

**VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE ESPLANADA-SCALDIS-BELVEDERE**

Ondernemingsnummer 0829.103.837

Donderdag 16/02/2023 om 18 uur

Parochiaal centrum Ledeborg te 9050 Ledeborg, Ledeborgplein 21

1. Verwelcoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 124 op 213 eigenaars
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 12.355 / 20.000 quotiteiten

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **dhr. De Bruyne**, waarvan akte.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**, waarvan akte.

4. Dossier renovatie van de voor- en achtergevel / terrassen :

- **Toelichting bij de haalbaarheidsstudie voor de integrale aanpak van de gemeenschappelijke delen** door Arch&Teco - document in bijlage aan de uitnodiging

Dhr Cools, CEO van Arch&Teco geeft uitgebreid toelichting bij de historie van het dossier, de gesprekken met de stadsdiensten en de haalbaarheidsstudie.

Het resultaat van de studie en de gesprekken met de stadsdiensten is :

- er dient een bijkomende vluchtweg voorzien te worden – twee brandtrappen aan de uiteinden van het gebouw. Daardoor dient de constructie rond het gebouw te lopen om toegankelijkheid op die twee plaatsen zowel voor appartementen aan de voorkant als die aan de achterkant mogelijk te maken
- de terrassen dienen 80 cm breder gemaakt te worden dan de huidige breedte om een betere vluchtweg te garanderen + verbeterde leefkwaliteit = totale breedte 2m30
- bepaalde maatregelen die de brandveiligheid van het gebouw verhogen dienen een onderdeel uit te maken van de vergunningsaanvraag (prioriteit B)

- een aantal maatregelen dienen reeds voor de vergunningsaanvraag door de VME aangevat te worden (prioriteit A)
- voor andere maatregelen te nemen in het kader van brandveiligheid wordt een commitment gevraagd van de VME om deze maatregelen binnen een termijn van 5 tot maximum 10 jaar na de oplevering van de terrassen, aan te pakken (prioriteit C)

Het schema van de maatregelen is te vinden op pagina 29 van de haalbaarheidsstudie.

De financiële raming voor de terrasrenovatie en de maatregelen A en B, samen met de reeds gemaakte kosten, ziet er als volgt uit en geeft een raming van de totale kost van het project.

Voor de maatregelen C zullen in een later stadium verdere ramingen voorgelegd worden.

BUDGETRAMING BIJ DE STUDIE INTEGRALE AANPAK				
Punten categorie A (reeds uit te voeren) + punten categorie B - op te nemen in vergunningsaanvraag				
			Reeds besteed	1.233.122 €
			Terassen op breedte 2m30	ex btw 7.886.758 €
			reserve	10% 788.676 €
			ereloon architect	250.000 €
3	3	5	Signalisatie	2.500 € A
3	3	8	Gasstookinstallatie	10.000 € B
3	3	10	Rookevacuatie	22.500 € B
3	3	11	Verluchting garage	
3	3	12	draagkracht parking	
3	3	13	compartimenteren keldertrap	30.000 € B
3	3	15	compartimenteren liften / gangen	
3	3	16	leidingdoorgangen	
3	3	19	compartimenteren appartementen	385.700 € A
3	3	20	compartimenteren garag	21.600 € B
3	3	21	afval	60.000 € A
3	3	24	parking evacuatie	14.000 € B
3	3	26	parking beveiliging - RWA/sprinkler	
3	4	1	compartimenteren kokers / gang	
3	4		compartimenteren gastellerlokaal	8.500 € B
5	1	1	Gevels	950.000 € B
5	1	2	Daken	
				1.504.800 €
RAMING TOTAAL PROJECT				11.663.355 €

Het oorspronkelijk budget bedroeg 3.628.000 euro – daarvan werd reeds 3.149.200 euro gefinancierd. Er dient nog een schijf van 25% = 478.800 euro opgevraagd te worden aan de eigenaars die beslist hebben om zelf de kosten te financieren (niet via de VME lening)

- **Goedkeuring van de uit te voeren werken die bij de huidige vergunningsaanvraag dienen opgenomen te worden** (werken met vermelding B – zie overzicht pagina 29) als voorwaarde voor het bekomen van een gunstig advies van de Stadsdiensten en brandweer – budgetraming in bijlage. (2/3 meerderheid)

Na het stellen van vragen en het beantwoorden ervan, gaat de vergadering over tot stemming met als volgende vraagstelling :

Gaat u akkoord met de uit te voeren werken zoals opgenomen in de tabel op pagina 29 van de haalbaarheidsstudie – categorie/prioriteit A en B?

Aangezien 97,29% van de aanwezige eigenaars akkoord gaat (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt dit punt aanvaard.

- **Principiële goedkeuring met de uit te voeren werken die in de toekomst zullen uitgewerkt en uitgevoerd worden** (werken met vermelding C – zie overzicht pagina 29) alsook akkoord over de vooropgestelde timing van uitvoering. (2/3 meerderheid)

Vervolgens gaat de vergadering over tot stemming met als volgende vraagstelling :

Gaat u akkoord met de uit te voeren werken die in de toekomst zullen uitgewerkt worden - zoals opgenomen in de tabel op pagina 29 van de haalbaarheidsstudie – categorie/prioriteit C, alsook met de voorgestelde tijdshorizon?

Aangezien 100% van de aanwezige eigenaars akkoord gaat (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt dit punt aanvaard.

- **Toelichting bij de volgende stappen in het renovatieproces en de timing** ervan

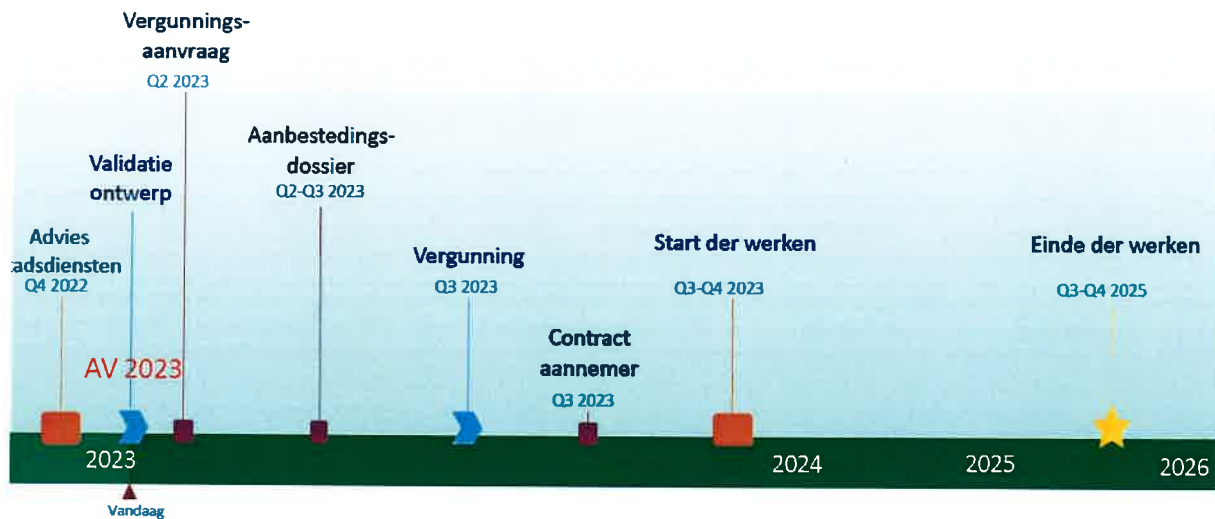
De verder stappen worden toegelicht in de voorstelling van Arch&Teco – zie hieronder.

De eerst stap is het vervolledigen van de vergunningsaanvraag en het indienen ervan.

Na het ontvangen van de bevestiging dat de aanvraag volledig is, wordt het aanbestedingsdossier opgesteld – met dit dossier worden offertes opgevraagd bij aannemers.

Na ontvangst van de offertes van de aannemers (Q3/2023) zal er een bijzondere algemene vergadering belegd worden om te beslissen over het uiteindelijke budget voor de werken, de keuze van aannemer en de financiering van deze kosten – september/oktober 2023.

De werken kunnen van start gaan Q4/20203 en zullen duren tot Q3-Q4/2025.



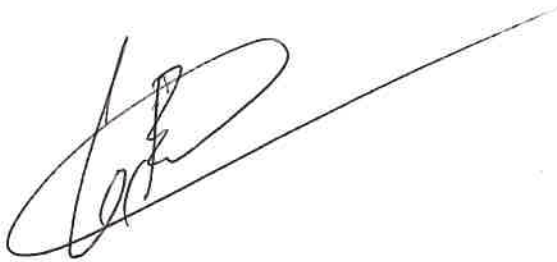
5. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt. Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem**, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

De algemene vergadering wordt afgesloten om *20u10*

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.



Ledeberg 16/02/2023
Carl Dammekens
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Esplanada-Scaldis-Belvedere
Ondernemingsnummer 0829.103.837

Voorzitter





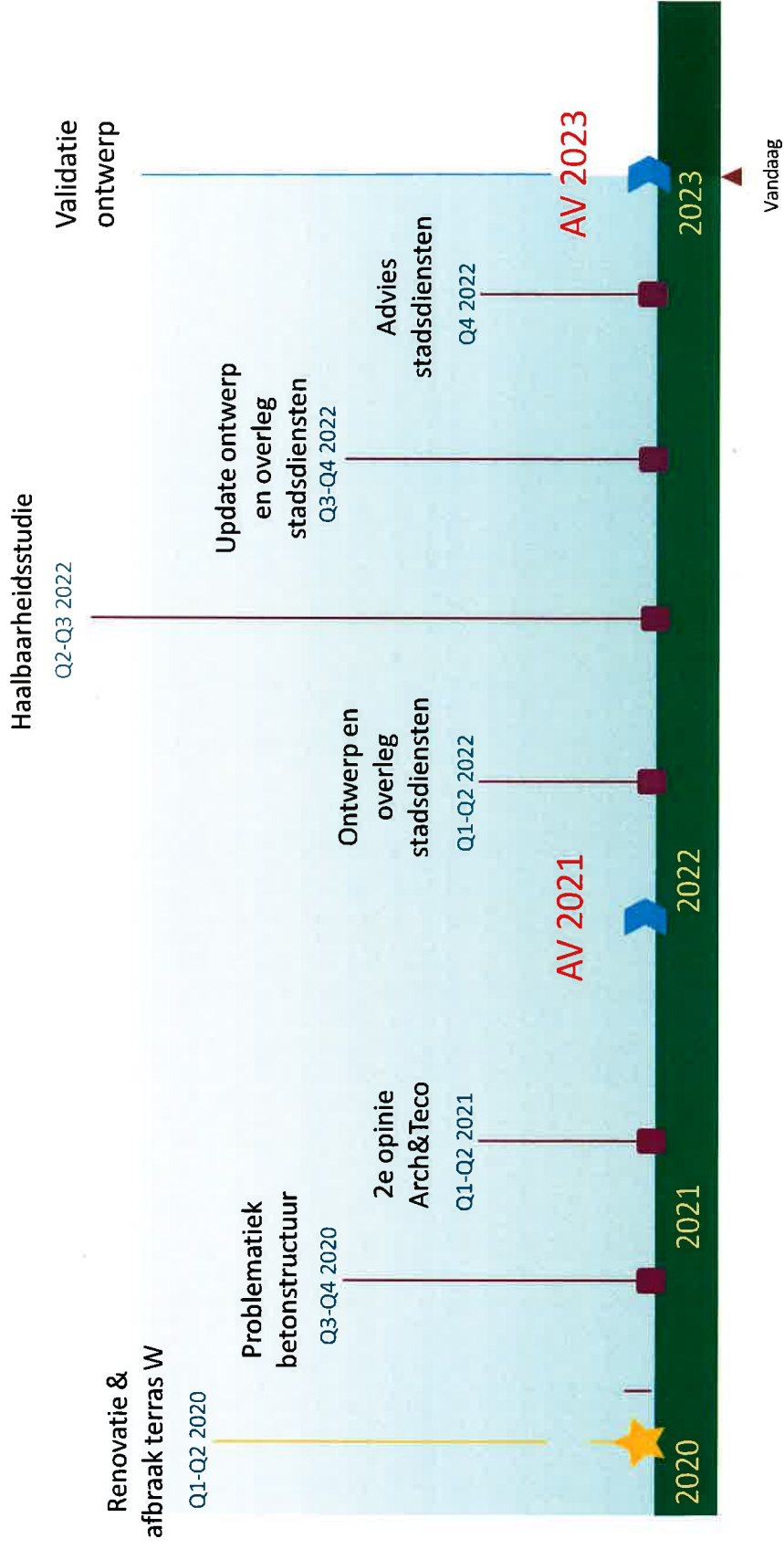
3884-10 E3-Plein

Gent

Algemene Vergadering dd. 16/02/2023

HISTORIEK

HISTORIEK

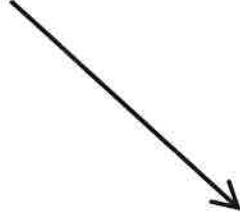


OVERLEG
&
HAALBAARHEIDSSTUDIE

OVERLEG BETROKKEN DIENSTEN

GENT

- Stedenbouw
- Team Stadsbouwmeester
- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen
- Brandweer



Brandveiligheid

- Vluchtwegen
- Compartimentering
- Bereikbaarheid brandweer



Beeldkwaliteit

- Vorm kolomstructuur
- Bekroning / sokkel



Verduurzaming van grote woongebouwen

- Isolatie
- Bruikbaarheid terras
- Licht & bezonning

HAALBAARHEIDSSSTUDIE

Analyse van de bestaande toestand binnen 3 deelgebieden

--> Brandveiligheid

--> Integrale toegankelijkheid

--> Duurzaamheid – energetische analyse van de buitenschil

Nr.	Omschrijving	Indice Investering	Prontas*
3.3.1	Brandveiligheid	B.354.757E - B.355.257E + TBD	A
3.3.2	Waarachtinge en alarminstallatie	500E	A
3.3.3	Draagbare inhalozers	-	A
3.3.4	Brandstop	TBD	A/A'
3.3.5	Veiligheidsverlichting	2.500E	A'
3.3.6	Signaleer	TBD - Officieuwslag lopen	A
3.3.7	Periodieke controle	Privatief	A'
3.3.8	Quasche rookmelders	7.500E - 10.000E	B'
3.3.9	Gasdetectieinstallatie	7.888.757E*****	B
3.3.10	Terrassen	33.500E	B
3.3.11	Rookvacuatie	TBD - Studie noodzakelijk	C'
3.3.12	Verlichting ondergronds garage	TBD - Officieuwslag lopen	C
3.3.13	Bereikbaarheid - trapgeachte dak parking	30.000E	B'
3.3.14	Compartimenten tussentrap	Sensibelen	A'
3.3.15	Trap hogere verdiepingen	337.500E	C'
3.3.16	Uitruim	TBD - Inwendig noodzakelijk	B' / C' ***
3.3.17	Bescherming tegen brand van leiding doorgangen	-	B
3.3.18	Gewels	-	A
3.3.19	Plaats dak	365.700E	A'
3.3.20	Compartimenten - appartementen	21.800E	B'
3.3.21	Compartimenten - parkeergarage	7.000 - 60.000E	A'
3.3.22	Parkeergarage - afval	Privatief	A'
3.3.23	Parkeergarage - bergingen	-	A'
3.3.24	Parkeergarage - hoogzamenhangcabine	14.000E	A' / C' ****
3.3.25	Parkeergarage - evacuatie	300E	A'
3.3.26	Parkeergarage - beveiliging	TBD - Studie noodzakelijk	C'
3.4.1	Compartimenten - lokale trap	230.400E	C'
3.4.2	Compartimenten - gemeenschappelijk	B.500E	B'
3.4.3	Parkeergarage - verlichting parkeerbuis	Privatief	-
4.1.1	Integrale toegankelijkheid	120.000E - 126.000E + TBD	-
4.1.2	Toegang inkom	30.000 - 36.000E	-
4.1.3	Lift	TBD - Ingreep heeft invloed op prijzen	-
	Toegang parking	80.000E	-
5.1.1	Duursaamheid	580.000E - 1.060.000E	B
5.1.2	Gepels	480.000E - 850.000E	C'
5.1.3	Elekten	120.000E	-
	Schrijfwerk	Privatief*	-



HAALBAARHEIDSSSTUDIE - RESULTATEN

Nr.	Omschrijving	Totale Investering	Prioriteit*
	Brandveiligheid	8.954.757€ - 8.965.257€ + TBD	
3.3.1.	Waarschuwings- en alarminstallatie	-	A
3.3.2.	Brandspasels	500€	A
3.3.3.	Brandhaspels	-	A
3.3.4.	Veiligheidsverlichting	TBD	A/A²
3.3.5.	Signalisatie	2.500€	A²
3.3.6.	Periodieke controle	TBD - Offertevraag lopende	A
3.3.7.	Optische rookmelders	Privatief	A³
3.3.8.	Gasstookinstallatie	7.500€ - 10.000€	B²
3.3.9.	Terrassen	7.886.757€*****	B
3.3.10.	Rookvacuïtatie	22.500€	B
3.3.11.	Verluchting ondergrondse garage	TBD - Studie noodzakelijk	C³
3.3.12.	Bereikbaarheid - draagkracht dak parking	TBD - Offertevraag lopende	C
3.3.13.	Compartimenteren leiderttrap	30.000€	B²
3.3.14.	Trap hogere verdiepingen	Sensibiliseren	A³
3.3.15.	Liften	937.500€	C²
3.3.16.	Bescherming tegen brand van leiding doorgangen	TBD - Inventarisatie noodzakelijk	B² / C²***
3.3.17.	Gevels	-	B
3.3.18.	Platza daken	-	A
3.3.19.	Compartimenteren - appartementen	385.700€	A³
3.3.20.	Compartimenteren - parkeergarage	21.800€	B²
3.3.21.	Parkeergarage - afval	7.000 - 60.000€	A²
3.3.22.	Parkeergarage - bergingen	Privatief	A³
3.3.23.	Parkeergarage - hoogspanningscabine	-	-
3.3.24.	Parkeergarage - evacuatie	14.000€	A² / C²****
3.3.25.	Parkeergarage - ipg	300€	A²
3.3.26.	Parkeergarage - beveiliging	TBD - Studie noodzakelijk	C³
3.4.1.	Compartimenteren - kokers traphal	230.400€	C²
3.4.2.	Compartimenteren - gestallerkhaal	8.500€	B²
3.4.3.	Parkeergarage - verluchting parkeerbox	Privatief	-
	Integrale toegankelijkheid	120.000€ - 126.000€ + TBD	
4.1.1.	Toegang inkom	30.000 - 38.000€	-
4.1.2.	Lift	TBD - ingreep heeft invloed op privatiseren	-
4.1.3.	Toegang parking	90.000€	-
	Duurzaamheid	600.000 - 1.080.000€	
5.1.1.	Gevells	480.000€ - 950.000€	B
5.1.2.	Daken	120.000€	C³
5.1.3.	Schrijnwerk	Privatief**	-

HAALBAARHEIDSTUDIE - BRANDVEILIGHEID

Sterke bezorgdheid van de brandweer gelet op

- De brand in een woontoren in Londen in 2017
- Beperkte reactie op opmerkingen uit controleverslagen (1973 – nu)

VOORWAARDEN:

- Conformereren belangrijkste probleempunten
- Planning op max. 10 jaar voor de overige punten

№	Probleempunt	Maatregel	Cost	Classificatie
3.3.1	Wantschuwinge en alarmmatiaats	B.1000.0000 - B.1000.0000 + 100	100000	A
3.3.2	Dreigbare sprinklers	10000	10000	A
3.3.3	Brandstop	10000	10000	A
3.3.4	Brandstop	10000	10000	A
3.3.5	Brandstop	10000	10000	A
3.3.6	Brandstop	10000	10000	A
3.3.7	Brandstop	10000	10000	A
3.3.8	Brandstop	10000	10000	A
3.3.9	Brandstop	10000	10000	A
3.3.10	Brandstop	10000	10000	A
3.3.11	Brandstop	10000	10000	A
3.3.12	Brandstop	10000	10000	A
3.3.13	Brandstop	10000	10000	A
3.3.14	Brandstop	10000	10000	A
3.3.15	Brandstop	10000	10000	A
3.3.16	Brandstop	10000	10000	A
3.3.17	Brandstop	10000	10000	A
3.3.18	Brandstop	10000	10000	A
3.3.19	Brandstop	10000	10000	A
3.3.20	Brandstop	10000	10000	A
3.3.21	Brandstop	10000	10000	A
3.3.22	Brandstop	10000	10000	A
3.3.23	Brandstop	10000	10000	A
3.3.24	Brandstop	10000	10000	A
3.3.25	Brandstop	10000	10000	A
3.3.26	Brandstop	10000	10000	A
3.3.27	Brandstop	10000	10000	A
3.3.28	Brandstop	10000	10000	A
3.3.29	Brandstop	10000	10000	A
3.3.30	Brandstop	10000	10000	A
3.3.31	Brandstop	10000	10000	A
3.3.32	Brandstop	10000	10000	A
3.3.33	Brandstop	10000	10000	A
3.3.34	Brandstop	10000	10000	A
3.3.35	Brandstop	10000	10000	A
3.3.36	Brandstop	10000	10000	A
3.3.37	Brandstop	10000	10000	A
3.3.38	Brandstop	10000	10000	A
3.3.39	Brandstop	10000	10000	A
3.3.40	Brandstop	10000	10000	A
3.3.41	Brandstop	10000	10000	A
3.3.42	Brandstop	10000	10000	A
3.3.43	Brandstop	10000	10000	A
3.3.44	Brandstop	10000	10000	A
3.3.45	Brandstop	10000	10000	A
3.3.46	Brandstop	10000	10000	A
3.3.47	Brandstop	10000	10000	A
3.3.48	Brandstop	10000	10000	A
3.3.49	Brandstop	10000	10000	A
3.3.50	Brandstop	10000	10000	A
3.3.51	Brandstop	10000	10000	A
3.3.52	Brandstop	10000	10000	A
3.3.53	Brandstop	10000	10000	A
3.3.54	Brandstop	10000	10000	A
3.3.55	Brandstop	10000	10000	A
3.3.56	Brandstop	10000	10000	A
3.3.57	Brandstop	10000	10000	A
3.3.58	Brandstop	10000	10000	A
3.3.59	Brandstop	10000	10000	A
3.3.60	Brandstop	10000	10000	A
3.3.61	Brandstop	10000	10000	A
3.3.62	Brandstop	10000	10000	A
3.3.63	Brandstop	10000	10000	A
3.3.64	Brandstop	10000	10000	A
3.3.65	Brandstop	10000	10000	A
3.3.66	Brandstop	10000	10000	A
3.3.67	Brandstop	10000	10000	A
3.3.68	Brandstop	10000	10000	A
3.3.69	Brandstop	10000	10000	A
3.3.70	Brandstop	10000	10000	A
3.3.71	Brandstop	10000	10000	A
3.3.72	Brandstop	10000	10000	A
3.3.73	Brandstop	10000	10000	A
3.3.74	Brandstop	10000	10000	A
3.3.75	Brandstop	10000	10000	A
3.3.76	Brandstop	10000	10000	A
3.3.77	Brandstop	10000	10000	A
3.3.78	Brandstop	10000	10000	A
3.3.79	Brandstop	10000	10000	A
3.3.80	Brandstop	10000	10000	A
3.3.81	Brandstop	10000	10000	A
3.3.82	Brandstop	10000	10000	A
3.3.83	Brandstop	10000	10000	A
3.3.84	Brandstop	10000	10000	A
3.3.85	Brandstop	10000	10000	A
3.3.86	Brandstop	10000	10000	A
3.3.87	Brandstop	10000	10000	A
3.3.88	Brandstop	10000	10000	A
3.3.89	Brandstop	10000	10000	A
3.3.90	Brandstop	10000	10000	A
3.3.91	Brandstop	10000	10000	A
3.3.92	Brandstop	10000	10000	A
3.3.93	Brandstop	10000	10000	A
3.3.94	Brandstop	10000	10000	A
3.3.95	Brandstop	10000	10000	A
3.3.96	Brandstop	10000	10000	A
3.3.97	Brandstop	10000	10000	A
3.3.98	Brandstop	10000	10000	A
3.3.99	Brandstop	10000	10000	A
3.3.100	Brandstop	10000	10000	A



HAALBAARHEIDSTUDIE - BRANDVEILIGHEID

RE: VB213587: renovatie meergezinswoning - voorstel 1



@stad.gent

Opvragen: Begindatum: woensdag 27 april 2022. Einddatum: woensdag 27 april 2022.

U hebt dit bericht aangevraagd op 3/05/2022 17:30.

Dit bericht maakt deel uit van een gevoelig gesprek. Klik hier als u alle verwante berichten wilt vinden of het oorspronkelijke bericht met vlag wilt openen. Klik hier om afbeeldingen te downloaden. Om uw privacy te beschermen, zijn enkele afbeeldingen in dit bericht niet automatisch gedownload.

Beantwoorden → Alleen beantwoorden → Doorsturen

wo 27/04/2022 11:

Drie uitdagingen aan het gebouw moeten worden samengenomen voor de aanpak van het gebouw en het maken van de juiste keuzes om geen hypotheek te leggen voor toekomstige noodzakelijke ingrepen:

- Brandveiligheid
 - het gebouw voldoet op dit moment niet aan de huidige brandveiligheidsvereisten. Er is namelijk geen tweede ontsluitingsweeg mogelijk.
 - De centrale trappen- en liftovergangen zijn in huidige situatie niet geseparateerd, wat een aanpak en bepaalde investeringen vereist: deuren en liften brandveilig maken, compartimenteren,...
 - Bereikbaarheid van andere trappenkoker via nieuwe terrassen kan mogelijk worden gemaakt: vereist doorgang via terrascheidingen. Maar dan opnieuw aanpassing noodzakelijk van trappenkokers zelf.
 - Beter scenario: bijkomende trappen voorzien op koppen gebouwen, om bijkomende vluchtweg te voorzien los van trappenkokers. Garantie op bereikbaarheid van de koppen: breder maken van de terrassen zodat deze kunnen worden doorgetrokken tot koppen.
 - Dat kan mogelijk al met terrassen van 2,4m, vereist niet per se een verbreding tot 3m. Bijkomend zal de leefbaarheid van de appartementen sterk worden verhoogd door het meer bruikbaar maken van terrassen.
 - De oriëntatie is gunstig: oost-west. De zon staat in die richting lager, waardoor garantie op voldoende licht in de appartementen. Een verbreding van de terrassen met 90cm zal beperkt impact hebben op de lichtkwaliteit ten aanzien van de huidige terrassen.
- Verduurzaming van grote woongebouwen met versnipperde eigendomsituatie:
 - Enkel de terrasconstructie wordt vervangen.
 - Het betonrot op de koppen van de gebouwen vraagt eveneens een aanpak. Echter er wordt geen isolatie-ingreep voorzien, enkel het schilderen van het beton na de aanpak van de betonrot.
 - Isoleren van de koppen zou grote winst opleveren voor appartementen op koppen. Hiervoor is subsidiering mogelijk, ondersteuning van Gent Knaapt Op en Domus Mundi te onderzoeken voor de koopappartementen.
 - Bij voorzien trapconstructie op koppen en verbinden met terrassen centraal gedeelte, worden deze appartementen ook van doorlopend terras voorzien.
- Beeldkwaliteit:
 - Ondergeschikt aan bovenstaande, maar beslissingen zullen het beeld mee bepalen.
 - Kolomstructuur met V-poten: zorgt voor dubbelhoge plint. Onderste laag van dit type gebouwen integreert andere functies, terwijl eerste laag al wonen is. De V-poten over de eerste twee lagen wekt de indruk dat de plint van het gebouw samenhoort, terwijl dat niet zo is. In de lading van het gebouw is dat niet correct. De financiële winst van enkele poten minder is dan ook beperkt.
 - De kolomstructuur met rechte poten maakt het geheel leesbaarder en logischer.
 - Over de verbijzondering van de sokkel dient verder te worden nagedacht, als overdekte galerij langs de gevels op het maaiveld.
 - De glazen balustrade is mogelijk, echter de brandweer geeft aan ivf klimaatwrijvingen en heviger winden dat glas een stevige verankering vereist. Alternatieven zijn te onderzoeken.
 - Materialisatie balustrades – terrascheidingen zijn bepalend voor het beeld, hier moet op worden gezocht.
 - Al dan niet aanpak van de kroon zal ook mee bepalend zijn.
 - Referenties: Rozaemaal / Kempe Thill – Drie Hofsteden Kortrijk / B2a1,... verder te onderzoeken.

Conclusies:

De brandveiligheid en verduurzaming van het gebouw vraagt de juiste keuzes op dit moment en dat vraagt verder onderzoek in functie van fasering en subsidiering. Het outen vervangen van de terrassen door een onafhankelijke structuur met zelfde breedte zoals ze op vandaag zijn lost de problemen naar brandveiligheid niet op en maakt het gebouw niet duurzamer.

Haalbaarheidsstudie

3884-10 E3-plein - Algemene Vergadering dd. 16/02/2023



HAALBAARHEIDSTUDIE - BRANDVEILIGHEID

RE: VB213587: renovatie meergezinswoning - voorstel 1



stad.gent

Beantwoorden << Alleen beantwoorden >> Doorsturen

wo 27/04/2022 11:

Opvragen. Bevestigd op woensdag 27 april 2022. Einddatum: woensdag 27 april 2022. U hebt dit bericht beantwoord op 3/05/2022 17:30. Dit bericht maakt deel uit van een gesloten gesprek. Klik hier als u alle verwante berichten wilt vinden of het geprojecteerde bericht met vlag wilt openen. Klik hier om afbeeldingen te downloaden. Om uw privacy te beschermen, zijn enkele afbeeldingen in dit bericht niet automatisch gedownload.

Drie uitdagingen aan het gebouw moeten worden samengenomen voor de aanpak van het gebouw en het maken van de juiste keuzes om geen hypotheken te leggen voor toekomstige noodzakelijke ingrepen:

Brandveiligheid - het gebouw voldoet op dit moment niet aan de huidige brandveiligheidsvereisten. Er is namelijk geen tweede ontsluitingsweg mogelijk.

De centrale trappen, en liftwiel, valt niet in huidige situatie maar noodzakelijk om te maken en liftwiel in particulier maken en omarmement br...

Het gebouw voldoet op dit moment niet aan de huidige brandveiligheidseisen.

Er is namelijk geen tweede ontsluitingsweg mogelijk

- o bij voorzien trapconstructie op koppen en veranden met terrassen centraal gemeente, worde deze appartementen ook van oorlopens terras voorzien.
- o Aanpak schrijfwerk van de appartementen centraal; elke bewoner kan individueel aanspraak maken op subsidie. Verder te onderzoeken.
- o Beeldkwaliteit:
 - o Ondergeschiedt aan bovenstaande, maar beslissingen zullen het beeld mee bepalen.
 - o Kolonstructuur met V-poten; zorgt voor duivelhoge plint. Onderste laag van dit type gebouwen integreert andere functies; terwijl eerste laag al wonen is. De V-poten over de eerste twee lagen wekt de indruk dat de plint van het gebouw samenhoort, terwijl dat niet zo is. In de lezing van het gebouw is dat niet correct. De financiële winst van enkele poten minder is dan ook beperkt.
 - o De kolonstructuur met rechte poten maakt het geheel leesbaarder en logischer.
 - o Over de verbijzondering van de sokkel dient verder te worden nagedacht, als overdekte galerij langs de gevels op het maaiveld.
 - o De glazen balustrade is mogelijk, echter de brandweer geeft aan ivf klimaatwijzigingen en heviger winden dat glas een stevige verankering vereist. Alternatieven zijn te onderzoeken.
 - o Materialisatie balustrades – terrascheidingen zijn bepalend voor het beeld, hier moet op worden gezocht.
 - o Al dan niet aanpak van de kroon zal ook mee bepalend zijn.
 - o Referenties: Rozemaal / Kempe Thill – Drie Hofsteden Kortrijk / Bzal,... verder te onderzoeken.

Conclusies:

De brandveiligheid en verduurzaming van het gebouw vraagt de juiste keuzes op dit moment, en dat vraagt verder onderzoek in functie van fasering en subsidiëring. Het louter vervangen van de terrassen door een onafhankelijke structuur met zelfde breedte zoals ze op vandaag zijn lost de problematieken naar brandveiligheid niet op en maakt het gebouw niet duurzamer.

De brandveiligheid en verduurzaming van het gebouw vraagt de juiste keuzes op dit moment..... Het louter vervangen van de terrassen met zelfde breedte ... lost de problematieken naar brandveiligheid niet op en maakt het gebouw niet duurzamer.

HAALBAARHEIDSSSTUDIE - BRANDVEILIGHEID

verslag overleg E3-plein 21/11/22



Stad.qent

Opvolgen. Einddatum: vrijdag 2 december 2022. Einddatum: vrijdag 2 december 2022. U hebt dit bericht aangestuurd op 7/12/2022 13:26.

Feedback van de brandweer op de haalbaarheidsstudie door 18 KB

Dienst Stedenbouw heeft ook aangevuld.

1. Toelichting tabel A-B-C:
 - A: reeds opgenomen
 - B: doelstellingen voor opname in bouwplanvraag
 - C: doelstellingen lange termijn.

Team SBM en Brandweer doelstellingen C lijken te vrijblijvend. Er is geen enkele garantie noch verduidelijking dat zaken onder C ooit worden opgenomen. Deze moeten duidelijker en concreter, moeten minder vrijblijvend en specifiek worden verduidelijkt. Ook de toekomstige doelstellingen en ingrepen aan het gebouw moeten deel uitmaken van prioriteiten gebouww.

Brandweer:

- o bij de A-punten dient explicieter vermeld of de verschuivende opmerkingen uit het controleverslag inpassen zijn weggevoerd.
- o Sommige B- en C-punten zouden eigenlijk al moeten weggevoerd zijn als een A-punt daar zij in het controleverslag uit 2019 als verplichte maatregel zijn opgenomen (vb. platteb. van pictogrammen).
- o Voor enkele andere C-punten verwachten we een indicatie maar toch meer concrete timing in de tijd gestuurd (max. 5-10 jaar).
- o Het voorzien van 2 brandtrappen aan de kassei kanten dient ook opgenomen als een B-punt (opname in de omgevingsaanvraag).
- o In bijlage onze meer gedetailleerde feedback op de studie.

2. trappe terrassen:

- Team SBM vraagt uitwerking met breedte 2,3m, zodat brandveiligheidsaspect voor evacuatie over terrassen wordt gegarandeerd door voldoende breedte. Deze breedte heeft daarnaast meest potentie voor de leefbaarheid, en is bovendien minder breed dat initiele versie van 3,00. 2,30m, is een beperkte doch weselijke verandering voor inzet en gebruik terras. Dit is voor SBM harde eis. Er moet in volgende fase verder worden gewerkt op architecturale uitwerking van terras: zichtlijn naar relevante referenties, en precieze materialisering. Met aandacht voor eenvoud en onderhoud + terrasschedingen.

- Brandweer: De voorkeur gaat naar het dieper terras omdat dit meer gainie geeft op een vijf doorgang naar de 2 vluchttrappen. De tussenschotten moeten steeds open kunnen over minstens één doorgangsbreedte.

- Dienst Stedenbouw er kan akkoord worden gegaan met beide voorstellen. Gezien de specifieke ligging van het woongebouw en de meerwaarde dat de terrassen kunnen bieden voor de bewoners, gaan we akkoord met een breedte van 2m30 (dit is tevens ook het maximale). Bij alle terrassen moeten de zijdelingse terrasschermen schuinrandend zijn en te allen tijde vrijgevoerd kunnen worden (dus geen vergrendeling) zodat de inwoners, ingeval van brand, steeds naar de aangrenzende terrassen kunnen vluchten in beide richtingen. Er zullen daarom ook geen hinderlijke voorwerpen nabij de terrasschermen mogen geplaatst worden. We vragen om de bestaande architectuur af te werken en licht-doortlatend te voorzien. Bij voorkeur in glas en/of spijlglas, dit in verder overleg met Team Steddbouwmeester. Te onderzoeken.

Beantwoorden

Allen beantwoorden

Doorsturen

vr 7/12/2022 15:37

Haalbaarheidsstudie

3884-10 E3-plein - Algemene Vergadering dd. 16/02/2023

HAALBAARHEIDSTUDIE - BRANDVEILIGHEID

verslag overleg E3-plein 21/11/22



stad.gent

Opvolgen. Begindatum: vrijdag 2 december 2022. Einddatum: vrijdag 2 december 2022. U hebt dit bericht doorgezonden op 7/12/2022 13:26.

Feedback van de brandweer op de haalbaarheidsstudie.docx

Dienst Stedenbouw heeft ook aangevuld.

Beantwoorden | Alleen beantwoorden | Doorsturen | vr 7/12/2022 13:37

Het voorzien van 2 brandtrappen aan de kopse kanten dient ook opgenomen ... in de omgevingsaanvraag

Team SBM
Deze mail
Brandweer

- o Bij de A-punten dient explicieter vermeld of de verschillende opmerkingen uit het controleverslag inlossen zijn weggewerkt.
- o Sommige B- en C-punten zouden eigenlijk al moeten weggewerkt zijn als een A-punt daar zij in het controleverslag uit 2019 als verplichte maatregel zijn opgenomen (vb. plaatsen van pictogrammen).
- o Voor enkele andere C-punten verwachten we een indicatieve maar toch meer concrete timing in de tijd gestuurd (max. 5-10 jaar).
- o Het voorzien van 2 brandtrappen aan de kopse kanten dient ook opgenomen als een B-punt (opname in de omgevingsaanvraag).
- o In bijlage onze meer gedetailleerde feedback op de studie.

2. **Onprettige terrassen:**

- o Team SBM vraagt uitwerking met breedte 2.3m, zodat brandveiligheidsaspect voor evacuatie over terrassen wordt gegarandeerd door voldoende breedte. Deze breedte heeft daarnaast meest potentie voor de leefbaarheid, en is bovendien minder breed dan in de eerste versie van 3.00, 2.50m, is een beperkte doch weselijke verandering voor inzet en gebruik terras. Dit is voor SBM harde eis. Er moet in volgende fase verder worden gewerkt op architecturale uitwerking van terrassen, zoektocht naar relevante referenties, en precieze materialisering. Met aandacht voor eenvoud en onderhoud + terrasscheidingen.

Brandweer: De voorkeur gaat naar het kleinere terras omdat dit meer overneemt naar de 2 dubbelstrassen. De terrassen moeten maken plaats voor fietsen en andere activiteiten.

Team SBM vraagt uitwerking met breedte 2.3m... Dit is voor SBM harde eis.

Haalbaarheidsstudie

3884-10 E3-plein - Algemene Vergadering dd. 16/02/2023

HAALBAARHEIDSTUDIE – INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID

Gewestelijke verordening betreffende de toegankelijkheid (5/7/2009)

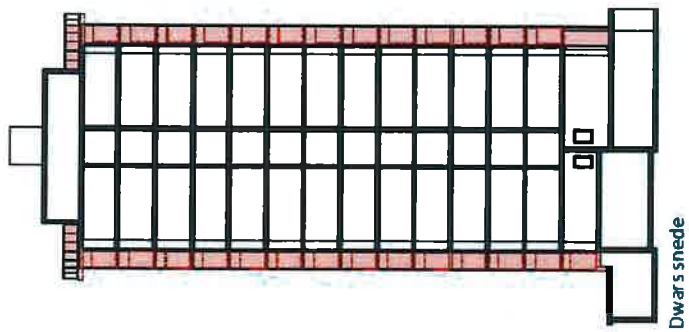
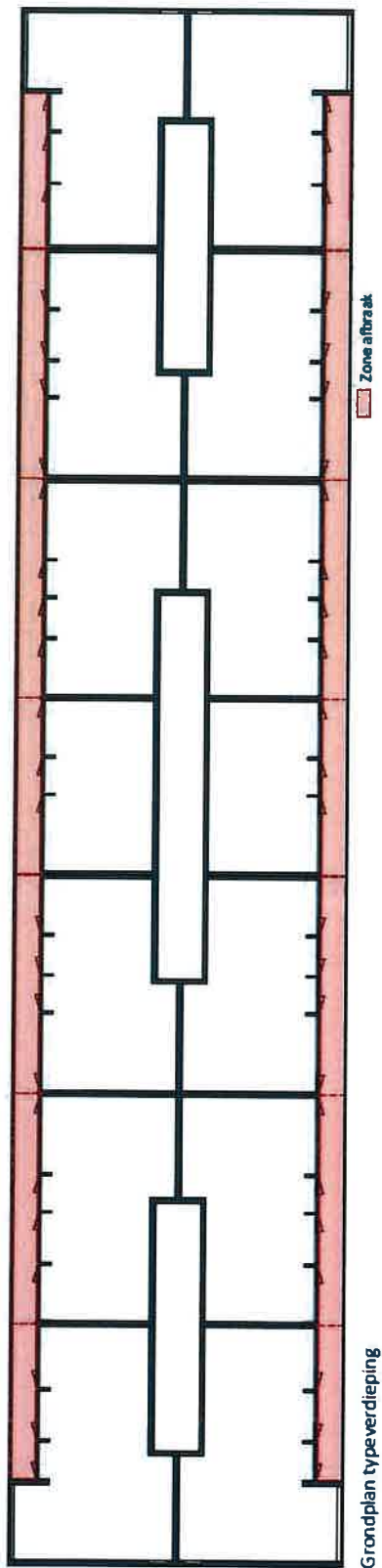
Bestaande gebouw is onvoldoende toegankelijk voor mindervalide personen

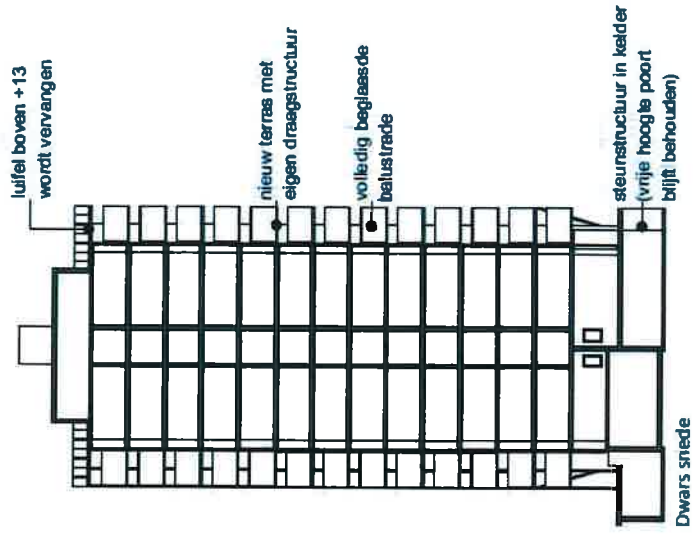
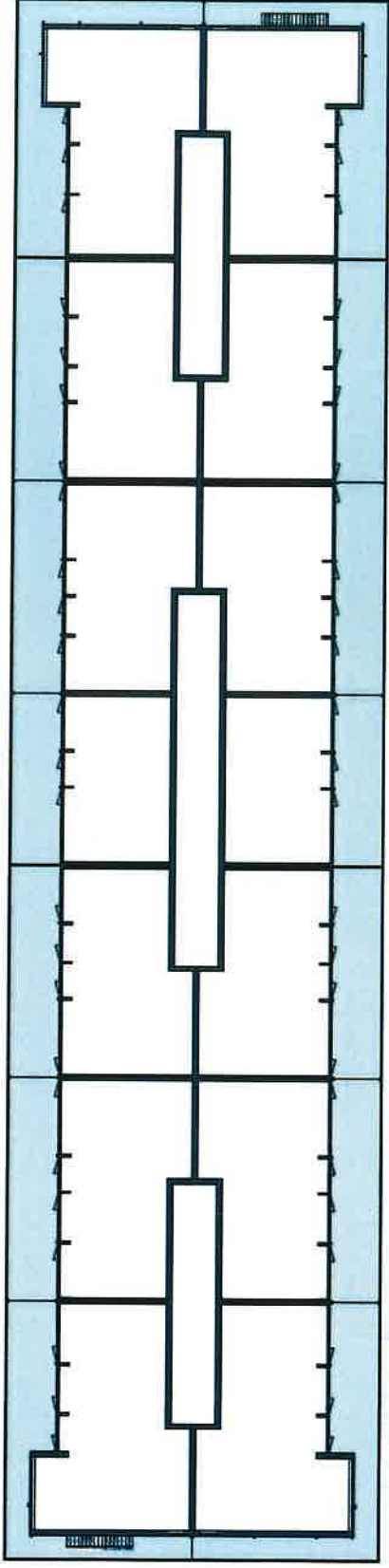
Nr	Uitdraai	Uitval	Uitval	Uitval
3.3.1	Beveiliging	B.864.75/76 - B.865.25/26 + T.B3		Uitval
3.3.2	Waarzuwings- en alarminstallatie	SOUDE		A
3.3.3	Brandstop			A
3.3.4	Brandmelding			A/A
3.3.5	Brandbestrijding	TBO		A
3.3.6	Brandbestrijding	2.500€		A
3.3.7	Brandbestrijding	Privaat - Onvermijdelijk		A
3.3.8	Brandbestrijding	7.000€ - 10.000€		A
3.3.9	Brandbestrijding	7.888.75/76 +****		B
3.3.10	Brandbestrijding	22.500€		B
3.3.11	Verluchting ondergrondse garage	TBO - Staan noodzakelijk		C
3.3.12	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	TBO - Onvermijdelijk		C
3.3.13	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	30.000€		B
3.3.14	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	Brandbestrijding		A
3.3.15	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	357.500€		C
3.3.16	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	TBO - Onvermijdelijk noodzakelijk		B / C +****
3.3.17	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)			B
3.3.18	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)			B
3.3.19	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	385.700€		A
3.3.20	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	31.800€		A
3.3.21	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	7.000 - 80.000€		A
3.3.22	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	Privaat		A
3.3.23	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)			A
3.3.24	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	14.000€		A / D +****
3.3.25	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	SOUDE		A
3.3.26	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	TBO - Soort noodzakelijk		C
3.3.27	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	B.864		A
3.3.28	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	Privaat		A
3.3.29	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	140.000€ - 250.000€		A
3.3.30	Brandbestrijding - brandmelding (ok parking)	Privaat		A
4.1.1	Uitval			
4.1.2	Uitval	TBO - ingesp. heeft invloed op privatiseren		
4.1.3	Uitval	90.000€		
5.1.1	Uitval	800.000€ - 1.000.000€		B
5.1.2	Uitval	400.000€ - 500.000€		B
5.1.3	Uitval	Privaat**		C

HAALBAARHEIDSTUDIE – DUURZAAMHEID

Het bestaande gebouw (gevels – schrijnwerk) zijn onvoldoende geïsoleerd.

TERRASSEN







Terrassen – nieuwe toestand
3884-10 E3-plein - Algemene Vergadering dd. 16/02/2023



Terrassen – nieuwe toestand
3884-10 E3-plein - Algemene Vergadering dd. 16/02/2023



Terrassen – nieuwe toestand
3884-10 E3-plein - Algemene Vergadering dd. 16/02/2023

TIMING OVERIGE WERKEN

Op eis van de brandweer

Prioriteit A:

Reeds uitgevoerd

Prioriteit A² en A³ :

Onmiddellijk

Prioriteit B²:

Gelijktijdig aan de vergunningsaanvraag

Prioriteit B:

Binnen de vergunningsaanvraag

Prioriteit C:

Binnen maximaal 10 jaar

Nr.	Doelgroep	Verb. Verzorging	Interne
3.3.1	Waarschuwing- en alarminstallatie	8.854,737€ - 0,854.837€ + IB3	A
3.3.2	Brandalarm installaties	900€	A
3.3.4	Vuilverwijdering	IB3	A/A
3.3.5	Expansoren	2.500€	A/A
3.3.7	Erische rookmelders	Privaal	A
3.3.8	Plaatsrookmelder	7.895 - 183.000€	B
3.3.9	Terrazaan	7.895-237€ +****	B
3.3.10	Escaperoede	82.804€	B
3.3.11	Verzekering van de eigenheid	IB3 - deuren openhouden	C
3.3.12	Verzekering van de eigenheid	IB3 - deuren openhouden	C
3.3.13	Verzekering van de eigenheid	501.000€	B
3.3.14	Trip ladders, verdelingen	1000€	A
3.3.15	Verzekering van de eigenheid	1000€	C
3.3.16	Verzekering van de eigenheid	1000€	C
3.3.17	Doelgroep	1000€	B
3.3.18	Verzekering van de eigenheid	300.100€	B
3.3.19	Verzekering van de eigenheid	211.800€	B
3.3.20	Garageinstallatie - perkoetparkeer	7.000 - 80.000€	A
3.3.21	Perkoetparkeer - afval	Privaal	A
3.3.22	Perkoetparkeer - herengien	Privaal	A
3.3.23	Perkoetparkeer - hoortparkeercabine	Privaal	A
3.3.24	Perkoetparkeer - wheelchair	14.000€	A/C****
3.3.25	Perkoetparkeer - afval	800€	A
3.3.26	Perkoetparkeer - toegelicht	180€ - Soude rucodaraal	C
3.3.27	Perkoetparkeer - toegelicht	6.700€	C
3.3.28	Perkoetparkeer - toegelicht	Privaal	B
4.1.1	Integratie integratiekosten	180.000€ - 128.000€ + IB3	-
4.1.2	Toegang plein	20.000 - 381.000€	-
4.1.3	Lit.	IB3 - ingang heeft invloed op privatisen.	-
4.1.3	Toegang parking	901.000€	-
5.1.1	Doelgroep	450.000€ - 850.000€	B
5.1.3	Schrijfwerk	Privaal**	-

RAMING EN TIMING

RAMING

Prioriteit A:

Reeds uitgevoerd

Prioriteit A² en A³:

ca. 420.000€ + TBD

Prioriteit B²:

ca. 70.000€ + TBD

Prioriteit B:

8.390.000€ à 8.870.000€

Prioriteit C:

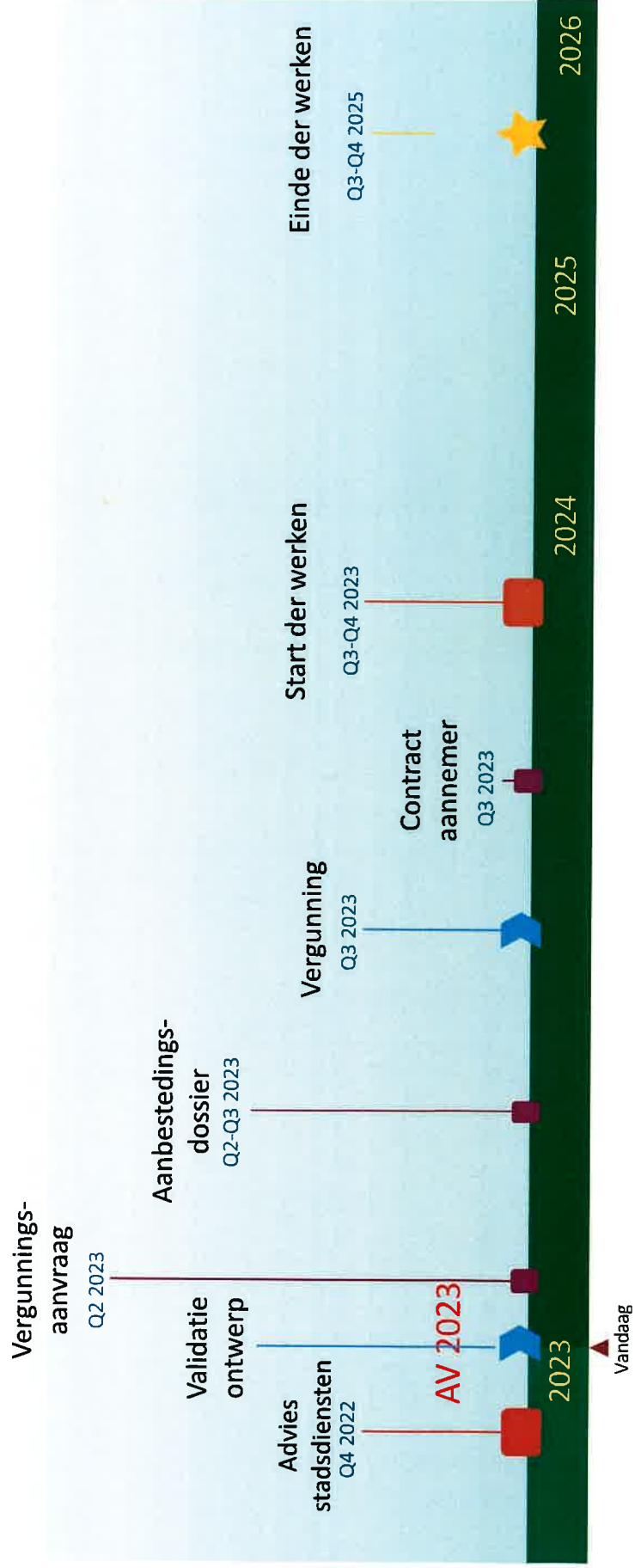
ca. 815.000€ + TBD

Bovenstaande prijzen geïndexeerd januari 2023

Nr	Uitschrijven	Locaal bodwaarde	Markt
3.3.1	Waarachtwing- en alarmmaterialisatie	B.954.7076 - B.884.2076 + TBD	A
3.3.2	Draagbare installaties	14.000	A
3.3.3	Brandstop	TBD	A/A'
3.3.4	Veiligheidsverlichting	TBD	A'
3.3.5	Signaal	TBD - Omroepverg. hoordel	A
3.3.6	Opbouw rookmelders	180 - Omroepverg. hoordel	A'
3.3.7	Elektronisch materiaal	7.800 - 10.000	B
3.3.8	Terrastuin	7.800 - 7076****	B
3.3.9	Reclameschild	22.500	B
3.3.10	Verlichting ondergronds garage	TBD - Studia noodbelang	C
3.3.11	Blijfschild - 2 regelklep (SK-jijlring)	180 - Omroepverg. hoordel	C
3.3.12	Compartimenten - laddertrap	50.000	B
3.3.13	Trip hogere verdieping	Boveldoor	B'
3.3.14	Plan	527.500	C'
3.3.15	Stoeparmat tegen brand- en lading doortrekken	TBD - Inversie van noodbelang	B'/C'***
3.3.16	Plan vloer		B
3.3.17	Compartimenten - appartementen	960.200	A
3.3.18	Compartimenten - parkeerplaats	21.800	B'
3.3.19	Parkeerplaats - lift	7.000 - 80.000	A'
3.3.20	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.21	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.22	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.23	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.24	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.25	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.26	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.27	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.28	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.29	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.30	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.31	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.32	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.33	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.34	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.35	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.36	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.37	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.38	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.39	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.40	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.41	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.42	Parkeerplaats - berging	Private	A'
3.3.43	Parkeerplaats - berging	Private	A'
4.1.1	Ingraven ingangskantoor	150.000 - 120.000 + TBD	
4.1.2	Toegang (inloop)	30.000 - 30.000	
4.1.3	Lift	TBD - ingreep heeft invloed op prioriteit	
5.1.1	Duizend	100.000 - 1.000.000	B
5.1.2	Eisen	100.000 - 500.000	B
5.1.3	Schrijfwijk	Private**	C'



TIMING





ARCH
TECO

3884-10 E3-Plein

Gent

Algemene Vergadering dd. 16/02/2023