

Verslag bevindingen en raadgevingen na analyse van de gevraagde werken:

1. Prelude

De VME Matahari vraagt dat VPS Bouwmanagement een onderzoek doet naar de haalbaarheid en financiële impact inzake verbouwingen aan de gemeenschappelijke delen inkom en sasdeur van de VME. Meer bepaald het automatiseren van de inkomdeur is een concrete vraagstelling. Bijkomend wordt er gevraagd verschillende opties te bekijken inzake verplaatsen bellenbusensemble en afwerken inkom als gevolg van doorgevoerde aanpassingen.

We stellen dat er zich twee hoofproblemen vormen:

- a. Is er een mogelijkheid om het openen van de voordeur automatisch te laten gebeuren?
 - b. Kan er een oplossing worden gevonden voor de sasdeur dit onpraktisch is uitgevoerd ten opzichte van de eerste sas.
2. Op 7.10.2020 worden verschillende uitvoerders in opdracht van VPS Bouwmanagement uitgenodigd ter plaatse teneinde correcte prijs te kunnen opmaken voor de gevraagde uit te voeren werken opgesteld in samenspraak met de VME en de syndicus.
3. Begin november 2020 heeft VPS Bouwmanagement voor de gevraagde uitvoeringen de nodige bestekken en een vergadering wordt ingepland op 19.11.2020 samen met de syndicus alsook een eigenaar van het gebouw die de vergadering bijwoont.

BOUWMANAGEMENT

Zorgenloos bouwen en verbouwen.

4. Bevindingen en adviezen:

- a. De voordeur van het gebouw is in pandig dewelke ervoor zorgt dat deze door wet op brandveiligheid naar buiten dient te draaien. In oorsprong was het de bedoeling deze voordeur te automatiseren met een drukknop/sensor die wordt gekoppeld op de buitenmuur. Dit omdat sommige mensen de kracht niet hadden deze te openen of deze te vroeg dichtslaat.

Na overleg met de verschillende aannemers is het automatiseren voor dit project geen haalbare kaart. Dit heeft verschillende redenen.

1. De pomp die de deur zou dienen te bedienen is niet flexibel te regelen. Concreet betekent dit dat het instellen van de sterkte van de pomp, rekening zou dienen te houden met de eventuele hoge winddrukken vanuit de zee die op de voordeur duwen. Wanneer die hoge winddrukken er zouden zijn, zou op zich de pomp ervoor zorgen dat de deur correct naar buiten toe draait. Het probleem stelt zich wanneer er geen wind zou zijn. In dat scenario zou de pomp, ingesteld om ook te kunnen dienen bij hoge winddrukken, teveel kracht generen. Op die manier zouden mensen die minder te been zijn, alsook eventuele kinderen achteruit kunnen worden geduwd door de kracht van de pomp die de deur dan te krachtig doet opengaan. Dit met alle gevolgen van dien.
 2. Een andere denkpiste om dit zelfde systeem uit te voeren doch de voordeur naar binnen doen draaien is door wetgeving brand ook geen optie. Het is namelijk door de brandweer verboden om deuren die in pandig zijn (niet voorbij de rooilijn van het gebouw gaan), naar binnen toe te doen openen. De reden is dat de gemeenschappelijke inkom als een noodweg wordt aanzien en de mensen de deuren naar buiten dienen te duwen bij nood. Indien een deur naar binnen zou draaien kunnen mensen worden vertrappeld/geplet, bij nood als brand en men in groep naar buiten wil. De enige uitzondering hierop is wanneer de deur in lijn staat met de rooilijn. Dan moet men verplicht naar binnen draaien gezien er geen privatieve gedeelten van een gebouw over het openbaar domein mogen komen.
- b. De problematiek van wetgeving wordt op de vergadering besproken. De conclusie is dat dit dus geen optie is, waardoor er een heel deel van de gevraagde uit te voeren werken die een direct gevolg waren van het aanpassen van de voordeur, dus niet meer van toepassing zijn.
 - c. Naast de problematiek van de voordeur wordt nog de problematiek van de sasdeur besproken. Deze draait nu naar buiten doch scharniert verkeerd in de zin dat deze openzwaait van de brievenbusensemble richting de rechtermuur (kijkend van buiten naar binnen). Dit resulteert in een onhandige handeling om deze te openen als men van buiten naar binnen wenst te komen. De oplossing hier is het vernieuwen van de sasdeur. Wederom door brandveiligheid verplicht naar buiten toe te draaien, doch anders scharnierend. Deze zou dus dienen te openen startend van de rechtermuur (van buiten naar binnen kijkend) richting de bestaande brievenbusensemble.

5. Conclusie

Na bespreking van het project met de syndicus alsook de eigenaar van het gebouw worden volgende zaken overeengekomen:

- Probleem voordeur wordt in eerste instantie opgelost door het monteren van een haak en een oog aan de buitenkant zodoende men deze voor het binnenbrengen van fietsen en boodschappen kan vasthangen aan de haak.
- Eenzelfde aanpak zou gebeuren voor de branddeur aan het einde van de tweede inkom richting fietsenberging.
- Inzake de sasdeur, wordt er geopteerd om deze inderdaad te vernieuwen, doch zoals besproken anders te doen scharnieren.
 - o Bijkomend wordt vermeld dat rekening dient te worden gehouden met het feit dat deze sasdeur aan de binnenkant een draaitoppel op de cilinder dient te hebben zodoende deze ten allen tijde van binnen kan worden ontgrendeld bij nood.
 - o Ook dient er in het zijlicht bovenaan een rooster te worden ingebouwd teneinde het probleem van luchtdruk in het sas op te lossen.
- Op die manier dient:
 - o de bestaande brievenbusensemble niet te worden vernieuwd.
 - o de beschadigde wandbetegeling (na afbreken bestaande brievenbusensemble) niet te worden uitgevoerd.
 - o bestaande vals plafond niet te worden vernieuwd en afgewerkt.
 - o is er geen interventie van electricien nodig.
- Resten er dan nog twee uitvoerende partijen nodig:
 - o Schrijnwerker voor het vernieuwen van de sasdeur en uitvoeren van de haken op de voordeur en deur richting fietsenberging.
 - o Schilderen teneinde de nieuwe omlijsting sasdeur af te werken.
- VPS Bouwmanagement laat weten door het verkleinen van het project en het dalen van aantal uit te voeren posten met daarbij horende uitvoerders, geen meerwaarde te kunnen bieden in de uitvoering van dit dossier. Het moet ook niet duurder dan nodig.
- VPS Bouwmanagement overhandigt de namen van de twee nodige uitvoerder aan de syndicus zodoende deze partijen kunnen worden gecontacteerd.

VPS
BOUWMANAGEMENT
Zorgenloos bouwen en verbouwen.