

31/3/2020

Geachte mede-eigenaar van res Trianon,

De op 28 maart geplande bijzondere vergadering is afgelast omwille van de corona problematiek. Op dit moment hebben we nog geen enkel idee wanneer een vergadering met eigenaars zal kunnen worden bijeengeroepen. We zijn van oordeel dat bijeenkomsten van veel mensen op één plaats pas helemaal op het einde van de crisis zullen worden toegelaten.

Ons inziens is het geen goed idee om de (noodzakelijke) werken aan het dakdeel tussen de verdiepingen 9 en 10 (lang) uit te stellen. De problemen zijn gekend : water infiltraties in enkele appartementen op de negende verdieping en natte buitenmuren in nagenoeg alle dakappartementen.

Op eerdere vergaderingen is beslist om herstel- en vernieuwingswerken uit te voeren. Daartoe zijn de nodige lastenboeken opgemaakt, offertes gevraagd en ook ontvangen.

De geplande bijzondere vergadering had tot doel de aannemer aan te duiden en de financiering van die werken te bepalen zodat snel met het werk zou kunnen worden gestart.

Als een beslissing nemen niet bij vergadering mogelijk is, dan proberen we het middels “een brief”, nog steeds een zeer betrouwbare methode...

Welke aannemer ?

In bijlage vindt u de vergelijkende prijstabel van de ontvangen offertes.

Dakbedrijf ATAB heeft volgens de raad van mede-eigendom, het technisch comité en de architect het beste voorstel. ATAB is dan ook aan te bevelen.

De aannemingsprijs bedraagt 363.602 euro, BTW, architect en veiligheidscoördinatie inclus.

Wat met de privative delen ?

Het werk bevat in hoofdzaak herstel en vernieuwing van gemeenschappelijke delen. Maar er zitten ook werken en vernieuwingen aan privative delen bij.

De basisakte omschrijft in artikel 11.f de dakingen en hun goten als gemeen en in artikel 12.i de terrassen met hun afschermingen en leuninggen als privativef.

Om werken aan de dakingen te kunnen uitvoeren moeten de terrastegels, de tussenschotten en de leuninggen worden weggenomen. Na de vernieuwing dienen ze teruggeplaatst te worden, op kosten van de gemeenschap. Dit is het in mede-eigendom algemeen aanvaarde principe.

Maar... de bestaande balustrades kunnen niet worden teruggeplaatst. Technisch zal dat niet mogelijk zijn en wettelijk mag het niet omdat ze niet voldoen aan de hoogte-norm. De tussenschotten kunnen evenmin worden teruggeplaatst omdat ze niet meer zullen passen. De tegels wegnemen, stockeren en terugplaatsen zal nagenoeg evenveel kosten of nadien nieuwe plaatsen. Dus zijn nieuwe balustrades, nieuwe tussenschotten en nieuwe tegels nodig. Dit integraal ten laste nemen van de gemeenschap botst met enkele algemene principes.

Je zou kunnen stellen dat iemand zijn terras afbreken (om de nodige werken te kunnen doen) gelijk staat aan het berokkenen van schade. Vergoeding voor die schade (of benadeling) geschiedt steeds op basis van de werkelijke waarde. Nooit op basis van nieuwwaarde. Met andere woorden : het verschil tussen de werkelijke waarde en de nieuwwaarde dient door de verkrijger vergoed te worden.

Hoe de privatieve component begroten ?

Uit het bestek volgt dat het plaatsen van nieuwe terrastegels, nieuwe leuning en nieuwe tussenschotten (afgerond) 70.000 euro kost.

Het knelpunt is de bepaling van de opleg te laste van de dakappartementen !

Die moet vooral billijk zijn.

Ze moet betaalbaar zijn voor de betrokken appartementen. Zij zijn immers geen vragende partij voor een verplichte vernieuwing van tegels, balustrades en tussenschotten.

Ze moet aannemelijk zijn voor de andere eigenaars. Niemand wil de indruk hebben dat de dakappartementen een abnormaal voordeel krijgen, helemaal gratis want integraal betaald door eigenaars die helemaal niets krijgen van dat voordeel.

De handelswaarde van de bestaande betegeling, balustrades en tussenschotten is wellicht verwaarloosbaar, de praktische waarde is groot want zij vervullen perfect de functie waarvoor ze dienen. De bestaande tegels, de balustrades en de tussenschotten zijn, los van hun esthetische aspect, nog in prima bouwfysische conditie. Zo kan worden aangenomen dat ze nu nog waard zijn wat ze destijds hebben gekost.

De opleg bepalen is bijgevolg geen exacte wiskunde. Het zal moeten geschieden op basis van een redelijke aanname.

Rekening houdend met de bestaande bouwfysische toestand, met de prijs voor vernieuwing, met het grote aantal entiteiten waarover de kosten verdeeld kunnen worden, met de relatief grote terrasoppervlaktes & grote balustradelengtes en met het relatief kleine aantal dakappartementen stellen we voor de opleg forfaitair te bepalen op één derde van de nieuwprijs.

Van de 70.000 euro privatieve kosten verrekenen we 10.700 euro aan tegels volgens de terrasoppervlakte, 10.500 euro balustrades volgens haar lengte en 2.200 euro tussenschotten over die terrassen waar tussenschotten nodig zijn. Het saldo, 46.600 euro, wordt verdeeld per aandeel over de gemeenschap.

Wat doet het reservefonds ?

Om de werken ten aanzien van elkeen iets betaalbaarder te maken stellen we voor het reservefonds voor 100.000 euro te laten tussenkomen.

Wat kost het nu aan elke eigenaar ?

In tabel in bijlage is de totaalprijs opgesplitst in gemeenschappelijke en privatieve delen, geventileerd over alle entiteiten in het gebouw en gecorrigeerd met de tussenkomst van het reservefonds. De tabel geeft dan ook de te betalen bijdrage van elke entiteit.

Wanneer wat te betalen ?

De financiering van het project bepalen we als volgt. De syndicus vraagt elk aandeel op één maand voor de geplande aanvang van de werken. De betaaltermijn bedraagt één maand.

Beslissing en bestelling nu en dit alles later ratificeren ?

Op de eerstvolgende eigenaarsvergadering zal dit ter goedkeuring worden voorgelegd. Het noodzakelijke quorum is 50%+1.

Om geen kostbare tijd te verliezen verzoeken we elke eigenaar hier alvast mee in te stemmen. Bij gebreken aan “gegronde” bezwaren van “een substantieel aantal” eigenaars ons schriftelijk (of per mail of fax) overgemaakt tegen 19/4/2020 gaan we ervan uit dat dit voorstel door een overgrote meerderheid gedragen wordt en gaan we over tot bestelling van het werk.

Toch beter uitstellen of niet ? A la guerre comme à la guerre !

Zoals eerder gemeld is uitstel van afhandeling van dit dure en delicate onderwerp de gemakkelijkste en veiligste oplossing. Maar daarmee is het gebouw niet gediend. Evenmin de eigenaars die schade ondervinden van de gebrekkige staat van die daken.

De ingediende offertes hebben daarenboven een beperkte geldigheidsduur. Zeer waarschijnlijk zal later beslissen de werken ook duurder maken.

Afrekening volgt

De offerte zal uitmonden in vorderingsstaten en facturen. Onvoorziene zaken zijn er altijd – in meer en in min. De exacte terrasoppervlakte, de correctie balustradelengte zal bepaald worden bij de uitvoering. Dit alles zal leiden tot aangepaste cijfers die op hun beurt zullen uitmonden in een definitieve afrekening.

Verzoek tot redelijkheid aan elke eigenaar, vooral zij van een dakappartement

Privatieve kosten zijn privaatief te betalen. Normaliter heb je als eigenaar bij privatieve zaken absolute zeggenschap. Hier ligt dat zeer moeilijk gezien het overwegend gemene karakter. Gemeenschappelijk belang gaat ook voor op privaatief belang.

Er zijn in dit dossier genoeg redenen om met iets niet akkoord te zijn. We moeten erkennen dat iemand die “met iets niet akkoord is” dat niet zal zijn over het principe, maar over geld.

Ik verzoek elkeen maximaal in te zetten op het algemeen belang en zijn eigen belang daaraan ondergeschikt te maken.

Frank Rouseré
syndicus