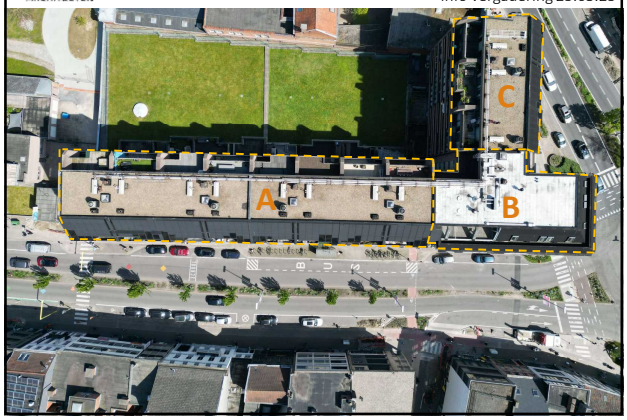
EXPERTEN ARCHITECTEN

Residentie Boudelo

info vergadering 25.03.25



1

DIVERSE PROBLEMATIEKEN

- Infiltraties in enkele appartementen :
  - Via 'hellende' ramen
  - Via balkon bovenliggend verdiep
  - Via scheidingsmuur tussen balkons
- Slechte staat dakdichting hoofddak
- Technische installatie bovenop hoofddak, op roestend/beschadigde sokkels
- Hellende dakvlakken: complexe waterdichting en aansluitingen
- Gevels in silex : eentrapsdichting, geen dekstenen
- Waterdichting balkons → staat beton? + slechte staat beplating balkonhemels
- Afwatering balkons : onbereikbare afvoeren / spuwers
- Hoogte borstweringen

2

MASTERPLAN GEBOUWSCHIL

- Hoofddak
  = plat dak
  + met technische installaties
- Hellende daken
  = duplex app.
  + Buitenschrijnwerk: ramen en 'hellende' (dak)ramen
  + Dakterrassen met steunberen (met silex dekstenen)
  + Borstweringen dakterrassen: silex wanden en alu balustrades
- Gevels

  BLOKKEN A en C:

  in silex en buitenschrijnwerk
  + Complexe structuur (verspringende scheidingswanden)
  + Balkons : verspringend, recht en gebogen, bloembakken
  + Borstweringen balkons: silex wanden en alu balustrades

  BLOK B:

  in gevelbeplating (voorheen kantoren met vliesgevel)
  + Balkons : rechte vorm, alle verdiepingen gelijk
  + Borstweringen balkons: spijlen (alu)
- Sokkel (= handelsruimtes en garage)

3



4

- Hoofddak
  = plat dak
  + complexiteit door aanwezigheid technische installaties

optie1



5

HOOFDDAK

- Staat waterdichting: vlak en randen
- Isolatie : aanwezigheid, type, dikte
- Staat leidingen/isolatie rond leidingen/ophanging

6

HOOFDDAK

- Staat waterdichting: vlak en randen
  - → A / C : 'op': bedenkelijke staat, +40 jaar oud
  - → B : recenter
- Isolatie : aanwezigheid, type, dikte
  - → A / C : 8cm foamglas
  - → B : 8cm PU
- Staat leidingen/isolatie rond leidingen/ophanging
  - → staal / koper in goede staat
  - → bescherming lokaal openstaand → isolatie nat
  - → ophanging: verroest en te vernieuwen

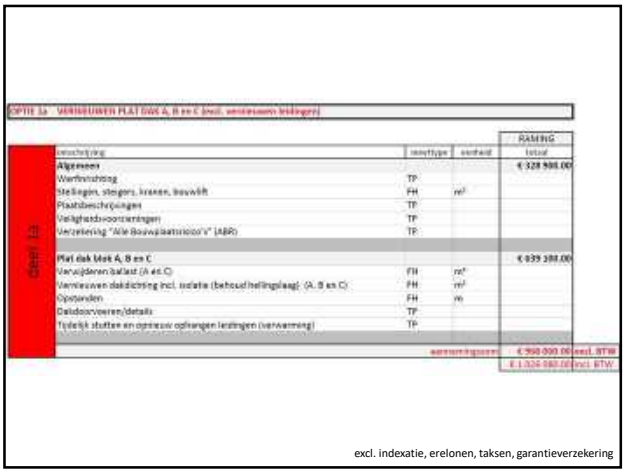
7

- Hoofddak
  = plat dak
  + complexiteit door aanwezigheid technische installaties

optie 1a

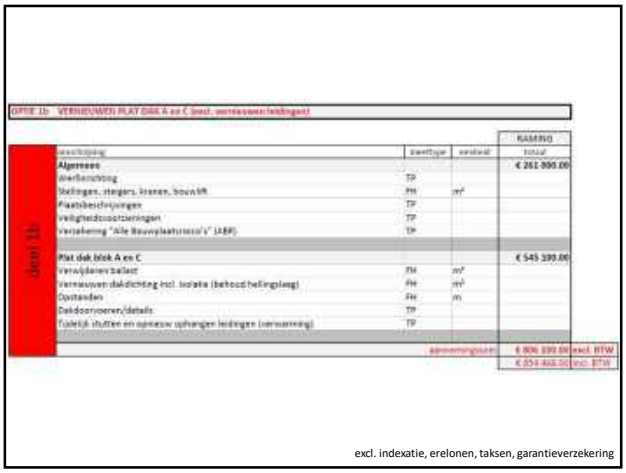


8



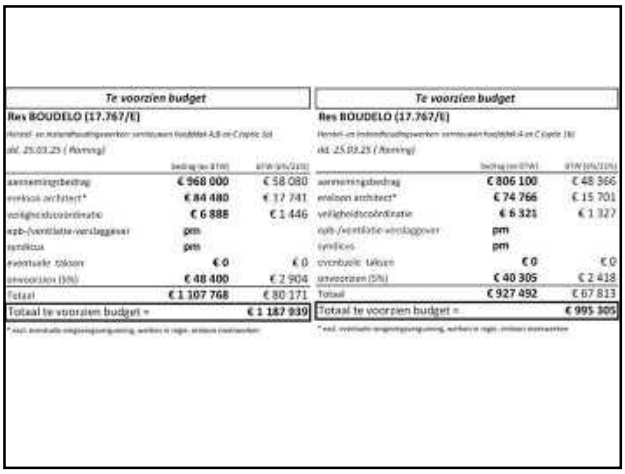
excl. indexatie, erelonen, taksen, garantieverzekering

9



excl. indexatie, erelonen, taksen, garantieverzekering

10



Te voorzien budget		
Res BOUDELO (17.767/E)		
aannemingsbedrag	€ 968 000	€ 58 080
erelonen architect*	€ 84 480	€ 17 741
veiligheidscoördinatie	€ 6 888	€ 1 446
epb-/ventilatie-verslaggever	pm	
syndicus	pm	
eventuele taksen	€ 0	€ 0
onvoorzien (5%)	€ 48 400	€ 2 904
Totaal	€ 1 107 768	€ 80 171
Totaal te voorzien budget =		€ 1 187 939

Te voorzien budget		
Res BOUDELO (17.767/E)		
aannemingsbedrag	€ 806 100	€ 48 366
erelonen architect*	€ 74 766	€ 15 701
veiligheidscoördinatie	€ 6 321	€ 1 327
epb-/ventilatie-verslaggever	pm	
syndicus	pm	
eventuele taksen	€ 0	€ 0
onvoorzien (5%)	€ 40 305	€ 2 418
Totaal	€ 927 492	€ 67 813
Totaal te voorzien budget =		€ 995 305

11

- Hoofddak
  = plat dak
  + complexiteit door aanwezigheid technische installaties
- Hellende daken
  = duplex app.
  + Buitenschrijnwerk: ramen en 'hellende' (dak)ramen
  + Dakterrassen met steunberen (met silex dekstenen)
  + Borstweringen dakterrassen: silex wanden en alu balustrades

optie 2



12

HELLENDE DAKEN

- Waterdichting (hellende delen)
- Isolatie (hellende delen) : aanwezigheid, type, dikte
- Staat buitenschrijnwerk duplex
- Waterdichting (dakterrassen duplex)
- Aansluitingen / details o.a. silex scheidingswanden

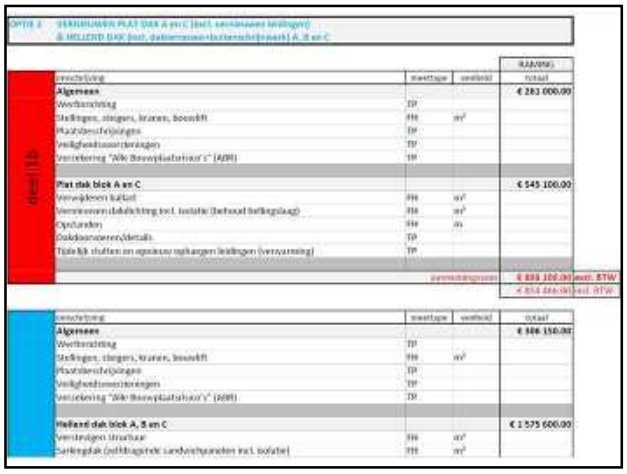
13

- Hoofddak
  = plat dak
  + complexiteit door aanwezigheid technische installaties
- Hellende daken
  = duplex app.
  + Buitenschrijnwerk: ramen en 'hellende' (dak)ramen
  + Dakterrassen met steunberen (met silex dekstenen)
  + Borstweringen dakterrassen: silex wanden en alu balustrades

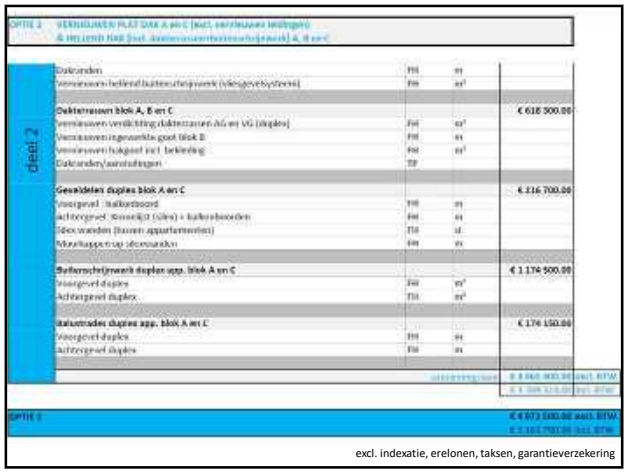
optie 2



14



15



16

Te voorzien budget

Res BOUDELO (17.767/E)

Herstel- en instandhoudingswerken:
vernieuwen hoofddak A en C + vernieuwen hellend dak A, B, C incl. buitenschrijnwerk en dakterrassen duplex A en C (optie 2)

dd. 25.03.25 (Raming)

	bedrag (ex BTW)	BTW (6%/21%)
aannemingsbedrag	€ 4 871 500	€ 292 290
ereloon architect*	€ 318 690	€ 66 925
veiligheidscoördinatie	€ 13 563	€ 2 848
epb-/ventilatie-verslaggever	pm	
syndicus	pm	
eventuele taksen	€ 0	€ 0
onvoorzien (5%)	€ 243 575	€ 14 615
Totaal	€ 5 447 328	€ 376 678
Totaal te voorzien budget =		€ 5 824 006

* excl. eventuele omgevingsvergunning, werken in regie, ereloon meerwerken

17

- Hoofddak
  = plat dak
  + complexiteit door aanwezigheid technische installaties
- Hellende daken
  = duplex app.
  + Buitenschrijnwerk: ramen en 'hellende' (dak)ramen
  + Dakterrassen met steunberen (met silex dekstenen)
  + Borstweringen dakterrassen: silex wanden en alu balustrades
- Gevels
  BLOKKEN A en C:
  in silex en buitenschrijnwerk
  + Complexe structuur (verspringende scheidingswanden)
  + Balkons : verspringend, recht en gebogen, bloembakken
  + Borstweringen balkons: silex wanden en alu balustrades

optie 3

18

GEVELS A en C

- Verspringende appartementen
- Complexe balkonvormen, gecombineerd met smalle bloembakken
- Silex prefab beton/voegen: eentrapsdichting
- Geen/gebrekkige afscherming bovenaan silex
- Waterdichting balkons: tegen silex opgetrokken
- Afwatering intern, via ingestorte regenwaterafvoeren

19



20



21



22

WETENSCHAPPELIJK EN TECHNISCH CENTRUM VOOR HET BOUWBEDRIJF

WTCB

INRICHTING GEMEND BIJ TOEPASSING VAN DE BESLUITWET VAN 30 JANUARI 1947

IFC - FIVB
T.a.v. de Heer Arits
Stoofstraat 12
1000 BRUSSEL

O/ref. : 510/66.632/JW/AVD

Brussel, 13 maart 1997.

Geachte Heer,

Betreft : - ***Waterinfiltratie aan balkonterrassen van een appartementsgebouw***
- ***Residentie "Boudelo", Plezantstraat 7 te Sint-Niklaas***

Al lang problemen

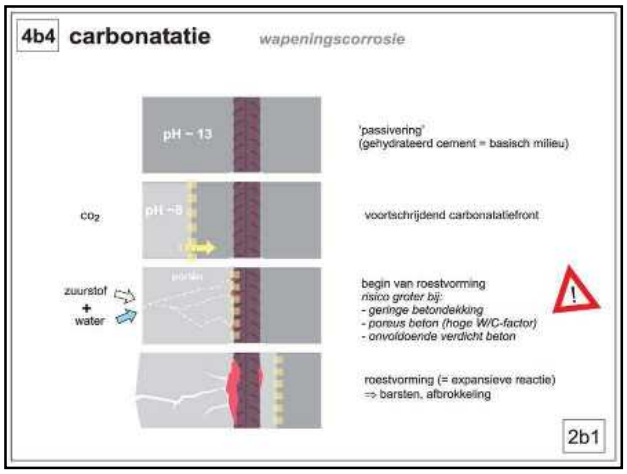
23

6. Besluit

Mogelijk worden de vochtproblemen veroorzaakt door een lek in de afvoerleidingen van de balkonterrassen. Om dit te onderzoeken kan men best een proef uitvoeren. Indien inderdaad een lek wordt vastgesteld, dan dient men ofwel de schade te herstellen, ofwel de afvoerleidingen te vervangen door leidingen die aan de buitenzijde van het gebouw worden aangebracht. Dit laatste is volgens ons het meest aangewezen gezien herstellingen en onderhoud vereenvoudigd worden.

Door de afvoerleidingen buiten het gebouw te brengen, zal men enerzijds het onderhoud en de eventuele herstellingen in de toekomst sterk vereenvoudigen. Deze oplossing is vanuit akoestisch oogpunt bovendien verkieslijk.

24



25

BETONONDERZOEK

Tabel 3.2. Meetresultaten van de wapeningsdiktemeter op de verschillende meetlocaties

Locatie	# [-]	l [m]	# < c_{nom} / # < x_c	Gemid. [mm]	Mediaan [mm]	x_c [mm]	Max. [mm]	Min. [mm]
1	5	0,542	5 & 0	17,9	18,5	3,2	22	14
2	5	0,541	5 & 5	10,3	8,3	7,1	19	1
3	4	0,405	4 & 4	12,7	13,2	1,4	14	10
3'	5	0,502	2 & 0	28,0	24,0	6,7	37	23
4	5	0,250	5 & 1	19,1	17,1	2,9	25	17
5	5	0,551	2 & 1	22,4	16,1	14,0	42	9
KV	5	0,646	0 & 0	63,0	62,5	1,2	65	61
B	7	1,240	7 & 6	9,1	9,3	0,8	10	6

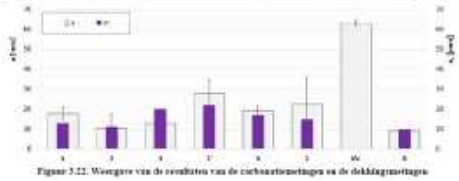
Beperkte betondekking

26

BETONONDERZOEK

Tabel 3.5. Resultaten van de carbonatatiemetingen en bijbehorende restlevensduurinschatting

Locatie	x [mm]	x_c [mm]	x_c [mm]	k_c [mm/√jaar]	P_f [%]	RL [jaar]
1	17,9	3,2	13	1,96	8-9	<0
2	10,3	7,1	11	1,66	55-60	bereikt
3	12,7	1,4	20	3,02	100	bereikt
3'	28,0	6,7	22	3,32	10-11	bereikt
4	19,1	2,9	17	2,56	26-30	bereikt
5	22,4	14,0	18	2,26	7-9	<0
KV	63,0	1,2	6	0,00	0	>25
B	9,1	0,8	10	1,51	60-65	bereikt



Figuur 3.22. Weergave van de resultaten van de carbonatatiemetingen en de dekkingsmetingen

Carbonatatiefront heeft wapening bereikt

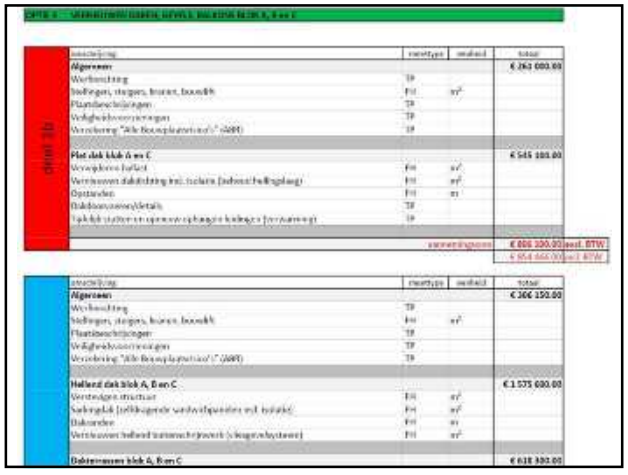
27



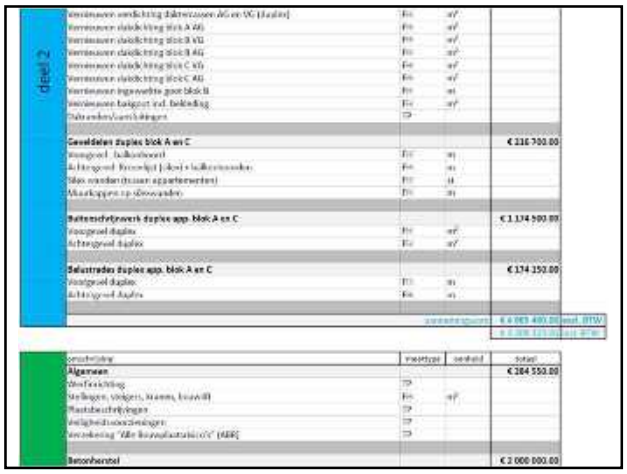
28



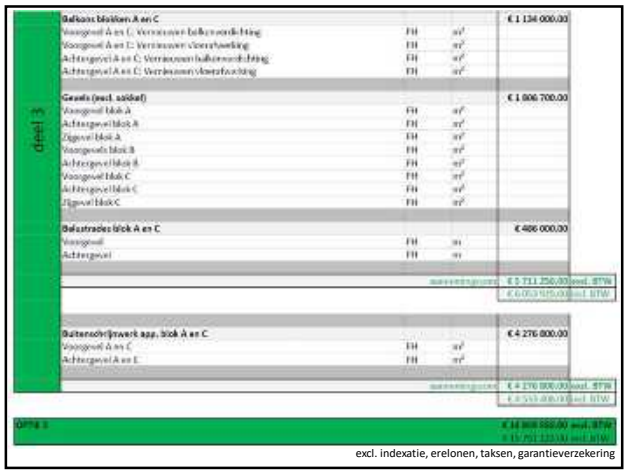
29



30



31



32



Te voorzien budget

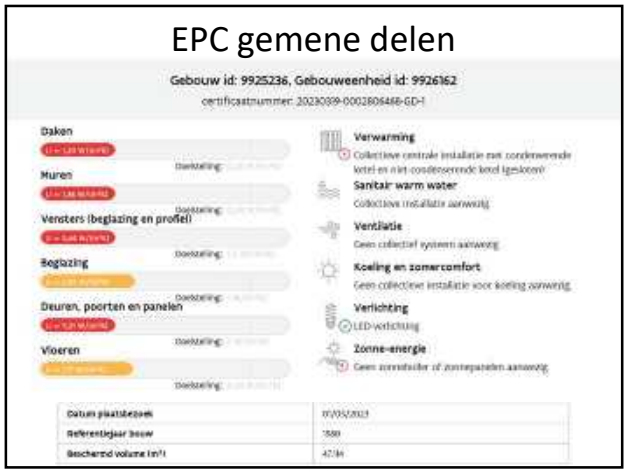
Res BOUDELO (17.767/E)

Herstel- en instandhoudingswerken:
vernieuwen hoofddak A en C + vernieuwen helling dak A, B, C incl. buitenschrijnwerk
en dakterrassen duplex A en C
+ vernieuwen gevels A en C incl. buitenschrijnwerk (excl. sokkel) (optie 3)
dd. 25.03.25 (Raming)

	bedrag (ex BTW)	BTW (6%/21%)
aannemingsbedrag	**€ 14 859 550**	€ 891 573
ereloon architect*	**€ 917 973**	€ 192 774
veiligheidscoördinatie	**€ 27 754**	€ 5 828
epb-/ventilatie-verslaggever	**pm**	
syndicus	**pm**	
eventuele taksen	**€ 0**	€ 0
onvoorzien (5%)	**€ 742 978**	€ 44 579
Totaal	**€ 16 548 255**	€ 1 134 754
Totaal te voorzien budget =		**€ 17 683 009**

* excl. eventuele omgevingsvergunning, werken in regie, ereloon meerwerken

33



34



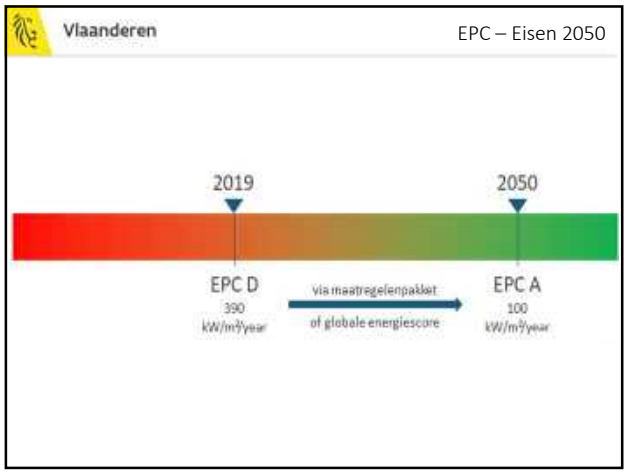
35



36



37



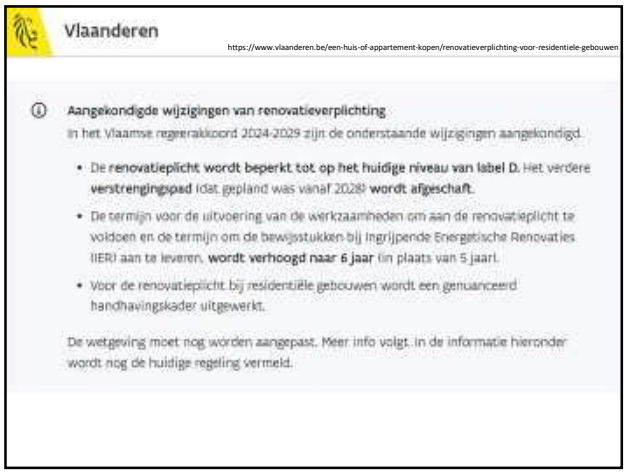
38



39



40



41



42

Vlaanderen

https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/maximale-epc-score-vanaf-2030

Maximale EPC-score vanaf 2030

De minimale dakisolatienorm en de dubbelglasnorm maken ondertussen al deel uit van het woningkwaliteitsbeleid. Vanaf 2030 komt er ook een maximale EPC-score, die geleidelijk aan verstrengt. Het aanscherpen van deze maatregel zal gefaseerd gebeuren met mijlpalen in 2030, (2035) en 2040.



43

Vlaanderen

https://www.vlaanderen.be/asbestattest

Asbestattest

Wat met een appartement in een gebouw met gemeenschappelijke delen?

Verkoopt u een eigendom uit een pand dat gebouwd is voor 2001?

- Dan moet u bij de verkoop over een **asbestattest** beschikken van de **privatieve delen**. De inhoud van het attest moet bekend gemaakt worden aan de koper van het pand bij het ondertekenen van het compromis.
- Voor de **gemeenschappelijke delen** van panden gaat de verplichting pas in op **1 mei 2025**.

Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een pand dat gebouwd is voor 2001 beschikken over een asbestattest.

44

GEVELS B

- Goot
- Loskomende bevestigingen gevelbeplating
- Staat structuur/regelwerk

45



46

Mijn VerbouwPremie

Mijn VerbouwPremie, de eengemaakte premie voor renovatie en energiebesparende investeringen.

- 1 online Mijn VerbouwLoket loket.mijnverbouwpremie.be
- 1 premie per categorie van werken.

Mijn VerbouwLening

Bekijk of u in aanmerking komt voor deze voordelige lening tot 60.000 euro, af te betalen op maximaal 25 jaar.

WIE KOMT IN AANMERKING VOOR MIJN VERBOUWLENING?

- Mijn Verbouwlening kan aangevraagd worden door eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie van Mijn Verbouwpremie, private verhuurders en verhuurders via een woonmaatschappij. Ook verenigingen van mede-eigenaars, niet commerciële rechtspersonen en coöperatieve vennootschappen komen in aanmerking.

Onder welke inkomenscategorie valt u?

Laagste inkomens-categorie

- U bent eigenaar-bewoner:
  - Alleenstaand: jaarlijks inkomen ≤ 42.340 euro.
  - Alleenstaand en 1 persoon ten laste of koppel zonder personen ten laste: jaarlijks inkomen ≤ 59.270 euro.
  - Per extra persoon ten laste: + 4.320 euro.
- Of: u verhuurt een woning aan een woonmaatschappij.

Middelste inkomens-categorie

- U bent eigenaar-bewoner:
  - Alleenstaand: jaarlijks inkomen > 42.340 euro en ≤ 53.880 euro.
  - Alleenstaand en 1 persoon ten laste of koppel zonder personen ten laste: jaarlijks inkomen > 59.270 euro en ≤ 76.980 euro.
  - Per extra persoon ten laste: + 4.320 euro.

Hoogste inkomens-categorie

- U bent eigenaar-bewoner:
  - Alleenstaand: jaarlijks inkomen > 53.880 euro.
  - Alleenstaand en 1 persoon ten laste of koppel zonder personen ten laste: jaarlijks inkomen > 76.980 euro.
  - Per extra persoon ten laste: + 4.320 euro.
- Of: u bent een andere investeerder.
- Deze inkomenscategorie komt niet in aanmerking voor Mijn Verbouwlening.

De inkomensgrenzen zijn geldig voor aanvragen in 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd. Er wordt gekeken naar het inkomen vermeld op het laatst gekende aanslagbiljet. Meer informatie over de inkomensberekening vindt u op mijnverbouwpremie.be.

47

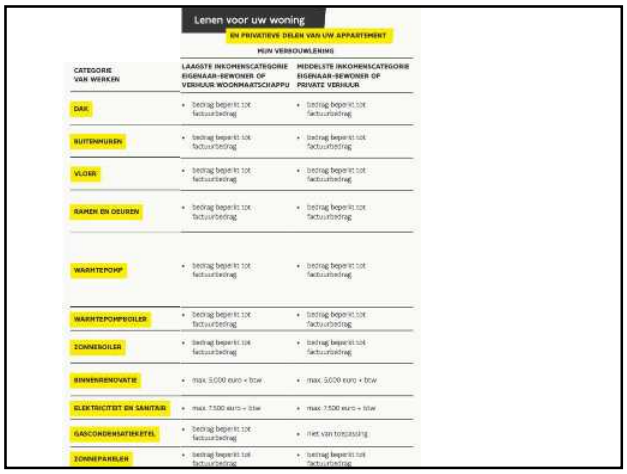
Premies voor uw woning

EN PRIVATIEVE DELEN VAN UW APPARTEMENT

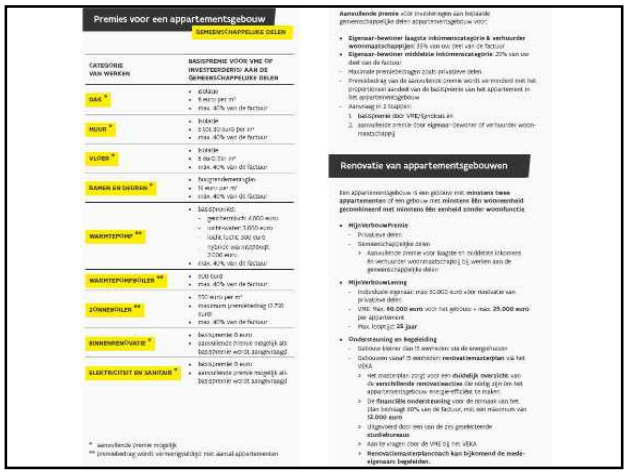
MIJN VERBOUWPREMIE

CATEGORIE VAN WERKEN	LAAGSTE INKOMENSCATEGORIE EIGENAAR-BEWONER OF VERHUUR WOONMAATSCHAPPIJ	MIDDELSTE INKOMENSCATEGORIE EIGENAAR-BEWONER	HOOGSTE INKOMENSCATEGORIE OF ANDERE INVESTEERDER
DAK	• isolatie en renovatie • 35% van uw factuur • tot 4.025 euro premie	• isolatie en renovatie • 25% van uw factuur • tot 2.875 euro premie	• isolatie • 8 euro per m² • max. 40% van uw factuur
BUITENMUREN	• isolatie en renovatie • 35% van uw factuur • tot 4.200 euro premie	• isolatie en renovatie • 25% van uw factuur • tot 3.000 euro premie	• isolatie • 5 tot 30 euro per m² • max. 40% van uw factuur
VLOER	• isolatie en renovatie • 35% van uw factuur • tot 1.050 euro premie	• isolatie en renovatie • 25% van uw factuur • tot 750 euro premie	• isolatie • 6 euro per m² • max. 40% van uw factuur
RAMEN EN DEUREN	• glas en buitenschrijnwerk • 35% van uw factuur • tot 3.850 euro premie • opgelet: ventilatie-eisen	• glas en buitenschrijnwerk • 25% van uw factuur • tot 2.750 euro premie • opgelet: ventilatie-eisen	• hoogrendementsglas • 16 euro per m² • max. 40% van uw factuur
WARMTEPOMP	• basispremies: – geothermisch: 6.400 euro – lucht-water: 4.800 euro – lucht-lucht: 480 euro – hybride warmtepomp: 3.200 euro • max. 50% van uw factuur	• basispremies: – geothermisch: 4.000 euro – lucht-water: 3.000 euro – lucht-lucht: 300 euro – hybride warmtepomp: 2.000 euro • max. 40% van uw factuur	• basispremies: – geothermisch: 4.000 euro – lucht-water: 3.000 euro – lucht-lucht: 300 euro – hybride warmtepomp: 2.000 euro • max. 40% van uw factuur
WARMTEPOMPBOILER	• 1.080 euro • max. 50% van uw factuur	• 900 euro • max. 40% van uw factuur	• 900 euro • max. 40% van uw factuur
ZONNEBOILER	• 660 euro per m² • tot 3.300 euro • max. 50% van uw factuur	• 550 euro per m² • tot 2.750 euro • max. 40% van uw factuur	• 550 euro per m² • tot 2.750 euro • max. 40% van uw factuur
BINNENRENOVATIE	• binnenmuren, plafond en trap • 35% van uw factuur • tot 1.750 euro premie	• binnenmuren, plafond en trap • 25% van uw factuur • tot 1.250 euro premie	• niet van toepassing
ELEKTRICITEIT EN SANITAIR	• 35% van uw factuur • tot 2.625 euro premie	• 25% van uw factuur • tot 1.875 euro premie	• niet van toepassing
GASCONDENSATIEKETEL	• niet van toepassing	• niet van toepassing	• niet van toepassing
ZONNEPANELEN	• niet van toepassing	• niet van toepassing	• niet van toepassing

48


Lenen voor uw woning
EN PRIVATIEVE DELEN VAN UW APPARTEMENT
MIJN VERBOUWLENING
CATEGORIE VAN WERKEN
LAAGSTE INKOMENSCATEGORIE EIGENAAR-BEWONER OF VERHUUR WOONMAATSCHAPPIJ
MIDDELSTE INKOMENSCATEGORIE EIGENAAR-BEWONER OF PRIVATE VERHUUR
DAK
BUITENMUREN
VLOER
RAMEN EN DEUREN
WARMTEPOMP
WARMTEPOMPBOILER
ZONNEBOILER
BINNENRENOVATIE
ELEKTRICITEIT EN SANITAIR
GASCONDENSATIEKETEL
ZONNEPANELEN

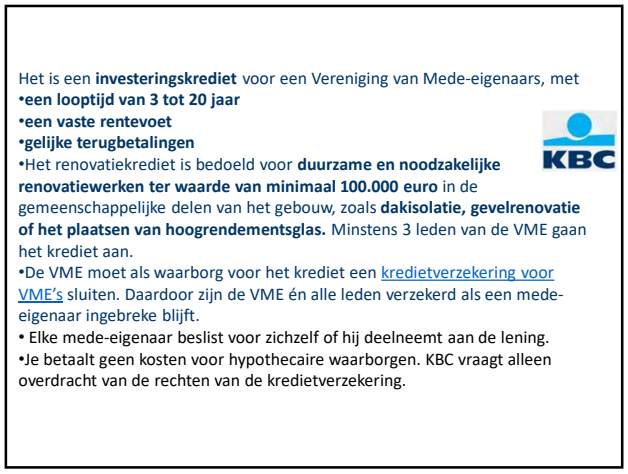
49


Premies voor een appartementsgebouw
GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
CATEGORIE VAN WERKEN
BASISPREMIE VOOR VME OF INVESTEERDERS/ AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
DAK *
MUUR *
VLOER *
RAMEN EN DEUREN *
WARMTEPOMP **
WARMTEPOMPBOILER **
ZONNEBOILER **
BINNENRENOVATIE *
ELEKTRICITEIT EN SANITAIR *
Renovatie van appartementsgebouwen

50


Is er een maximum premiebedrag over de verschillende categorieën van werken heen?
Categorie van werken
Laagste inkomenscategorie eigenaar-bewoner of verhuur via SVK
Middelste inkomenscategorie eigenaar-bewoner
Hoogste inkomenscategorie
dak
buitenmuur

51


Het is een investeringskrediet voor een Vereniging van Mede-eigenaars, met
•een looptijd van 3 tot 20 jaar
•een vaste rentevoet
•gelijke terugbetalingen
•Het renovatiekrediet is bedoeld voor duurzame en noodzakelijke renovatiewerken ter waarde van minimaal 100.000 euro in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals dakisolatie, gevelrenovatie of het plaatsen van hoogrendementsglas. Minstens 3 leden van de VME gaan het krediet aan.
•De VME moet als waarborg voor het krediet een kredietverzekering voor VME's sluiten. Daardoor zijn de VME én alle leden verzekerd als een mede-eigenaar ingebreke blijft.
• Elke mede-eigenaar beslist voor zichzelf of hij deelneemt aan de lening.
•Je betaalt geen kosten voor hypothecaire waarborgen. KBC vraagt alleen overdracht van de rechten van de kredietverzekering.
KBC

52


Bedankt voor uw aandacht .
Zijn er vragen ?
Joost BEKE
info@expert-architect.be
EXPERTEN
ARCHITECTEN

53