

VME RESIDENTIE WELLINGTON
Hendrik Conciencelaan 3
De Panne
KBO 0833.535.153

Beleidsnota en visieplan met voorstel budgetplanning voor Residentie Wellington van 29/06/2019

Geachte mede-eigenaar,

Ons gebouw dateert van 1978.

De raad van mede-eigendom en de syndicus komen tot de vaststelling dat een aantal uitdagingen betreffende het behoud en de veiligheid van ons gebouw op korte en middellange termijn dienen gerealiseerd te worden. Alle beoogde projecten zijn even dringend en noodzakelijk, en hebben een aanzienlijke financiële impact. Vanwege de ernst en hoogdringendheid is beslist om hiervoor een bijzondere algemene vergadering te laten doorgaan.

OVERZICHT PROJECTEN :

- 1. Isolatie van de terrassen van de dakappartementen** : Dient uitgevoerd te worden voor 01/01/2020, anders kunnen de individuele appartementen na die datum niet meer te huur worden aangeboden, op straffe van gerechtelijke vervolging.
Zie adviesverslag van ir. Deconinck van 24/04/2019 (zie bijlage)
Geraamd gezamenlijk budget : 220.000 €
Uit te voeren : Voor 01/01/2020
- 2. Grondige gevelrenovatie** : Deze werken omvatten het grondig herstellen van elke betonschade en betondegradatie, beschermen van betononderdelen en terrassen tegen verdere weersinvloeden en zeezout. Om deze werken te kunnen uitvoeren, moeten alle balustrades en terrastussenschotten weggenomen te worden en nadien vervangen te worden door dito die voldoen aan de nieuwe wettelijke hoogtes en brandveiligheid (opendraaiende terrastussenschotten). Lokale en beperkte herstelling is uitgesloten.
Zie adviesverslag van ir. Deconinck van 24/04/2019 (zie bijlage) : Dit advies is duidelijk : hoe langer we deze werken uitstellen, des te progressiever de schade en kostprijs toenemen.
Geraamd gezamenlijk budget : 2.600.000 €
Uit te voeren : Start der werken binnen de 3 jaar vanaf heden, met risico op progressieve bijkomende schade en prijsimpact
- 3. Renovatie woning conciërge** : Deze is permanent bewoond geweest gedurende ruim 40 jaar en ondertussen uitgeleefd. De keuken en badkamer dateren nog van in het begin, voldoen niet meer aan de eisen van hedendaags comfort en moeten dringend vervangen worden. Vermits de conciërge reeds de woning gebruikt vanaf eind juni 2019, zullen we voor de duur der werken een vervangwoning voor hem op kosten van de VME moeten huren binnen het gebouw.
Het al dan niet goedkeuren van deze werken zal onvermijdelijk impact hebben op de verdere motivatie en bereidheid van de conciërge.
Geraamd gezamenlijk budget : 14.000 €
Uit te voeren : Onmiddellijk na goedkeuring offerte door huidige bijzonder algemene vergadering.
- 4. Brandveiligheid** : Gezien de omvang van deze werken, zullen we deze opsplitsen in deelprojecten en gespreid over enkele jaren uitvoeren als volgt :
Deelproject 1 : Advies aan elke mede-eigenaar om tijdelijk een zware hamer in zijn appartement te voorzien, om in geval van nood de nodige terrastussenschotten stuk te slaan voor evacuatie via de balkons naar de voorkant van het gebouw.

Deelproject 2 : Plaatsen van brandcentrale met bijhorende detectoren, alarmdrukknoppen en melding via sirene en doormeldingsmodule. Brandcentrale dient voor latere aansturing andere componenten (o.a. de branddeuren). Alle zichtbare componenten op de woonverdiepingen draadloos, geen kabels op de muren of plafonds.

Deelproject 3 : Compartimentering kelderverdieping met branddeuren en bijhorende tussenwanden, branddeuren voorzien van automatische deurmagneten voor gebruiksgemak. Gelijktijdige mogelijkheid tot samen aankoop van branddeuren voor de toegangsdeuren van de privatieve appartementen, voor rekening van elke eigenaar individueel.

Deelproject 4 : Bijplaatsen van noodverlichting, rekening houdend met de compartimentering die ontstaat na het bijplaatsen van de branddeuren in de kelderverdieping.

Deelproject 5 : Afdichten verticale leidingkokers tussen kelder en gelijkvloers

Deelproject 6 : Conform maken stooklokaal aan wetgeving vanaf 70 KW volgens NBN B61-001 : Plaatsen van branddetectie, CO detectie en gasdetectie die bij alarm een bij te plaatsen automatische gasafsluiter activeert en de stroomtoevoer nabij de stookinstallatie uitschakelt.

Deelproject 7 : Bijkomende mobiele blusmiddelen : Momenteel zijn er nog niet de helft van de wettelijk vereiste brandblusapparaten, volgens deze zelfde norm die ook de verzekeringsmaatschappijen hanteren.

Deelproject 8 : Natte brandbestrijdingsmiddelen : Plaatsen van automatische sprinklers en haspels in de parkeergarage, op grondgebied Wellington, door aankoppelen aan het bestaande net van Westland (mits hun akkoord). Plaatsen van slanghaspels waar technisch mogelijk en verantwoord.

Deelproject 9 : Veiligheidssignalisatie in gans het gebouw : Updaten en aanvullen na uitvoering van de voorgaande deelprojecten.

Deelproject 10 : Schilderen stalen draagstructuren parkeergarage met brandwerende verf : Indien mogelijk, laten uitvoeren door de conciërge.

Zie brandpreventieverslag van Brandweer Westhoek van 21/09/2018

Geraamd gezamenlijk budget : 42.000 €

Elk deelproject wordt volgens onderstaande timing op de toekomstige algemene vergaderingen uitvoerig toegelicht en ter stemming voorgesteld.

Timing uitvoering :

Deelproject 2 : Na goedkeuring offertes op de volgende algemene of bijzondere algemene vergadering, eind jaar 2019.

Deelprojecten 3 + 4 + 5 : Jaar 2020

Deelproject 6 : Jaar 2021

Deelproject 7 + 8 + 9 : Jaar 2022

Deelproject 10 : Uiterlijk jaar 2022 of vroeger

De brandweer wijst op de verantwoordelijkheid van elke individuele mede-eigenaar voor de huidige toestand en benadrukt dat elke mede-eigenaar kan aansprakelijk gesteld worden in geval van calamiteit met doden of ernstige letsels, en stelt duidelijk dat elke mede-eigenaar op de hoogte is van deze "vrij gevaarlijke situatie" waarvan de syndicus hem op de hoogte heeft gebracht op basis van het brandpreventieverslag.

Als VME stellen we een persoon te werk en verschaffen we hem woonst in een gebouw dat niet voldoet aan de normen inzake veiligheid en welzijn op het werk. Zie Koninklijk besluit van 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen (B.S. 23.04.2014).

Verder is het onduidelijk en onzeker welke de stelling zou zijn van de verzekeringsmaatschappij van de brandpolis : zal zij nog bereid zijn om te vergoeden bij verzaken van het brandweerverslag ?

5. **Calorie-meters** : Sedert 2016 is het bij wet verboden om de verwarmingskosten te meten via urentellers. Onze huidige individuele urentellers moeten vervangen worden door individuele calorie-meters

Geraamd budget : 60.000 €

Uit te voeren : Na project gevelrenovatie

6. **Liften** : De liften bevatten een aantal onbetrouwbare onderdelen (onder meer de binnendeuren), als gevolg van een eerdere beleidskeuze om voor de goedkoopste optie te kiezen inzake binnendeurtype (busdeuren in plaats van telescopische deuren) die gevoeliger zijn voor slijtage en defecten. Bepaalde delen zijn zelfs verwrongen en geplooid door onoordeelkundig gebruik. Bovendien kan er een optimalisatie gebeuren door het vervangen van de vaste nood telefoons met duur telefoonabonnement door GSM module via SIM kaart met nul-abonnement. Er zullen ook noodsturingen moeten geïnstalleerd worden die bij brandalarm de liften automatisch naar “een veilige verdieping” brengen. Grondige inventarisatie, evaluatie en planning kunnen pas na uitvoering van de wettelijke 15 jaarlijkse risicoanalyse die eerstdaags wordt uitgevoerd.
Geraamd budget : 30.000 €
Zie risicoanalyseverslag keuring liften : te verwachten
Uit te voeren : Afhankelijk van inhoud verslag
7. **Verslag asbestinventaris** : Wettelijk op te maken verslag door een deskundige die alle mogelijke asbestbouwmaterialen in ons gebouw inventariseert, en vervolgens aangeeft in een specifieke databank van de overheid.
Geraamd budget : 1.000 €
Uit te voeren : Vermoedelijk tegen eind 2021 of begin 2022
8. **Isolatie opperdak penthouses** : Op heden bestaat de dakbedekking van de penthouses uit 5 centimeter PIR isolatie en een afwerking in roofing. Deze uitvoering dateert ondertussen reeds van ongeveer 18 jaar geleden. Indien we binnen enkele jaren moeten overgaan tot herstelling van de dakdichtingslaag, dan zijn we wettelijk verplicht om ook dit dakgedeelte volledig in overeenstemming met de huidige isolatiewetgeving te brengen. Praktisch betekent dit het wegnemen van de bestaande isolatie, mogelijks het aanbrengen van een nieuw damp scherm, de conforme dikte isolatie (PIR 10 cm) en een dakdichtingsmembraan in EPDM dat ons een levensduur van minstens 40 jaar moet garanderen. Vermits het isolatiepakket in hoogte toeneemt, moeten onvermijdelijk ook de dakrandprofielen vervangen worden.
Geraamd budget : 95.000 €
Uit te voeren : Vermoedelijk over 5 à 8 jaar of iets later, behoudens onverwachte eerdere schade problemen.

GEVOLG : VOORSTEL BUDGETPLANNING

Het op heden begroot budget voor deze werken bedraagt bij benadering 3.000.000 euro. Om al deze werken te kunnen financieren zullen wij het reservefonds (momenteel quasi nihil) dienen aan te vullen à rato van 600.000 euro per jaar, gedurende ongeveer 5 jaar te rekenen vanaf heden, op te vragen in 2 schijven per jaar. Desgevallend dient het budget tussentijds bijgestuurd in meer of in min.

Tijdens de loop van dit kalenderjaar 2019 dient voor het reservefonds reeds een eerste provisie van 300.000 euro opgevraagd te worden.

Wij rekenen op uw integrale goedkeuring van deze beleidsnota en visieplan, met het oog op de bescherming van ons patrimonium en de veiligheid van haar eigenaars en bewoners.

Elke vraag over deze nota kan u schriftelijk richten aan de syndicus (annie@euroimmo.be), uiterlijk twee weken voorafgaand aan de bijzondere algemene vergadering van 29 juni 2019, zodat wij u hierover ten gronde kunnen informeren.