

Beste raadsleden,

Hierbij een korte beschrijving van de laatste twee jaar:

Bij de eerste contacten met de raad van mede eigendom werd al vlug duidelijk dat het gebouw een grondige renovatie moest ondergaan. Het financieel plaatje dat eraan vast hing was zeer hoog, dus de eerste vraag was natuurlijk hoe we dit voor iedereen financieel haalbaar kunnen maken. Het idee was dat we de grond en gebouw en de mogelijke ruimtes gaan optimaliseren om zo winst te creëren, zodat we dit geld kunnen gebruiken om de herstellingskost te laten dalen per aandeel.

Deze studie is grondig gebeurd en heeft er toe geleid dat de mogelijke winst niet in verhouding stond met het risico van de investeringen die nodig waren om het gebouw te optimaliseren. M.a.w. dit plan is door de algemene vergadering weggestemd (men kan in deze studie nog verbeteringen aanbrengen, maar het algemene beeld is toch dat de winst beperkt zal zijn).

1) Probleem stelling

Bij vooronderzoek is vastgesteld dat er sulfide in het ganse gebouw aanwezig is. Vocht, water, zeelucht kunnen dan oorzaak zijn van problemen. Het gevolg hiervan is roestvorming van de bewapening in de welving en steunpilaren, barsten en loslaten van de bepleistering en brokstukken van de welving, potten en balken.

Het dak / meerdere daken zijn overigens lek.

Nu blijven er nog twee mogelijkheden over: een totaalrenovatie of een ad hoc werking. Wat is het verschil in werking en resultaat?

In een **totaal renovatie** gaat men alle problemen opsommen en deze in totaliteit aanpakken, gecoördineerd herstellen of vernieuwen. De problemen die zich hierbij stellen zijn onder andere (deze lijst is overigens niet limitatief):

- 1) Vernieuwen van dak en mogelijk isoleren
- 2) Verwijderen van buitenschil en mogelijk isoleren met een verbeterende laag. Er zal bijgevolg gedurende een lange tijd een stelling staan rond het gebouw en rond de stelling een doek
- 3) Vernieuwen van ramen mogelijk met hoog isolerend glas (EPB)
- 4) Vernieuwen van elektriciteit in de gemeenschappelijke delen en verzoek aan alle eigenaars om hun elektriciteit aan te passen.
- 5) Aanbrengen van een permanent ventilatie systeem in de gemeenschappelijke delen; misschien ook de mogelijkheid onderzoeken om de gemeenschappelijke delen op ecologische wijze te verwarmen (of al voorbereidend werk voorzien voor in de toekomst)
- 6) Het gebouw in regel stellen met de eisen van de brandweer !!!
- 7) Onderzoek en stabiliteit van het gebouw garanderen (welving in vraag stellen en mogelijk herstellen of vervangen)
- 8) Verslag van asbest of voorkoming ervan.

Als dit alles uitgevoerd is : Het creëren van een databank waar alle nodige documenten, controleverslagen, verzekeringspolissen enz. aanwezig zijn die een degelijk onderhoud van het gebouw kunnen aantonen.

Met deze vorm van herstelling zijn we verplicht een architect, een stabiliteitsingenieur, een veiligheidsadviseur en mogelijk nog andere specialisten aan te stellen om het gewenste resultaat te bekomen. Door deze vorm kiest men ervoor om het hele project te laten leiden door de architect die dan ook verantwoordelijk is voor de uitvoering van de werken. Met deze werkwijze kan men gecoördineerd de herstellingen opvolgen en verrassingen proberen te vermijden.

De raad van mede eigendom geeft hier enkel de opdracht aan de architect in totaliteit gesteund door de goedkeuring van de algemene vergadering (1 april).

Het eindresultaat zou moeten zijn dat ieder een degelijk appartement kan bezitten waarvan de onderhoudswerken de eerste 25 à 30 jaar beperkt of verwaarloosbaar zullen zijn.

Om deze werken te kunnen uitvoeren moet men toch rekening houden met een periode van 3 jaar.

De prijs zal hoog zijn, maar men moet wel rekening houden met het feit dat na de werken het gebouw en de appartementen een hogere meerwaarde zullen hebben.

Het basisprincipe van Erfgoed is dat men een tussenkomst voorziet. Christophe heeft hierover al meermaals gecommuniceerd.

Erfgoed komt voor een maximum bedrag van 500 000 Euro tussen voor de herstelling van draagmuren en welvingen van het gebouw, wat echter wel een probleem is. De herstelling van de draagmuren (basis) zal namelijk (veel) hoger zijn.

Als eigenaar dient men het bedrag waarvoor Erfgoed tussenkomt voor te financieren .

Ten laatste, alle kosten binnen het privaatgedeelte zijn ten laste van de eigenaar. (er is een mogelijkheid voor tussenkomsten te bekomen van Erfgoed voor het interieur, ook privaatief !)

Wat de raad van mede eigendom betreft: zij zullen tijdens de werken op regelmaat gevraagd worden door de architect om de werken bij te wonen, zodat hij toelichting kan geven over de uitgevoerde werken of mogelijke problemen.

Bij een **ad hoc werking** gaat men de eigenaars verleiden door de indruk te wekken dat dit betaalbaarder is. Men gaat deze herstelling uitvoeren in tijdschema's of fases (periode 10 tot 15 jaar) met telkens aanpassingen van de prijzen.

Om in deze materie toch een beter inzicht te krijgen ben ik naar onze persoonlijke architect geweest waar we toch vier renovatieprojecten mee verwezenlijkt hebben.

Na inzage van het dossier gaf ze duidelijk aan dat het werk van architect Vermeersch degelijk was, ook de studie van de stabiliteitsingenieur beschouwt ze als degelijk werk, maar tegelijkertijd ook verontrustend (er wordt hier wel verwezen naar hoogdringendheid van stabiliteitsherstellingen).

Ze heeft mij hier duidelijk gemaakt dat de verantwoordelijkheid hier vooral ligt bij de vereniging van mede eigendom (de bouwheer). Deze laatste moet de juiste omschrijving geven van de uit te voeren werken en als het fout loopt, is zij verantwoordelijk. De architect gaat enkel uitvoeren wat zijn opdracht is (kosten drukkend).

Ook mag men niet vergeten dat Erfgoed ons verplicht met een architect te werken. Ook niet onbelangrijk is dat Erfgoed enkel een tussenkomst voorziet op offerte's die gemaakt en aanvaardt zijn in het dossier. Als er een afwijking komt van de offerte is deze meer kost 100 procent ten laste van de eigenaars. (Bij uitzondering kan hét dossier opnieuw aangevraagd bij Erfgoed).

Ook bestaat er een risico dat er een totaalrenovatie wordt uitgelokt als men bijvoorbeeld het dak verwijderd en vaststelt dat de schade veel groter is dan gedacht. Dan wordt het echt problematisch.

Een tweede punt waar ze me op wees, is het feit dat het opstarten en opruimen van een werf ook een belangrijke kost is in zulke projecten. Ook terug opstarten en aanwerken van vorig uitgevoerde werken is een grote kost. Zeker als men rekening houdt met het eindresultaat (reële waarde na herstelling). Ook niet onbelangrijk is dat men de eerste 10 à 15 jaar bij regelmaat zal geconfronteerd worden met werken in het gebouw. Dit zal de beleving van het appartement sterk beïnvloeden gedurende de ganse looptijd der werken.

Door het feit dat de raad van mede eigendom de leidraad wordt voor de uitvoering van de werken zullen zij tijdens de werken bij regelmaat moeten gaan kijken en vergaderingen houden om deze werken op te volgen. Onze architect gaf ons deze wijze woorden mee: "bezint eer ge begint".

Verwittig de eigenaars die vermoeden dat ze dit niet financieel aankunnen of willen en geef hun de ruimte om te handelen. Bij een totaalrenovatie zal het getal gekend zijn. Bij een ad hoc versie zullen het een zeer hobbelige parcours worden waar men de renovatie hype beu gaat worden op zowel financieel vlak als op praktisch vlak en waarbij men misschien nooit het beoogde eindresultaat zal halen.

Een betaalbare renovatievorm bestaat niet voor zulke gebouwen (elke vorm zal te duur zijn).

Voor mijn persoonlijke conclusie neem ik de wijze raad mee van de architect om mij terug te trekken uit de raad van mede eigendom als men gaat voor het ad hoc systeem. Ik ben niet in de mogelijkheid om bij regelmaat naar de vergaderingen te komen die zullen volgen als men op deze wijze de werken gaat aanvatten. Deze werkwijze zal een zware inspanning vragen van de raad van mede eigendom.

Hiermee wens ik de raad van mede eigendom dat ze de kracht en de moed zullen blijven tonen om het werk verder te zetten. Ook hoop ik dat de eigenaars het gezond verstand zullen laten zegevieren tegenover geweld. Helden zijn de eersten die sneuvelen in oorlogen.

Beleefde groet,

Van Haelst Jan