

Frank Rouseré

Van: Christophe Soulliaert <christophe@erfgoedstudio.be>
Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 17:30
Aan: Frank Rouseré
CC: lief.heylen@skynet.be; dewilde67m@outlook.com; fims@telenet.be; filip.lefevere@telenet.be; k.bergez@outlook.com; jan@vanhaelst.be; michel.brandhof@gmail.com
Onderwerp: RE: Bellevue Westende
Bijlagen: Brief_AgentschapOnroerendErfgoed (Westende, Belle Vue).pdf

Beste Frank,

Wat betreft jou onderstaande vragen heb ik even een kort overleg gehad met het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) omdat er een aantal antwoorden waren waarbij zij mogelijk impact op kunnen hebben. Daarom dat het even heeft geduurd voor ik kon reageren op jou mail.

Vooreerst wil ik aangeven dat er reeds een erfgoedpremie werd aangevraagd bij het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) voor het herstel van de dakdichting. Deze premie aanvraag staat op de wachtlijst en is dus nog niet definitief toegekend. De werken mogen echter niet opgestart worden voor de definitieve toekenning van de premie. De toekenning gebeurt volgens de financiële middelen die het AOE elk jaar ter beschikking heeft. Indien de werken wel opgestart worden zal de premie komen te vervallen. Het gaat om een premie van 230.000 euro op een geraamd goedgekeurd bedrag van 850.000 euro (excl. btw).

Deze premie kan wel sneller toegekend worden indien ze gekoppeld kunnen worden aan een bedreiging van verlies van erfgoedwaarden van het gebouw. Ik denk hierbij aan mogelijke waterschade en aan stabiliteitsproblemen. Dergelijke aanvraag tot vervroegde toekenning dient echter wel verantwoord te worden door een architectenbureau of een stabiliteitsbureau. De effectieve toekenning kan dan sneller gebeuren, maar er is nog wel steeds een administratieve procedure te doorlopen van enkele maanden voor de effectieve toekenning van de premie (wat jammer genoeg de normale procedure is voor administratieve opvolging van premies).

Voor het bekomen van de nodig extra erfgoedpremies in de toekomst (en ook voor de huidige lopende erfgoedpremie aanvragen) moet er voldaan worden aan een aantal kwaliteitsvereisten. Dit betreft zowel de goedkeuring van de uitvoeringstechnieken en materialen, als de kwaliteit en expertise van het architectenbureau als de uitvoerders/aannemers van de opdracht. Wanneer de inhoudelijke technische werkzaamheden (materiaal, methodiek,...) veranderen met de het goedgekeurd ingediende bestek dan dient hiervoor de goedkeuring gegeven te worden van het AOE wat betreft de wijziging in de technische aanpak. Er zal dus een nieuw bestek moeten worden goedgekeurd indien de werkzaamheden voor het dakherstel inhoudelijk en technisch verschillen met de huidige, reeds ingediende, premie aanvraag. Dit betreft ook een goedkeuring van het architectenbureau. Nu werd voor de premie van het dak LMS-architecten geregistreerd als begeleider. Indien dit verandert, zal men moeten aantonen dat het nieuwe bureau over dezelfde expertise en kennis bezit wat betreft het gebouw.

Binnen de huidige ingediende premie werd het vernieuwen van de dakdichting, het vernieuwen van de isolatie en de aansluiting op de dakafvoeren mee opgenomen. In deze premie zit geen herstel van de zwaarst aangetaste gewelven van de dakverdieping. Er werd echter een vrij ruime raming opgemaakt en ingediend voor de dakdichting (nl. 850.000 euro) met eigenlijk de doelstelling dat we daarna mogelijks extra kosten voor het herstel van de gewelven mee in het dossier zouden kunnen inbrengen en we dus de premie inhoudelijk zouden kunnen verschuiven. Maar zoals ik hierboven reeds heb aangegeven vraagt dit een inhoudelijke wijziging en goedkeuring van het premiedossier.

Het AOE is echter van oordeel dat de kwaliteit van de aanpak/restauratie van het gebouw maar kan gebeuren vanuit één aangesteld architectenbureau. Ze zijn dan ook geen voorstander om 'ad hoc' voor de deelfases van het gebouw een stabiliteitsbureau en een architectenbureau te gaan aanstellen. Dit zal uiteindelijk leiden tot een verdeelde visie, diversiteit in aanpak, mogelijke juridische discussies bij diverse uitvoeringen en extra onduidelijkheid wat

betreft het aanvragen van de nodige erfgoedpremies. Er dient dus voor het AOE één architectenbureau aangesteld te worden die eenduidig een visie zal opmaken voor de aanpak van het globale gebouw en die deze dan ook gaat coördineren en organiseren over meerdere fases. Het AOE streeft dus naar een globale visie en niet naar een visie die in stukjes wordt opgemaakt.

De globale visie betreft zowel de architecturale werken, de gevelwerken, de dakwerken, de technische infrastructuur, de brandveiligheid, de gewelven, enz... en dit met respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen van het gebouw zoals vastgelegd in het goedgekeurd beheersplan. Het aanstellen van een controleorganisme zoals SECO heeft voor hen geen bijkomende meerwaarde wat betreft de aanpak van het gebouw en de opvolging van het behoud van de erfgoedwaarden. Zij zijn voorstanders om een team aan te stellen met dus een architectenbureau als belangrijkste begeleider/coördinator (met ervaring in de erfgoedsector) en een stabiliteitsbureau en een technisch bureau als ondersteuning voor het architectenbureau (cfr. eigenlijk de werkwijze die ik in mijn vorige mail al had aangegeven). Hierdoor wordt de kwaliteit van de aanpak en de uitvoering ook veel beter gegarandeerd (zowel qua bouwtechnisch en bouwfysisch aanpak, als qua stabiliteit en technieken). Een dergelijke aanpak van het dossier werd door AOE reeds schriftelijk aangegeven via hun schrijven van 08/12/2022 aan de syndicus en RME (zie bijlage van deze mail), en een recenter schrijven van AOE aan dhr. Jan Gevers op een brief die hij heeft gestuurd naar de administratieve diensten van AOE (en het kabinet).

Verder dient men rekening te houden dat er voor het uitvoeren van de herstellingen aan het gebouw steeds een stedenbouwkundige aanvraag dient ingediend te worden door een geregistreerd architectenbureau indien het gaat om vergunningsplichtige werkzaamheden. Indien voor het vernieuwen van het dak ook herstellingen worden uitgevoerd aan de beschadigde gewelven, dan dient men immers een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Indien men gewelven gaat herstellen dan dient men ook op voorhand met AOE de aanpak van de herstellingen te bespreken en te laten goedkeuren (dit staat los van de aanvraag van eventuele premies voor de werken of niet). Een methode waarbij men de dakdichting gaat afnemen en dan gaat zien of en hoe men de gewelven gaat herstellen is hier dus niet een optie. Dit zal leiden tot grote vertragingen en discussies met erfgoed. Men dient dus op voorhand een duidelijke visie naar aanpak en herstel te hebben voor de gewelven.

Verder spreekt AOE zich niet uit over een 'globale' of 'ad hoc' aanpak van het gebouw. Dit is een beslissing van de Syndicus, de RME en de AV. Voor het AOE kunnen beiden, maar er zal wel een doordacht en verantwoorde visie hierover dienen te worden opgesteld waar AOE zich ook inhoudelijk, technisch en erfgoedmatig mee in kan vinden. En terug vragen ze hierover een duidelijke globale visie voor alle aspecten en problematieken van het gebouw nl. gevels, daken, gewelven, technieken,...

Hopelijk heb ik hiermee wat antwoorden heb kunnen geven aan jou hieronder gestelde vragen.

Grtz
Christophe



Christophe Soulliaert | Zaakvoerder | 0496 86 27 71
Erfgoedstudio vof | Legeweg 249 | 8020 Oostkamp



www.erfgoedstudio.be

Van: Frank Rouseré <frank@laplage.be>

Verzonden: woensdag 8 maart 2023 18:56

Aan: Christophe Soulliaert <christophe@erfgoedstudio.be>

CC: lief.heylen@skynet.be; dewilde67m@outlook.com; fims@telenet.be; filip.lefevere@telenet.be; k.bergez@outlook.com; jan@vanhaelst.be; michel.brandhof@gmail.com

Onderwerp: RE: Bellevue Westende

Goede avond Christophe,

De raad kwam op 4/3 samen met als doel te bepalen wat de volgende stappen zijn en hoe die het beste worden aangepakt.

Uit het overleg meen ik te ontwaren dat een renovatie in opeenvolgende en samenlopende stappen, verspreid over meerdere jaren, zou vorm krijgen. Hierbij zou, per deelaspect, ofwel een studiebureau ofwel een architectenbureau onder de arm genomen worden.

Dat het (hoofd)dak prioriteit één is is duidelijk. Het dossier van Joost Beke is hiervoor het startpunt.

Hiervoor is een subsidie mogelijk, vertelde je eerder al. Joost Beke zei destijds dat dit niet mogelijk was. Ik vermoed dat die nog niet (of toch) is aangevraagd? Ik verwijs hierbij naar jouw bericht van 27/9/2021, zie onder.

Is voor een vernieuwing van de daken een architect noodzakelijk? Of kan een hierin gespecialiseerd ingenieursbureau volstaan? Er wordt (bijkomend) gedacht aan de aanstelling van een controleorganisme zoals SECO.

Frank

Van: Christophe Soulliaert <christophe@erfgoedstudio.be>

Verzonden: maandag 27 september 2021 16:29

Aan: Marleen De Wilde <dewilde67m@outlook.com>; Frank Rouseré <frank@laplage.be>

CC: 'Sébastien' <sebastien@architectenvermeersch.be>

Onderwerp: Bellevue Westende

Marleen en Frank,

Als bijlage het verslag van de bijeenkomst met Erfgoed. Je kan dit hanteren als communicatie naar de leden van de VME. Voor bijkomende vragen of verduidelijking kan je mij telefonisch contacteren.

Mag ik nogmaals vragen dat er een officiële aanstellen LMS-architecten voor opmaak dossier/bestek dakdichting en dakherstel. We moeten toch vooruit met het dossier en zij kunnen dit pas doen als ze officieel een gunning krijgen voor enkel dit deel. Het is vooral belangrijk dat LMS-architecten kan starten om nog dit jaar mogelijks een premie aan te vragen voor de dakstructuur.

Ik stel ook voor dat we nog op korte termijn terug een structureel digitaal overleg met de VME inplannen om de verder stappen in de dossiers ook verder te kunnen bespreken of op te volgen. Erfgoed is immers ook voorstander om voorlopig enkel de dakdichting te laten herstellen/vernieuwen tot wanneer de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn gekend. Anders vreest met dubbel kosten en ook dubbele restauratiepremies en zij kunnen geen twee maal voor dezelfde kosten premies aanvragen/toekennen. De indieningsrondes voor de premies is telkens 1 nov (oproep) en dec/jan (standaard premie) van het jaar. Als we nu dit jaar niets indienen is dit dus voor eind 2022. Maar dat wil wel zeggen dat de gestutte ruimtes zo blijven staan tot medio 2023.

Belangrijk is ook om te zien of er een premieaanvraag per eigenaar en per algemeen deel kan gebeuren en of dit administratief ook te organiseren valt. Op deze wijze kan elke eigenaar 40% premie vragen voor herstel van zijn vloeren, plafond en muren tot voor een uitvoeringsbedrag voor elke eigenaar van maximaal 500.000 euro. Voor de algemene delen kan dit ook nog eens gebeuren. Op deze wijze kan er een veel grotere financiering worden voorzien ipv van dat dit enkel via de syndicus zou moeten gebeuren.

Grtz
Christophe

Van: Christophe Soulliaert <christophe@erfgoedstudio.be>

Verzonden: vrijdag 17 februari 2023 12:12

Aan: Frank Rouseré <frank@laplage.be>

CC: lief.heylen@skynet.be; dewilde67m@outlook.com; fims@telenet.be; filip.lefevere@telenet.be; k.bergez@outlook.com; jan@vanhaelst.be; michel.brandhof@gmail.com

Onderwerp: Bellevue Westende

Beste Frank,

Na ons telefonisch onderhoud van enkele dagen terug stuur ik je lijsten door van mogelijke architectenbureaus, stabiliteitsbureaus en bureaus technieken in Vlaanderen. Dit zijn bureaus die zich specifiek toeleggen op erfgoed vanuit de 3 invalshoeken. Dit zijn lijsten van bureaus die ik opgesteld heb op basis van 30 jaar actief te zijn in de sector. Ik heb niet met alle bureaus reeds ervaring opgedaan, maar al deze bureaus hebben wel voldoende expertise in huis.

Belangrijk is aan te geven dat we niet gebonden zijn aan welk bureau dan ook. Het is echter belangrijk dat er een bouwteam wordt aangesteld die enerzijds ingespeeld is met elkaar en anderzijds elkaar expertise kan aanvullen en versterken. Daarom is het heel belangrijk dat er niet adhoc bureaus worden samengesteld door jullie als opdrachtgever, maar dat je de bouwteams door het architectenbureau laat samenstellen. Dit legt de verantwoordelijkheid ook zo bij het gehele team en kunnen er achteraf geen discussies ontstaan tussen de bureaus onderling. Vandaag heb ik het gevoel dat men van hier naar daar aan het lopen is om een bouwteam te gaan samenstellen. Dit is nooit een goed idee.

Gezien de omvang van de aanpak van de Bellevue (ongeacht op het nu over een globale of adhoc aanpak gaat) vergt dit toch een kwaliteitsvolle benadering/samenwerking met een bouwteam waarmee men over meerdere jaren zal moeten doorlopen. Het is daarom heel belangrijk dat men een verantwoorde keuze kan maken in de voorstellen die er komen van de bouwteams. Hiervoor wordt in de erfgoedsector veelvuldig selectiecriteria gehanteerd die eveneens door het Agentschap Onroerend Erfgoed als methode wordt erkend. Immers moet men voor het verkrijgen van erfgoedpremies ook duidelijk kunnen aantonen dat de kwaliteit en expertise van zowel de begeleiding, als de uitvoerder gegarandeerd kan worden. Ik stuur je als bijlage een document door die aangeeft welke verschillende selectiecriteria er zijn en hoe die kunnen toegepast worden. Een dergelijke selectie doe je met een groep van 5 tot 6 personen (deel RME en leden technische werkgroep) met enige technische ervaring, maar ook met mensen die het gebouw en haar problematiek goed kennen. Ik zou de analyse en de keuze niet doen met alle mensen van de AV want dan kom je er niet.

Belangrijk is ook dat er kort op één A4 de situatie wordt aangegeven van de problemen van de Bellevue met een overzicht van alle vooronderzoeken en opmetingen die reeds zijn uitgevoerd. Ook belangrijk is dat kort de visie op papier wordt gezet wat de verwachtingen zijn van de Bellevue voor het bouwteam. Dit kan zowel een globale aanpak, als een adhoc aanpak zijn, maar dit het moet duidelijk aangegeven worden aan het nieuwe bouwteam zodat ze weten in welke richting hun opdracht zal gaan.

Als men niet meer samen wil werken met LMS-architecten gezien zijn visie niet overeenkomt met de visie van de brede laag van de eigenaars, dan moet men de samenwerking ook eerst degelijk gaan afsluiten voor een nieuwe team te gaan aanstellen.

Na de laatste AV heb ik het gevoel dat er een aantal tafelspringers zijn die het geheel naar hun hand willen zetten, maar dat de grote meerderheid zwijgt en ondergaat. Ik denk dat het belangrijk is om het algemeen belang en de brede basis van de visie van de eigenaars moet gerespecteerd worden. Achteraf krijg ik immers veel reactie van de zwijgers dat men beseft dat er problemen zijn, dat men de eigenheid van het gebouw wil bewaren maar dat men schrik heeft van de kostprijs.

Ik ben er ook van overtuigd dat er dus nooit een beslissing zal genomen worden naar een globale aanpak. Daarom gaan we naar een adhoc aanpak moeten gaan met voor mij drie belangrijke zaken:

- Zorgen dat de buitenschil terug waterdicht is waardoor vocht in het gebouw kan vermeden worden. Dit betreft dus aanpak dak en gevels
- Zorgen dat het algemeen gebouw goed wordt geventileerd en dat men zekerheid heeft dat alle vochtigheid onder controle blijft
- Het adhoc herstellen van de zwaarste aangetaste vloerstructuren doorheen het gebouw – paarse en rode ingekleurde zones

Daarnaast blijft echter volgende 4 punten heel belangrijk

- Brandveiligheid
 - Aanpassen/bijsturen van de leidingen die nu her en der onoordeelkundige doorheen het pand zijn aangebracht

- Compartimentering van het gebouw zowel tussen algemene delen en privatieve delen als de circulatie (trappen, gangen en liften)
- Opvolgen en screening van het gebouw om verdere schade te vermijden of op te volgen
- Na de investeringen een onderhoudsdraaiboek hanteren met jaarlijks weerkerend onderhoudswerken zodat men niet terug in dezelfde situatie terecht zal kunnen komen
- Stabiliseren van de aantastingen/verval plafond in de balzaal – dit eigenlijk in kader van een goede samenwerking met of goodwill naar erfgoed

Intussen begint erfgoed wat onrustig op zijn stoel te schuiven gezien er weining gebeurt op dit ogenblik. Ze hebben mij gevraagd om met zekerheid het project verder op te volgen om continuering van het project te verzekeren. Ik ga er van uit dat ze wel overwegen om juridische stappen te gaan zetten waardoor er een juridische afdwingbaarheid zal komen naar herstel van het gebouw op basis van de huidige analyses.

Tenslotte was het mijn doelstelling om aan te gaan kloppen bij het kabinet van de minister Diependale. Ik heb daar wel contacten maar heb die voorlopig nog niet aangesproken. Gezien het dossier Bellevue daar al een paar keer tersprake is gekomen wil ik wel het belang van extra financiële ondersteuning daar gaan bespreken/bepreken. Maar dat wil ik doen met een 2-tal vertegenwoordigers van de VME/syndicus. Missien toch even te bekijken wil hier mee wil gaan voor ik een datum ga prikken.

Grtz
Christophe



Christophe Soulliaert | Zaakvoerder | 0496 86 27 71
Erfgoedstudio vof | Legeweg 249 | 8020 Oostkamp



www.erfgoedstudio.be