

Verslag van de Buitengewone Algemene Vergadering

Datum: 12 december 2025
Uur: 17.00u
Plaats: Vergaderzaal 1 - Dimvan Syndic - Jozef II-straat 4 - 8400 Oostende

0* Controle van het dubbel aanwezigheidsquorum

Er zijn 11 van de 14 eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd, ofwel 945 van de 1.000 aandelen.

Er kan dus geldig vergaderd en als dusdanig beslist worden.

1* Benoeming voorzitter van de vergadering, secretaris, stemopnemers

De wet voorziet de aanstelling van een mede-eigenaar als voorzitter van de vergadering.

Mevr. Dereere Christine wordt aangesteld als voorzitter.

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris. Dit wordt unaniem aanvaard.

Als stemopnemer wordt mevr. Dereere Veronique aangesteld.

2* Toelichting door architectenbureau Buro Nova over het betononderzoek gevel en terrassen

Op de vorige algemene vergadering van 26/04/25 had de vergadering zijn akkoord gegeven voor een betononderzoek van de gevel zowel vooraan, als achteraan.

De firma Cibo heeft op 02/06/25 een eerste visuele controle en op 04/09/25 de destructieve onderzoeken uitgevoerd. De genomen stalen werden nadien verder onderzocht in het labo en op 20/10/25 werd het verslag (266 pagina's) overgemaakt aan de architect en de syndicus.

De architect geeft toelichting over het ontvangen verslag.

De voornaamste vaststellingen:

De betondekking van het wapeningsbeton is zeer onregelmatig met meestal een lage tot zeer lage betondekking. Dit is vooral van toepassing op de gevelelementen. De terrassen zijn over het algemeen beter.

De huidige terrassen hebben geen waterdichtingslagen.

De betonsamenstelling is redelijk goed.

De aantasting van de betonwapening is vooral ter hoogte van de gevelelementen, wat overeenkomt met de beperkte wapeningsdekking waardoor deze meer onderhevig zijn aan aantasting. De chloride-(zouten)aantasting is beperkt.

Op basis van dit verslag is een klassieke aanpak noodzakelijk van de gevel waarbij de wapening wordt vrijgemaakt, behandeld en beschermd. Het gebruik van zinkanodes is aangewezen in deze zones als preventieve bescherming.

Ook de terrassen worden best op de klassieke methode behandeld waarbij de aangetaste zones worden verwijderd en hersteld. Daarna worden de terrassen voorzien van een waterdichtingssysteem.

Enkel voor de balkons centraal op de achtergevel is het eventueel aangewezen om te opteren voor een volledige vervanging ipv lokale herstelling. (meerprijs is 40.000 euro excl. BTW)

3* Toelichting door architectenbureau Buro Nova over de kostenramingen gevelrenovaties

Op basis van de ontvangen informatie heeft de architect de ramingen aangepast.

Renovatie voorgevel, achtergevel en zijgevels zonder isolatie

Bouwkost (excl. Btw en erelonen)

Voorgevel 380.000 euro

Achtergevel 515.000 euro

Zijgevels 110.000 euro

Totaal: 1.005.000 euro of +/- 1.200.000 incl. BTW en erelonen

Renovatie voorgevel, achtergevel en zijgevels met isolatie

Bouwkost (excl. Btw en erelonen)

Voorgevel 470.000 euro

Achtergevel 695.000 euro

Zijgevels 160.000 euro

Totaal: 1.325.000 euro of +/- 1.500.000 incl. BTW en erelonen

Planning: Als de vergadering straks zijn akkoord geeft om een aanbestedingsdossier op te maken en de prijzen aan te vragen bij de aannemers zou dit volgens de architect moeten lukken tegen voorjaar 2026.

De werken zullen normaal ongeveer 9/10 maand duren zodat deze werken steeds moeten starten in september om te eindigen tegen de zomer van het volgende jaar. Een startdatum van najaar 2027 lijkt om het meest realistische.

4* Bespreken en beslissen opdracht aan architectenbureau

De syndicus stelt voor om de architect te vragen om een lastenboek + aanbesteding uit te voeren voor bovenstaande werken.

Als de architect de opdracht krijgt en de algemene vergadering beslist later om de werken niet uit te voeren, dan is er een ereloon verschuldigd van 50 % op de offerteprijs van de laagste reglementaire inschrijver. Dit percentage is bepaald in functie van de aannemingssom:

12 % beneden 50.000 euro

11 % tussen 50.000 en 100.000 euro

9 % tussen 100.000 en 250.000 euro

8 % tussen 250.000 en 500.000 euro

7 % tussen 500.000 en 750.000 euro

6 % boven de 750.000 euro

Na stemming blijkt 929/945 quotiteiten akkoord te gaan om opdracht te geven aan de architectenkantoor Buro Nova voor de opmaak van een lastenboek en aanbesteding.

Tegen: gar 9 (8q), gar 6 (8q)

Na stemming blijkt dat 937/937 quotiteiten te kiezen voor de optie ZONDER isolatie

Onthouding: gar 9 (8q)

De vraag wordt gesteld of men het uitpandig terras op de achterzijde wenst te supprimeren.
Dit zou een besparing van ongeveer 50.000 à 75.000 kunnen betekenen.

Na stemming blijken 811/929 voor de afschaffing van de uitpandige terrassen achtergevel te stemmen.

Onthouding: gar 9 (8q), gar 6 (8q)

Tegen: 4L (59q), 2L (59q)

Dimitri Vanhalst

DIMVAN bv - syndicus

