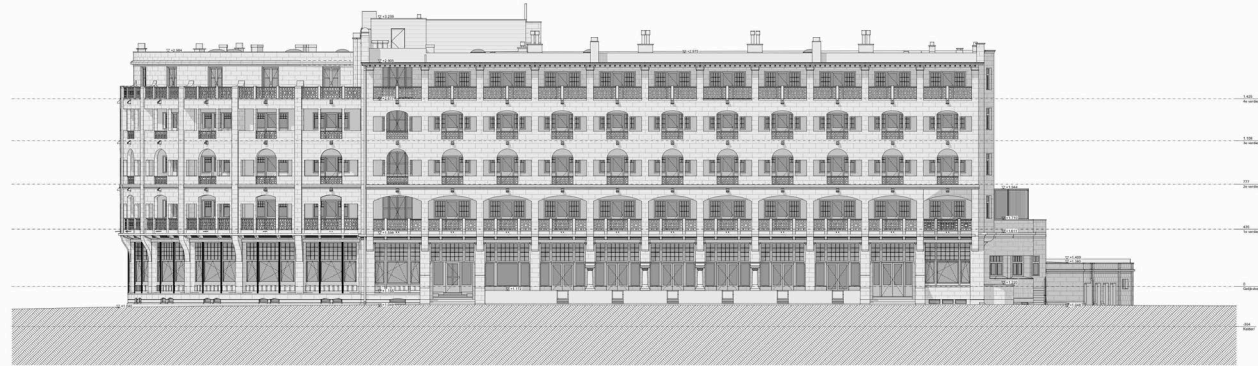
- Digitale opmeting pand – MEET-HET
- Kernboringen vloeropbouw - ABG
- Chloride onderzoek - ABG
- Onderzoek verontreiniging potten gewelven – Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium (KIK)
- Onderzoek gevelopbouw & gevelafwerking– Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium (KIK)

# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Digitale opmeting gebouw

- 3D-scan pand
- Integratie bestaande grondplannen
- Inzicht in historische verbouwingswerken & aanpassingen
- Inzicht in structurele opbouw pand – draagmuren & betonnen onderbouw
- Inzicht in hoeveelheden & oppervlaktes



# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Digitale opmeting gebouw



**M**  
MEET HET

012010-30 - Westende BelleVue  
L31 Gevelaanzicht noordwest en zuidwest

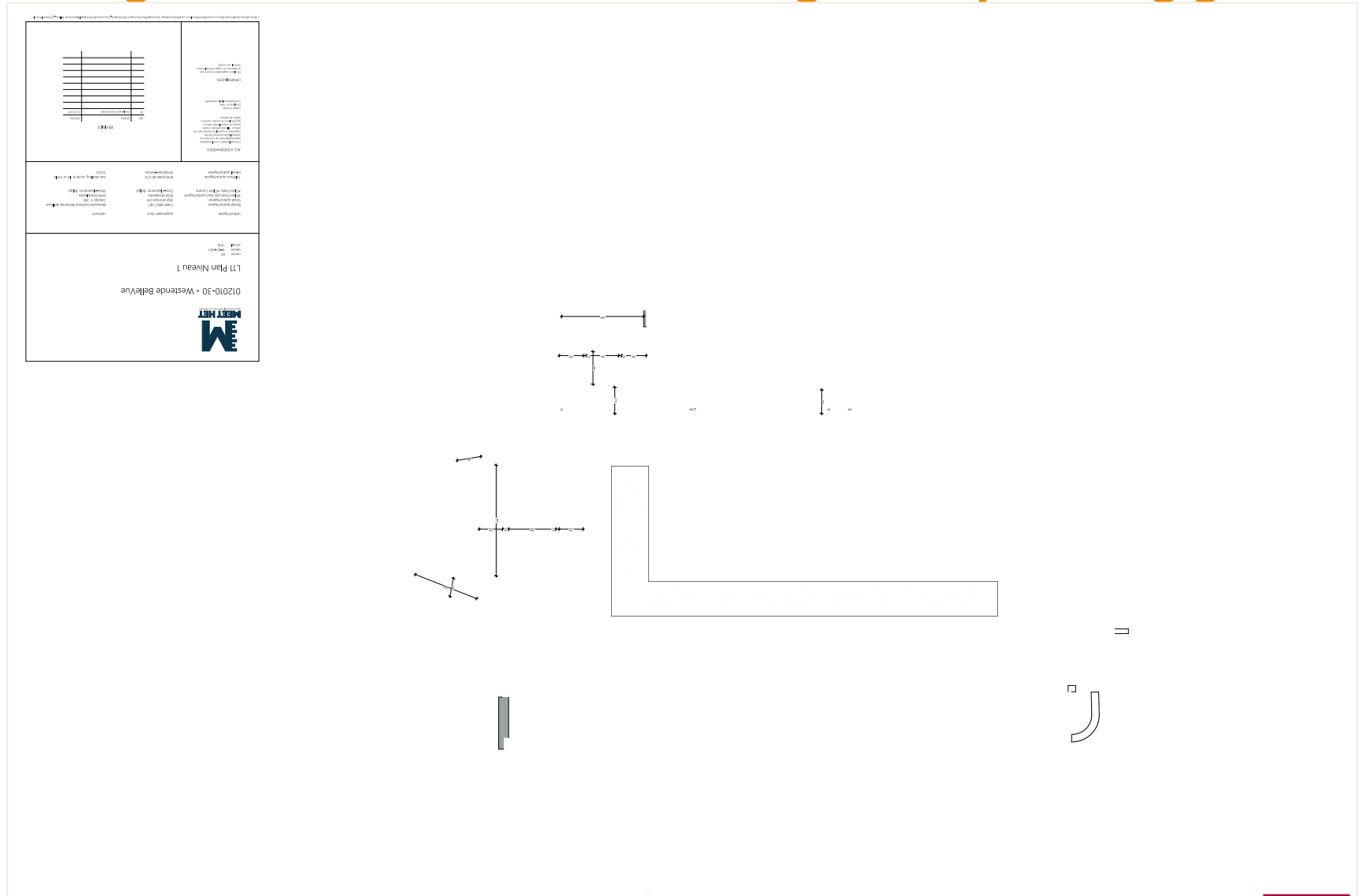
012010-30  
012010-30

Uitvoerder Bouwfonds Bouwfonds Bouwfonds	Opdrachtgever L31-0101-01 L31-0101-01 L31-0101-01	Ontwerper Bouwfonds Bouwfonds Bouwfonds
---	--	--

ALGEMEEN  
REVISIE

Nr.	Datum	Opmerking

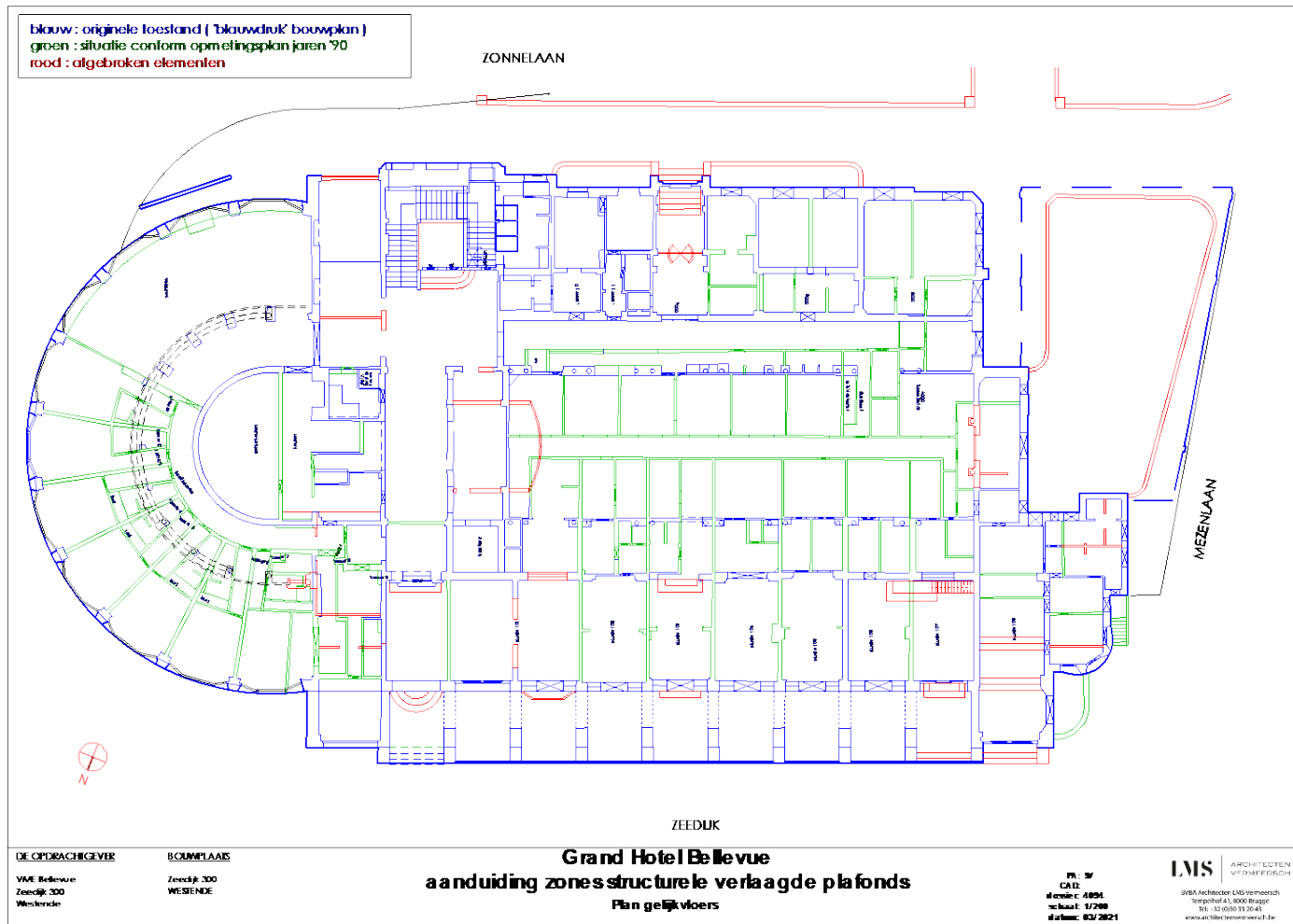
# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Digitale opmeting gebouw



# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Digitale opmeting gebouw



# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Digitale opmeting gebouw



### 3. Uitgevoerde onderzoeken - Kernboringen

- 5 boringen doorheen vloeren in algemene delen
- Informatie omtrent vloeropbouw draagvloer vs. afwerking
- Effectieve draagvloer tussen 17,5 & 20 cm



Kernboring K.1.2. – vloer 2<sup>de</sup> verdieping

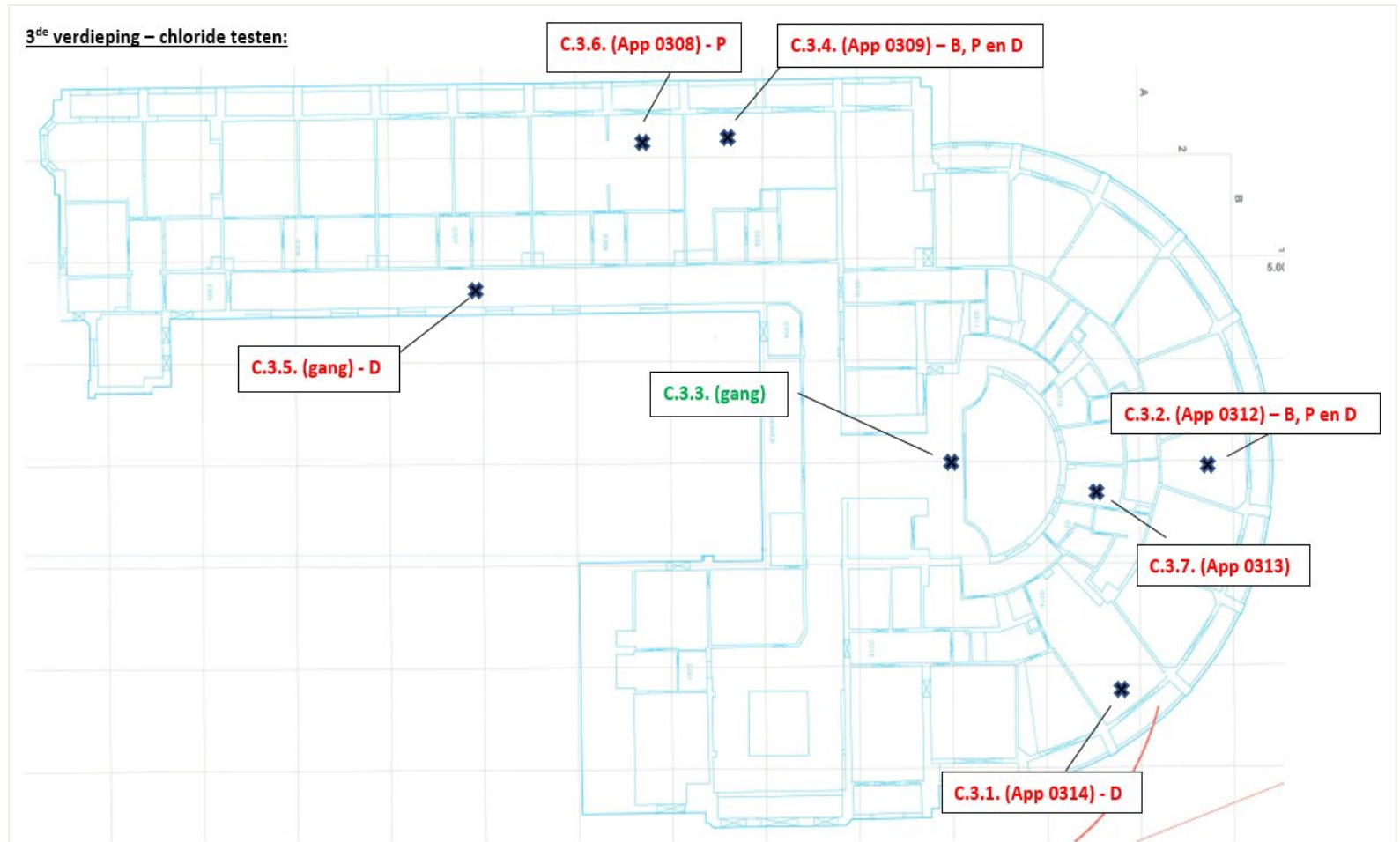




### 3. Uitgevoerde onderzoeken - Chlorideproeven

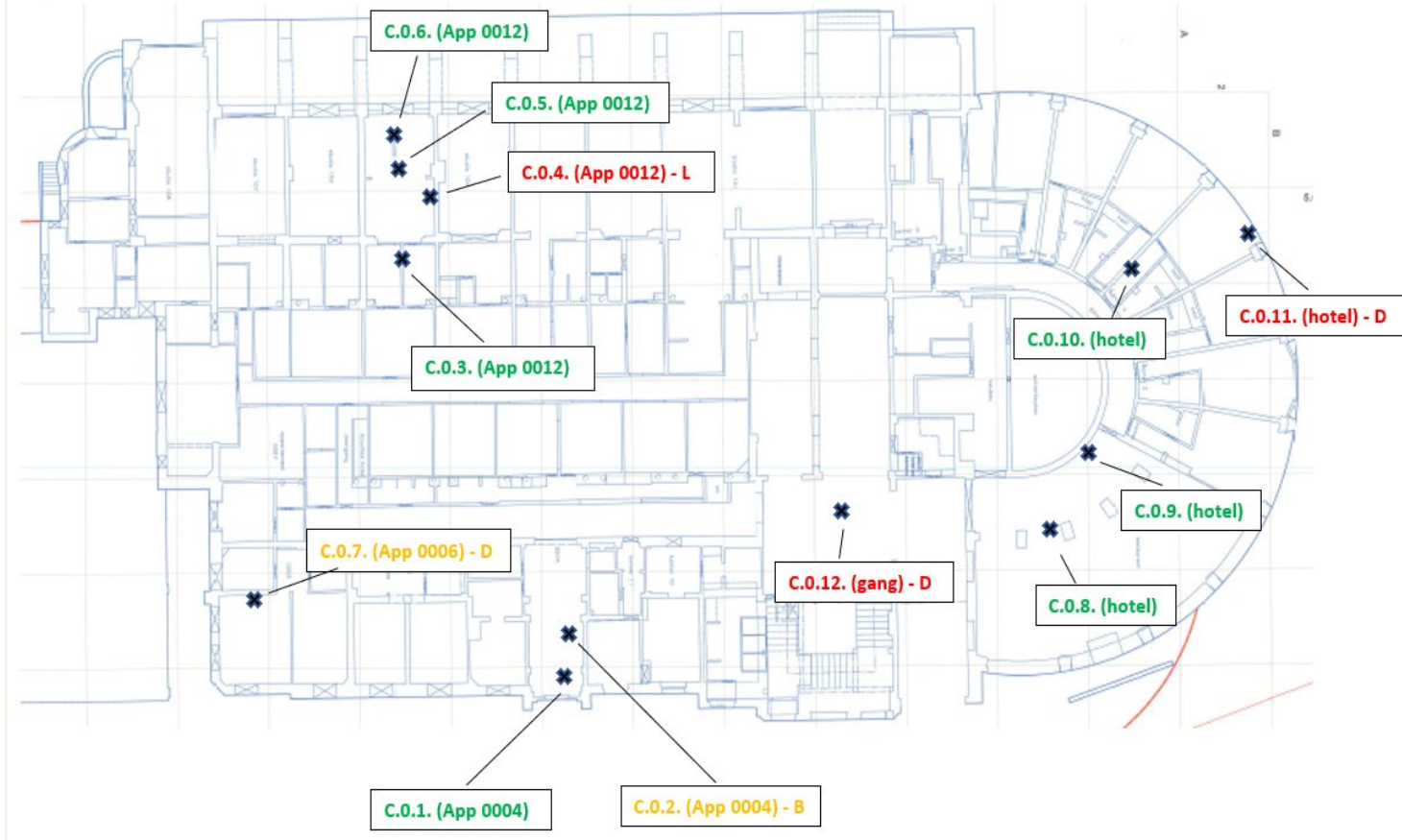
- Op 45 locaties doorheen het pand op gewelven & draagbalken
- Op 3 verschillende dieptes – in vloeren
- Totaal 112 metingen op hoeveelheid % chlorides
- Quotering
  - Laag – groen kleur – minder dan 0,4% - lage kans op aantasting
  - Matig – oranje kleur – tussen 0,4% en 1% - kans op aantasting
  - Hoog – rode kleur – meer dan 1% - vrijwel zeker aantasting
- Aantasting wapening enkel mogelijk bij aanwezigheid van vocht (en zuurstof) - leidt tot verzwakking van draagkracht
- Corrosie gebeurt ook door carbonatatie (indringen van CO<sub>2</sub>)

# 3. Uitgevoerde onderzoeken - Chlorideproeven



# 3. Uitgevoerde onderzoeken - Chlorideproeven

Gelijkvloers – chloride testen:



### 3. Uitgevoerde onderzoeken - Chlorideproeven

#### Te hoge chloride (oranje en rood)

	Locaties	stalen
Dakstructuur	84%	47%
Vloer 4de	86%	75%
Vloer 3de	86%	45%
Vloer 2de	38%	22%
Vloer 1ste	42%	26%
Gelijkvloers	62%	40%

- Grootste probleem vloer 4de verdieping
- Daarna dakstructuur & vloer 3de verdieping
- Tenslotte vloer gelijkvloers
- Vloer van kelders werd niet onderzocht

### 3. Uitgevoerde onderzoeken – Verontreiniging potten

- 7 stalen genomen over alle verdiepingen
- Enkel holle potten in liggers
- Onderzoek op verontreinigingen in beton
  - Zwellen van potten door aanwezigheid van vocht – kapot springen van potten
  - Verontreinigingen (slakken) aanwezig in holle potten
- Geen aanwijzingen voor zwellende reactie die aanleiding kan geven tot kapot springen van holle potten op onderzochte stalen

### 3. Uitgevoerde onderzoeken – Gevelopbouw

- Terug gevonden gevelonderzoek door ABG (2010) – toen reeds problematiek van gevels gekend
- Doel: inzicht in gezondheidstoestand van gevels
- Onderzoek betondekking, scheuranalyse, carbonatatie diepte & chloridegehalte
- Adviezen:
  - Te weinig betondekking geconstateerd boven wapening van balken
  - Te hoge chloride gehalten gemeten in gevels
  - Condensatie & vochtophoping in muren toen reeds aangekaart – mogelijkheid tot vorstschade in gevels & losse pleister
  - Problematiek van herstel van scheuren in gevel
  - Aanpak van dampdichte gevelpleister

### 3. Uitgevoerde onderzoeken – Gevelopbouw



# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Gevelopbouw

- Proefrestauratie Mezenstraat 2018-2019





### 3. Uitgevoerde onderzoeken – Gevelopbouw

- Afkloppen van gevels 2019

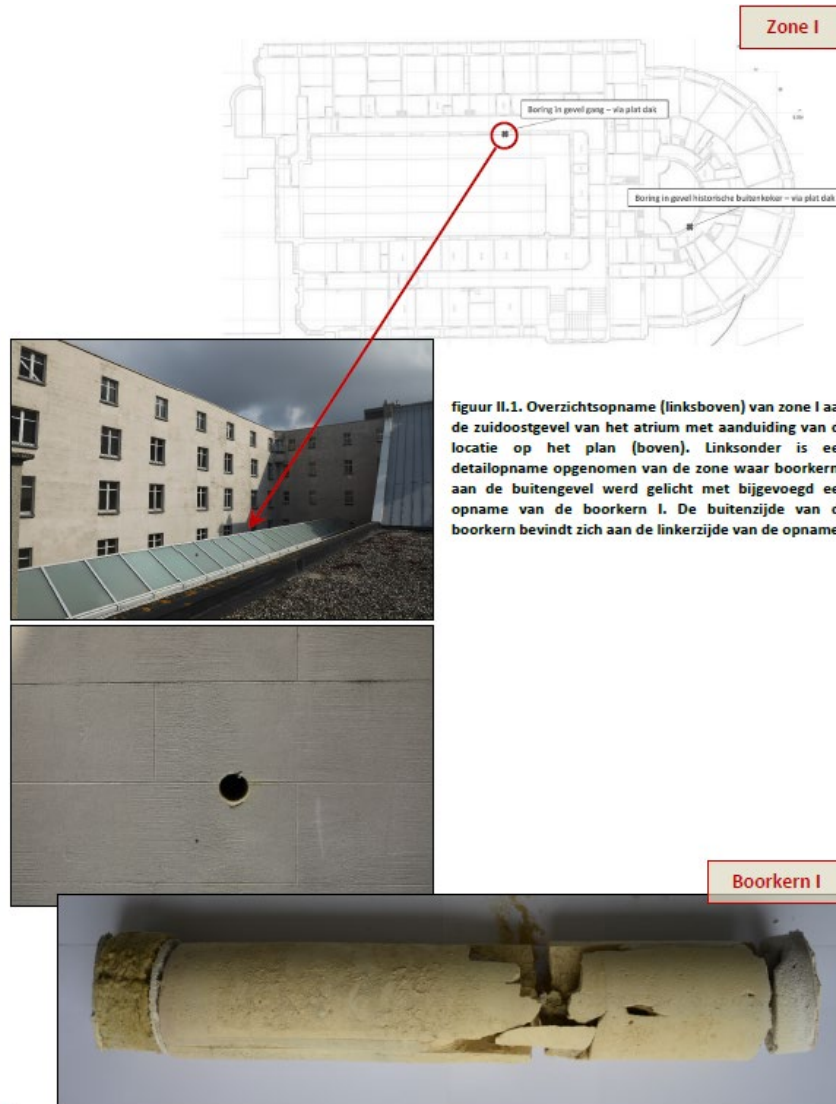


# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Gevelopbouw

- Stormschade - september 2020



# 3. Uitgevoerde onderzoeken – Gevelopbouw



figuur II.1. Overzichtopname (linksboven) van zone I aan de zuidoostgevel van het atrium met aanduiding van de locatie op het plan (boven). Links onder is een detailopname opgenomen van de zone waar boorkern I aan de buitengevel werd gelicht met bijgevoegd een opname van de boorkern I. De buitenzijde van de boorkern bevindt zich aan de linkerzijde van de opname.

### 3. Uitgevoerde onderzoeken – Gevelopbouw

- 7 kernboringen in gevels uitgevoerd
  
- Historische basisopbouw van gevels:
  - 1912: lichtgrijze gevelpleister met geschilderde voegen
  - Verbouwing 1920-1924: lichtroze bepleistering met rode opgevulde voegen
  - Recentere afwerking 1997-1998: marmerschildering met rode geschilderde voegen
  
- Meervoudige beschilderingen terug gevonden met dampdichte verf

## 4. Synthese onderzoek – Gevels / buitenschrijnwerk



# 4. Synthese onderzoek – Gevels / buitenschrijnwerk

## Conclusies

- Vooral ramen publiek gedeelte – aantasting vocht & zwam
- Gebruik van duurzaam hout – reeds afgesproken met AOE
- Kwaliteit van sluiting & dichtingen
- Isolerende beglazingen toepassen
- Ventilatie mogelijk maken via ramen

## 4. Synthese onderzoek – Gevels / bepleistering



# 4. Synthese onderzoek – Gevels / bepleistering

## Conclusies

- Vocht & vorst in metselwerk – loskomen van grote stukken pleister
- Vocht in muren – aantasting van wapening gewelven
- Voorgaande restauratie – dampdichte pleisters & verven gebruikt – regenwater dringt binnen via barsten
- Bestaande isolatie aan gevels zijde balzaal te verwijderen
- Terugkeren naar de oudere ‘damp-open’ grijze of roze gevelpleisters
- Herstellen met ‘damp-open’ kalkpleister & verven
- Meest dringende lokale herstellingen in 2019 uitgevoerd - regelmatig opnieuw afkloppen van gevels – veiligheid



# 4. Synthese onderzoek – Dak



# 4. Synthese onderzoek – dak

## Conclusies

- Vorige restauratie – gebrekkige verlijming dakmembraan
- Beweging dakmembraan – schade aan aansluitingen & afvoeren
- Schade ter hoogte van gevelaansluitingen & dakoversteken
- Vochtinfiltraties – schade aan metalen wapening gewelven (chlorides)
- Herstel van dakdichting te combineren met herstel gewelven

## 4. Synthese onderzoek – Structurele opbouw - muren



- Draagkracht bestaande muren – assenbeton & beperkte muurdikte – niet cfr. huidige norm voor draagmuren
- Recentere verbouwingswerken – impact op draagkracht
  - Inbreng nieuwe technieken
  - Aanpassing van binnenmuren – doorbrekingen & metalen profielen

## 4. Synthese onderzoek – Structurele opbouw - gewelven



APP 0313



APP 0309

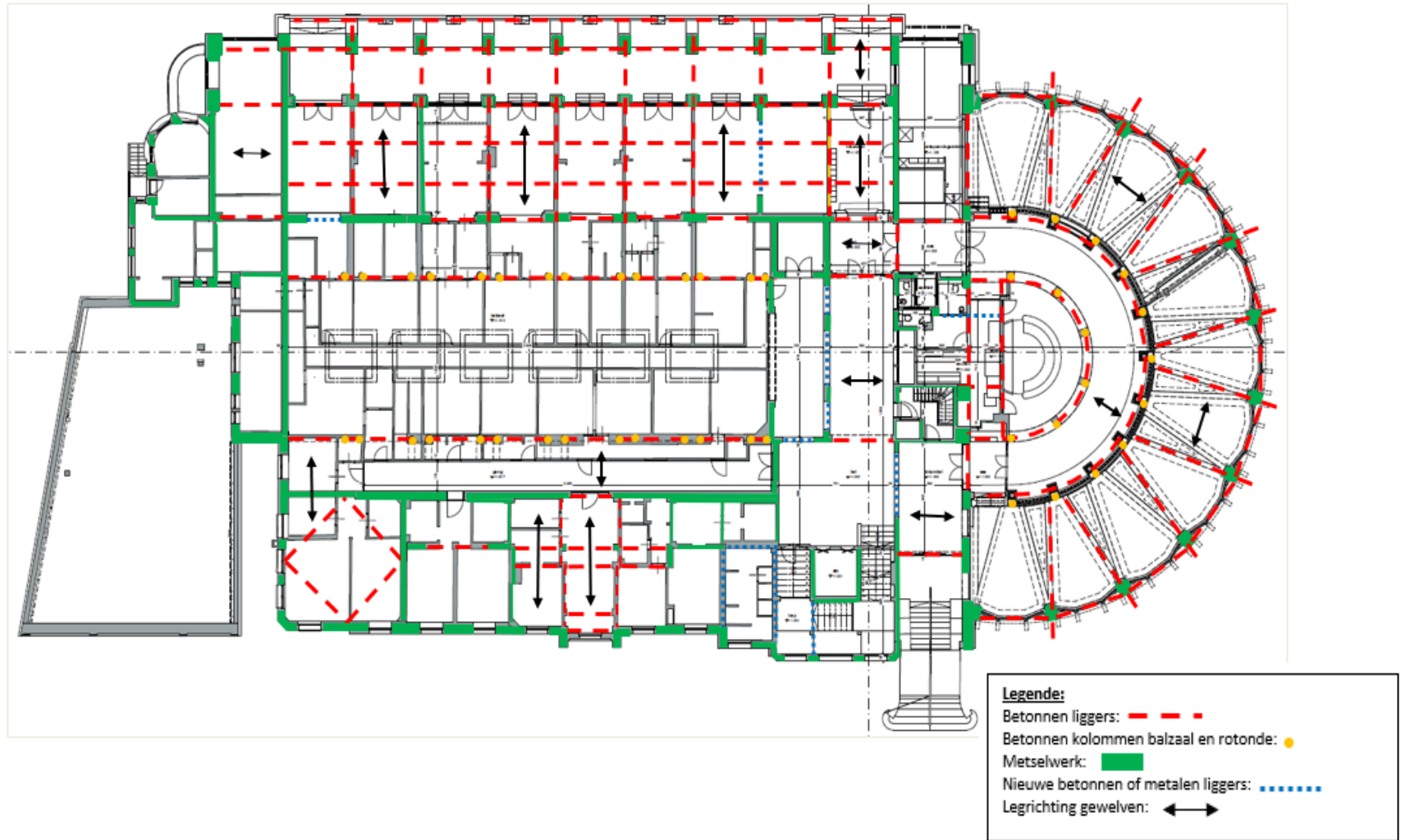
- Draagkracht bestaande gewelven – zie deel aantasting vloeren
- Referentie berekening op draagkracht vloeren
  - Vloeren met overspanning van meer dan 3 meter voldoen niet aan hedendaagse norm
  - Oorspronkelijk gebruik hotel <—> huidig gebruik bewoning
  - Minimaal herstel gewelven naar originele staat

## 4. Synthese onderzoek – Structurele opbouw - draagstructuur

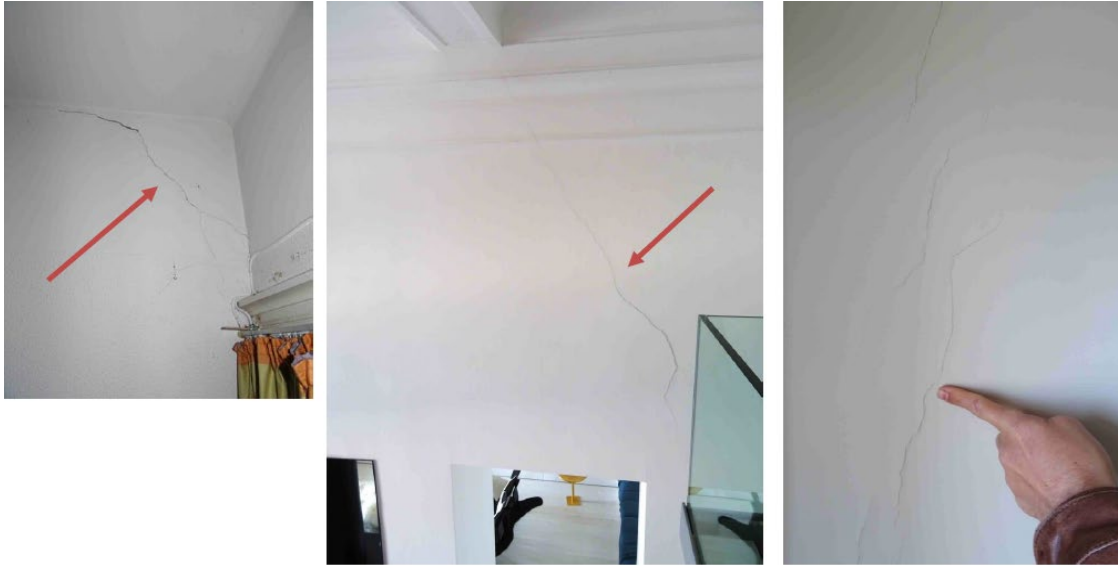


- Gelijkvloers historisch grote ruimtes: restaurant, bar, salon, balzaal,...
- Weinig tussenmuren – wel structuur van betonnen balken & liggers
- Belangrijke aantasting van deze betonnen structuur
- Tussenmuren van verdiepingen staan hierop

## 4. Synthese onderzoek – Structurele opbouw - draagstructuur



## 4. Synthese onderzoek – Scheuren



- Diverse oorsprong & types scheuren – (vermoedelijk) thermische werking, oorlogsschade & doorbuiging van draagbalken/vloeren
- Verzwakkingen in muren
- Waarschijnlijk geen problematiek van verzakking van funderingen
- Mogelijkheid tot doorslaand vocht of regenwater
- Lokaal herstel door inbreng van wapening & herstel metselwerk

## 4. Synthese onderzoek – Structurele opbouw

### Conclusies (1)

- Continue opvolging van structurele schade aan gewelven
  - Bij 90% van appartementen verlaagde plafonds – niet op te volgen
  - Verwijderen van verlaagde plafonds!
- Gradatie in aantasting gewelven – bij rode, paarse & gele zones dringt herstel zich op
- Nadruk op herstel van vloeren met té hoge percentages chlorides (dakplaat, 3de & 4de verdieping)
- Aantasting van betonstructuur op gelijkvloers – dragen muren van bovenliggende verdiepingen – herstel dringt zich op



## 4. Synthese onderzoek – Structurele opbouw

### Conclusies (2)

- Draagkracht van huidige gewelven, draagmuren, balken & kolommen niet cfr. huidige normen – minimaal te herstellen naar originele toestand
- Impact van recentere verbouwingen op draagstructuur gebouw – inbreng technieken & aanpassingen draagmuren
- Geen indicatie van funderingsprobleem
- Scheuren te maken met (mogelijke combinatie) thermische zettingen, aanpassingen/doorbrekingen, oorlogsschade/-impact, en/of verzakkingen zwakke binnenmuren al dan niet in combinatie met doorhangende balken (het blijft voorlopig gissen, lichte scheefstand gevel kan ook)
- Berekening lastendaling – bijkomende vrijleggingen & onderzoek op wapening in draagbalken noodzakelijk

## 4. Synthese onderzoek – Binnenklimaat



### Conclusies

- Basisventilatie noodzakelijk voor afvoer van luchtvochtigheid
- Via lokale ventilatie per appartement of compacte globale ventilatiesysteem
- Vandaag regelmatig verluchten van ruimtes
- Voorzien van ramen met dubbel glas – condens
- Minimale verwarming van 13 tot 15 graden in winter te garanderen
- Uitvoeren van energieaudit – premie van max. 20.000 euro (AOE)

# 5. Stappenplan – Onmiddellijk te ondernemen acties

- Verdere visuele opvolging van toestand gewelven
  - Verlaagde plafonds verwijderen
  - Opvolging & aanwezigheid – vermijden van langere leegstand/ongebruik
- Ventilatie & verwarming
  - Verwarming op niveau houden (min 13-15 graden winter)
  - Ventileren van ruimtes (condensatie)
- Actieve opvolging & herstel lokale vochtproblemen/infiltraties (dak & gevels)
- Inspectie/opvolging degradatie gevels – beveiliging openbaar terrein – afkloppen van gevels op losse pleister

## 5. Stappenplan – Plan van aanpak

- Uitvoeren voorgestelde proefrestauraties – integreren in grotere (eerste) fase - ‘testcase’ herstel dak
- Bewarende tijdelijke maatregelen - tijdelijk stuttingen gewelven i.k.v. veiligheid
  - Functionele bruikbaarheid ruimtes
  - Goedkoopste offerte: 122.404 euro (excl. btw)

# 5. Stappenplan – Plan van aanpak

- **Hoogdringend – korte termijn (ASAP tot max. 3 jaar)**
  - Herstel zwaarst aangetaste potten & balkengewelven (zeker zones afdek +4 en +3)
  - Vernieuwen volledige dakverdichting
  - Herstel zwaarst aangetaste betonstructuren kelder & onderbouw (afdek gelijkvloers, kolommen balzaal, ed.)
  - Vervangen verweerde buitenschrijnwerk (in alle gemene delen)
  - Brandveiligheidswerken (compartimentering, bestrijdingsmiddelen, evacuatie, noodverlichting)
  
- **Van dicht op te volgen – middellange termijn (3 à 5 jaar)**
  - Herstel middelmatig aangetaste potten en balkengewelven
  - Globaal herstel buitenschil gevels & (balkon)terrassen
  - Optimaliseren binnenklimaat
  - Regulariseren & reorganiseren intern technisch leidingwerk en kokers
  
- **Niet/minder dringend – lange termijn (5 à 10 jaar)**
  - Herstel licht aangetaste potten en balkengewelven
  - Thermische isolatie zone houten roosteringen boven (gedempte kruip)kelder
  - Structureel nazicht en vervangen verweerd schrijnwerk
  - Verbeteren situatie met inkomzones in originele balzaal (inspraak AOE!)

# 5. Stappenplan – Plan van aanpak

## ■ Lokaal herstel

- Met randvoorwaarden: thermische isolatie, dakverdichting, ventilatie, verwarming, herstel buitenschil
- Geen 100% garantie - potentieel blijvende risico's (verantwoordelijkheden!?)
- (Soms) moeilijker te organiseren (ook t.o.v. aanpalenden!)
- Zal wellicht plaatselijk complexere herstelmethodes noodzaken
- Langere spreiding/kleinere fasen
- Budgettaire onzekerheid (en te verwachten grotere kost per/m<sup>2</sup>)

OF

## ■ Globaal herstel

- In enkele grote fasen grondige herstelaanpak – omvangrijkere werken
- 100% garantie
- Drastische, maar duidelijke organisatie
- Leent zich beter tot eenvoudigere herstelmethodes (o.a. nieuwe potten & balkengewelven)
- Kortere spreiding
- Meer budgettaire zekerheid

# 5. Stappenplan – Plan van aanpak

- **Prioriteit herstel dakstructuur**
  - Vernieuwen van dakdichting en isolatie
  - Optimaal zicht op toestand globale structuur gewelven
  - Optimalisatie isolatie dakvlakken
  - Proefrestauratie herstel gewelfstructuren met optimale bereikbaarheid – 3 types voor herstel
  - Mogelijkheid om ook de vloer van 4<sup>de</sup> verdieping gelijktijdig mee te nemen naar herstel gewelven
  
- **Prioriteit herstel van de betonnen draagstructuur plafond gelijkvloers**
  - Dragende muren van verdiepingen
  - Basisstabiliteit van bovenbouw herstellen
  - Proefrestauratie van aangetaste gewelftypes beperkte bereikbaarheid – 3 types voor herstel

## 6. Begroting herstelkosten - Buitenschrijnwerk

	OPP	SUBTOT OPP	EH Prijs	TOTAAL	VAR
<b>SCHRIJNWERK</b>					
opp op basis van meetstaat dossier 1997-98					
Onderstaande verwijzing 'bestaand' en 'nieuw' ook uit meetstaat dossier 1997-98					
<i>bestaand</i>	817,98				
<i>nieuw</i>	504,08				
		1.322,05	1.200,00	<b>1.586.461,20</b>	
<b>TOTAAL</b>				<b>1.586.461,20</b>	

### ■ Bemerkingen

- Nu rekening gehouden met volledig vervangen = grote kost (zeker gezien recente aanzienlijke prijsverhogingen voor houten schrijnwerk)
- 'Basisbudget' globale gevelrestauratie kan na grondig onderzoek van toestand buitenschrijnwerk misschien naar beneden worden afgesteld
- Fasering vernieuwen schrijnwerk is mogelijk (eerst zwaar aangetaste zones & met enkel glas,...). Vernieuwing evt. afstemmen op grote renovatiefasen van gevel of interne ruwbouw



## 6. Begroting herstelkosten – Gevelwerken

	OPP	SUBTOT OPP	EH Prijs	TOTAAL	VAR
<b>GEVELS</b>	(netto, dus met aftrek ramen)				
Voorgevel Zeedijk	1.391,48				
Rotondegevel	1.413,20				
Achtergevel Zonnelaan	815,97				
Westgevel	569,44				
Patiergevels	247,55				
		4.437,63	250,00	<b>1.109.406,75</b>	
25% consoliderende injecties		1.109,41	375,00	<b>416.027,53</b>	
Gevels om te bepleisteren ('binnengevels')					
Binnengevels	709,65				
		709,65	250,00	<b>177.412,00</b>	
var incl gevelisolatie			300,00		212.894,40
<b>TOTAAL</b>				<b>1.702.846,28</b>	

## 6. Begroting herstelkosten – Buitenschil globaal

ALGEMEEN TOTAAL GEVEL		OPP	Ehprijs	
Basisrenovatie		4.437,63	250,00	<b>1.109.406,75</b>
binnegevels (NIET geïsoleerd)		709,65	250,00	<b>177.412,00</b>
Buitenschrijnwerk (100%)		1.322,05	1.200,00	<b>1.586.461,20</b>
				<b>2.873.279,95</b>
<b>VOLGENS NOODZAAK - ONVOORZIENBAAR</b>				
25% consoliderende injecties		1.109,41	375,00	<b>416.027,53</b>
<b>OPTIONEEL</b>				
meerprijs gevelisolatie binnengevels		709,65	50,00	<b>35.482,40</b>

BALKONTERRASSEN		stuk	Ehprijs	
herstel vloer, verdichting,...		20,00	15.000,00	<b>300.000,00</b>

# 6. Begroting herstelkosten – Buitenschil globaal

## ▪ Bemerkingen

- Onvoorspelbare toestand van achterliggende metselwerk van buitenmuren -> mogelijk belangrijke impact op eenheidsprijs per m2 (cfr. consoliderende injecties) en dus uiteindelijke totaalprijs van gevelrestauratie
- Balkonterrassen: veiligheidshalve budget per stuk voor uitbreken bestaande vloer, herstel ondergrond, vernieuwen verdichting, heraanleg vloer (sommige in marmarmozaïek), waterdichte aansluiting op ruwbouw, afwatering,..
- Gevelisolatie bij voorkeur niet te weerhouden (ook na ruggespraak met KIK)

## 6. Begroting herstelkosten – Dak

	OPP	SUBTOT OPP	EH Prijs	TOTAAL
<b>DAK</b>				
volgens meting arch. J. Beke	2.612,18		248,83	<b>650.000</b>
				gemiddeld v 3 offertes

### ■ Bemerkingen

- Reeds 3 offertes ontvangen in 2018 (te vernieuwen)
- Goedkoopste offerte: 494.004 euro (excl. btw)
- Enkel dakdichting & isolatie – geen herstel gewelven

## 6. Begroting herstelkosten – Gewelven

	OPP	EH Prijs	SUBTOT	TOTAAL
<b>VLOERNIVEAUS OPP</b>				
<b>KELDER</b>	2288,00			
vermoedelijk 25% aan te pakken	572,00	500,00	286.000,00	
				286.000,00
<b>GVL</b>	2089,00			
wit (vermoedelijk geen)	1.281,60	100,00	128.160,00	
groen (licht)	423,90	150,00	63.585,00	
oranje (matig)	256,00	600,00	153.600,00	
rood/paars (aanzienl/zwaar)	127,50	800,00	102.000,00	
				447.345,00
<b>NIVO +1</b>	1584,00			
wit (vermoedelijk geen)	1.189,60	100,00	118.960,00	
groen (licht)	100,00	150,00	15.000,00	
oranje (matig)	66,50	600,00	39.900,00	
rood/paars (aanzienl/zwaar)	28,90	300,00	8.670,00	
grijs (niet onderzocht)	199,00	350,00	69.650,00	
				252.180,00
<b>NIVO +2</b>	1295,00			
wit (vermoedelijk geen)	856,90	100,00	85.690,00	
groen (licht)	134,00	150,00	20.100,00	
oranje (matig)	75,50	600,00	45.300,00	
rood/paars (aanzienl/zwaar)	48,20	300,00	14.460,00	
grijs (niet onderzocht)	180,40	350,00	63.140,00	
				228.690,00

## 6. Begroting herstelkosten – Gewelven

<b>NIVO +3</b>	1239,00			
wit (vermoedelijk geen)	650,20	100,00	65.020,00	
groen (licht)	143,80	150,00	21.570,00	
oranje (matig)	116,00	600,00	69.600,00	
rood/paars (aanzienl/zwaar)	256,90	300,00	77.070,00	
grijs (niet onderzocht)	72,10	350,00	25.235,00	
				258.495,00
<b>NIVO +4</b>	1221,00			
wit (vermoedelijk geen)	821,50	100,00	82.150,00	
groen (licht)	91,80	150,00	13.770,00	
oranje (matig)	172,30	600,00	103.380,00	
rood/paars (aanzienl/zwaar)	135,40	300,00	40.620,00	
				239.920,00
<b>TOTAAL</b>				<b>1.712.630,00</b>

# 6. Begroting herstelkosten – Gewelven

## ■ Bemerkingen

- Enkel raming van effectieve bouwkundige herstelkosten gewelven
- Extra kosten inzake ingrepen per appartement of kamer niet mee ingecalculeerd: verhuis, ontmanteling ruimtes, vernieuwen interieur, herstel technieken, vloerafwerkingen, bepleistering, enz.
- Extra kosten afhankelijk van grootte aantasting gewelven
- Raming vandaag niet opgesteld per afzonderlijke unit – onmogelijk in huidige stadium zonder precies schadebeeld en detailmeting - dient verder geanalyseerd
- Gezien onzekere karakter van huidige begroting -> voorstel om in dit stadium grote marge in te rekenen van 150% bovenop raming.
- Meer precieze raming na opmaak extensief schadebeeld & gedetailleerde opmeting hoeveelheden -> onderwerp van uitvoerige studie/restauratiedossier

## 6. Begroting herstelkosten – Globale raming

Gevelrenovatie				<b>1.702.846,28</b>
Balkonterrassen (20 stuks)				<b>300.000,00</b>
Buitenschrijnwerk (100%)				<b>1.586.461,20</b>
Dakrenovatie				<b>650.000,00</b>
Structureel herstel intern				<b>2.500.000,00</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL excl btw</b>				<b>6.739.307,48</b>



# 6. Begroting herstelkosten – Gewelven

## ■ Bemerkingen

- Bedragen hierboven enkel ten titel van inlichting en niet bindend!
- In deze fase onmogelijk accurate of gedetailleerde kostenraming te maken -> teveel ontbrekende gegevens of ongekende parameters + hoeveelheden op te meten o.b.v. uitgebreid schadebeeld
- Uiteindelijke kostprijs hangt af van: reëel schadebeeld + diverse andere parameters (o.a. nog te maken keuzes ontwerp, opvatting duurzaamheid/technische installaties, afwerkingsgraad,...).
- Ook impact adviezen AOE i.f.v. wat 'toelaatbaar'/aanvaardbaar is, enz.
- Gezien onzeker karakter begroting renovatie gewelven -> in dit stadium grote marge inrekenen van 150% bovenop raming -> totale budgetvork tussen 1,7 en 2,5 mio euro. We nemen hoogste raming in rekening
- Raming houdt enkel rekening met effectieve nodige bouwkundige herstelkosten voor oplossen van vastgestelde schade aan gewelven -> eigenaars moeten nog rekening houden met zelf te maken kosten

# 7. Bijkomende aandachtspunten

- Brandveiligheid
  - Compartimentering
  - Ingebrachte technieken
  - Branddeuren
  - Brand-technische eisen: rookafvoer, detectie, noodverlichting,...
  - Extra eisen bij stedenbouwkundige aanvraag
  
- Energetische optimalisatie
  - Impact onderzoeken van ingrepen op erfgoed
  - Uitvoeren van een energieaudit – premie erfgoed (20.000 euro, excl. btw)
  - Optimalisatie van erfgoedpremies

# 7. Bijkomende aandachtspunten

- Technische installaties
  - Voorzien van technische kokers
  - Oplossen van huidige wir-war van leidingen – afspraken/conventies maken (nu doet iedereen volgens eigen inzicht & noodzaak)
  - Organisatie trajecten voor ventilatie, aan- en afvoeren, CV's, gas, ....
- Toegankelijkheid kelderzones
  - Toegankelijk maken van kruipkelders (verwijderen zand)
  - Inzicht krijgen in opbouw funderingen

## 7. Bijkomende aandachtspunten

- Verdichting balkon terrassen
  - Dichting granito terrassen gelijkvloers
  - Dichting aansluiting balkonvloeren op buitengevels bij verdiepingen
- Gebruiksrichtlijnen & conventies ingrepen of beheer
  - Actieve vergunningsplicht van onderhoudswerken & ingrepen bij AOE (soms ook bij DRO Middelkerke -> melding of vergunning)
  - Richtlijnen inzake onderhoud – schilderwerken, ramen,...
  - Richtlijnen inzake verwarming & ventilatie
  - Richtlijnen inzake nieuwe technische leidingen - fiche
  - Afstemmen van verbouwingswerken
  - Aangifteplicht schadebeelden

# 7. Bijkomende aandachtspunten - Haalbaarheidsanalyse

- Financiële haalbaarheid – raming kosten & financiering
- Brandveiligheid, technieken, stabiliteit, ...
- Bespreking met AOE
  - Extra (nieuwbouw) ontwikkelingen ?
  - Optimalisatie van premies
- Bespreking met investeerders & gemeente
- Juridische structuur & beheersstructuur
- Erfgoedlening en/of medewerking via PMV
  - Herbestemmingsonderzoek – Haalbaarheidsonderzoek
  - Opmaak van offerte
  - Premie-aanvraag AOE - 20.000 euro excl. btw

## 8. Algemene conclusies

- Vergaande glorie of herwonnen monumentaliteit?
- Hypochondrie of ernstig ziek?
- Kostprijs & consensus
- Overleg met overheid/betrokken openbare diensten

## 8. Algemene conclusies - Actualiteit

vrt NWS

☰ Hoofdpunten 📍 Regio 📺 Kijk 🎧 Luister 📶 Net binnen 🔍 Zoeken



Copyright 2021 The Associated Press. All rights reserved.

Tom Van de Weghe,  
Marijn Trio, Belga

Update di 29 Jun 10:30  
zo 27 Jun 17:30

### Al 11 doden na instorting flat bij Miami Beach, ingenieur waarschuwde in 2018 al voor structurele problemen

<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/06/26/ingenieur-waarschuwde-in-2018-al-voor-schade-aan-igestort-gebou/>

# 9. Premieoverzicht

Omschrijving		Ingediend	Vastlegging	Totaal	Premie	Eind	Verlenging	Opgevraagd	Toegekend	Uitbetaald
Premie 0			4/05/2015	€ 31.800,00	€ 0,00	4/05/2018	niet verlengd	-	-	€ 0,00
Premie 1 - proefrestauratie Mezenlaan	Gevelherstel		13/04/2016	€ 32.431,37	€ 10.600,00	13/04/2018	13/04/2020	11/03/2020	29/05/2020	€ 10.600,00
Premie 2 - proefrestauratie Mezenlaan	Gevelherstel		11/08/20126	€ 25.629,52	€ 10.000,00	11/08/2018	11/08/2020	24/06/2020	29/01/2021	€ 10.000,00
<b>Beheersplan Bellevue</b>	<b>Plan</b>		<b>13/02/2018</b>	<b>€ 25.200,00</b>	<b>€ 20.000,00</b>	<b>13/02/2020</b>	<b>13/02/2022</b>			
Gevelherstel exterieur - fase 3	Gevelherstel	6/11/2019	26/02/2020	€ 24.230,00	€ 8.592,60	26/02/2022		30/06/2021		
Betonherstel interieur fase 1 kelders	Interieur	6/11/2019	26/02/2020	€ 25.174,00	€ 9.970,50	26/02/2022				
Zwamaantasting kelder privaatief	Zwam	23/12/2019	11/03/2020	€ 22.325,00	€ 8.870,00	11/03/2022				
Stabiliteit interieur 2019	Stabiliteit	23/12/2019	27/04/2020	€ 38.190,00	€ 20.000,00	27/04/2022				
Stabiliteit exterieur 2019	Stabiliteit	23/12/2019	27/04/2020	€ 38.785,00	€ 20.000,00	27/04/2022				
Stabiliteit interieur 2020	Stabiliteit	4/05/2020	3/08/2020	€ 60.650,00	€ 20.000,00	3/08/2022				
Stabiliteit exterieur 2020	Stabiliteit	15/11/2020	1/02/2021	€ 33.470,88	€ 20.000,00	1/02/2023				
Aanvraag bijzondere premie dakherstel	dakherstel	15/09/2020		€ 852.990,00	€ 228.522,48					
				<b>€ 1.210.875,77</b>	<b>€ 376.555,58</b>					

## ■ Bemerkingen

- Premiepercentage op kosten: 40% voor werken & 80% voor onderzoeken
- 3 premies voor gevelherstel opgevraagd & deels uitbetaald
- Premies stabiliteitsonderzoek na oplevering eindrapport (80.000 euro)
- Premie beheersplan (20.000 euro) – verlengd
- 2 premies betonherstel interieur nog niet opgestart
- Premie aanvraag dakherstel (228.522 euro) – ingediend & ontvankelijk verklaard



## 9. Huidige premieregeling - Werken

- Aanvaarde kosten = werken i.k.v. herstel erfgoedwaarden
- Niet op begeleidingskosten, bvb. architect
- Basis = standaardpremie van 40% op aanvaarde kosten
  - Maximaal 250.000 euro/jaar als kost aan te vragen
  - Maximaal 500.000 euro/5 jaar als kost aan te vragen
  - Mogelijkheid tot opdeling kosten privaat & algemeen (wel te verantwoorden kostenopdeling)
- Oproep = 40% premie op aanvaarde kosten > 500.000 euro
  - Via thematische oproepen – oproep in oktober & indiening in februari
  - Selectie van projectaanvragen via jury
  - Beperkt tot beschikbaar jaarbudget
- Fiscale aftrek via belastingvermindering – cfr. lijst werken

# 9. Huidige premiereregeling - Onderzoekspremies

- 80% op onderzoekskosten
- Maximaal op 25.000 euro excl. btw
- Mogelijke projecten
  - **Energieaudit**
    - bij goedkeuring komen meer kosten in aanmerking voor premie, bvb. isolatie & dubbel glas
  - **Haalbaarheidsanalyse - herbestemmingsonderzoek**
    - financiële & ruimtelijke analyse van haalbaarheid voor restauratie & (her)ontwikkeling van gebouw of site
    - mogelijke hogere premie (50% of 60%) – bvb. vzw structuur
    - erfgoedlening

# 10. Stappenplan verdere administratieve aanpak

- Overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed inzake het goedkeuren van het stabiliteitsrapport + bespreken van een haalbare en realistische aanpak
- Opstarten van de nodige communicatie en acties rond de Bellevue om extra aandacht te krijgen voor de problematiek van het pand
- Aanstellen van team die het restauratiedossier zal opstellen en begeleiden – architect, ingenieur, bureau technieken,...
- Optimalisatie van de premies en financiering – overleg met overheden, PMV,... – wat zal de uiteindelijk netto kost zijn voor de eigenaars
- Oprichten van een vzw structuur – 10% extra premie mogelijkheden
- Opstellen van de nodige restauratiedossiers
- Opstellen van de nodige premiedossiers privatief en algemeen of dossier voor erfgoedlening (PMV)
- Goedkeuring A.V. voor vastleggen nodige budgetten en opvragen offertes
- Aanvragen van de vergunningen of toelatingen gezien beschermd pand

# 11. Vragenronde

