

Datum: **10.09.2021**  
Uw schrijven van:  
Uw referentie: **Residentie St, James**  
Mijn referentie: 1018 JAW  
Betreffende: **Renovatie voorgevel**

VME residentie ST. JAMES  
p/a IMMO LA PLAGÉ  
Distellaan 34  
8434 Westemde

## PRIJSVERGELIJKING

Totaal aantal pagina's: 3

### Prijsvergelijking

Aansluitend op de vraag van de VME om een prijsaanvraag te doen voor een gevelrenovatie van de voorgevel hebben we 3 offertes ontvangen van de aangeschreven aannemers.

De volgende aannemers werden aangeschreven;

- Vanbillemont bv
- Van Huele gebr. nv
- Finishing bvba

In het lastenboek werden 2 varianten beschreven;

#### OPTIE 1\*;

Strippen van de gevel; afbraak van de natuursteen, gevelsteen en keramische tegels. De volledige gevel wordt binnen deze optie geïsoleerd, waarna het gelijkvloers en de penanten in metselwerk worden afgewerkt met natuursteen, de betonnen lintelen worden voorzien van een buitenpleister op isolatie.

Na controle en vergelijking van de verschillende ontvangen offertes is volgende volgorde van toepassing voor de werken aan de voorgevel (incl. BTW en erelonen);

Vanbillemont bvba	318.770,62 €	(laagste inschrijver)
Finishing bvba	334.711,83 €	(+ 5,00 %)
Van Huele gebr. nv	335.909,31 €	(+ 5,38 %)

#### OPTIE 2;

Binnen deze optie wordt enkel de natuursteen op het gelijkvloers en de keramische tegels afgebroken en vervangen. De penanten in gevelsteen worden gereinigd, hersteld waar nodig en geschilderd. Er wordt in de ze optie geen gevelisolatie voorzien.

In gevel keuze optie 2 (incl. BTW en erelonen);

Vanbillemont bvba	259.759,02 €	(laagste inschrijver)
Van Huele gebr. nv	276.528,19 €	(+ 5,30 %)
Finishing bvba	279.678,07 €	(+ 7,67 %)

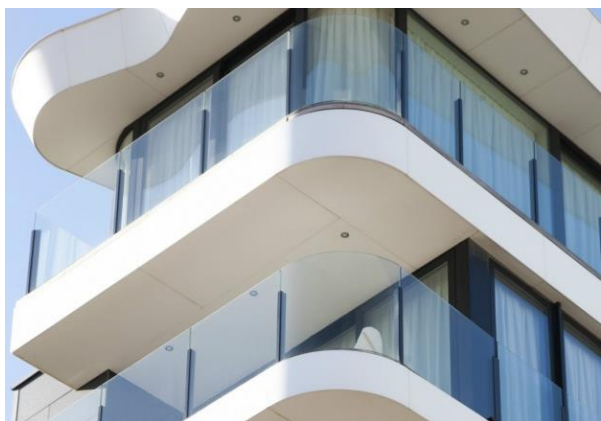
Bij de prijsvergelijking worden volgende opmerkingen en varianten genoteerd;  
(De hieronder opgegeven min- en meerprijzen zijn excl. BTW en erelonen)

- \* **OPTIE 1** -> Gezien de wijziging van gevelmateriaal binnen deze optie (de betonnen lintelen worden voorzien van isolatie en een buitenpleister en de penanten aan weerszijde in metselwerk worden vervangen door isolatie en natuursteen) is een omgevingsvergunning noodzakelijk. De kostprijs voor de opmaak is inbegrepen in de prijsraming.
- \*1 **08.10.11. Afbraakwerken – ontmantelen van losse elementen op de terrassen** -> Bij indienen van de prijsoffertes werd geen rekening gehouden met private elementen aanwezig op de balkons. Voor aanvang van de werken worden alle eigenaars gevraagd de balkons leeg te maken en alle private elementen weg te nemen. Enkel van toepassing aan de achtergevel en indien noodzakelijke betonherstelling uitgevoerd dient te worden.
- \*2 **26.42.12. Betonrenovatie: balkonhemels en lintelen aan de achtergevel** -> Aan de achtergevel is binnen het renovatievoorstel geen stelling inbegrepen. Wenst de VME lokale herstellingen uit te voeren (de meest dringende) dan zal dit gebeuren via toegang gemene delen en appartementen. Afhankelijk van bereikbaarheid en locatie van de te herstellen zones zullen deze hersteld worden of zal enkel losse delen beton verwijderd worden (voorkoming valgevaar) en een tijdelijke afwerking voorzien.
- \*3 **26.42.13. Betonrenovatie – gietmortel** -> Aan de voorgevel werd op elke meetlocatie het kritisch chloridegehalte overschreden ter hoogte van de wapening. Dit betekent dat er een zeer hoge kans is op de ontwikkeling van wapeningscorrosie door chloriden. Verder dient opgemerkt te worden dat er locaties zijn waar visueel weinig tot geen schade zichtbaar was, maar dat er na labo-analyse op boorkernen en boorstof toch een beduidend risico op depassivatie is vastgesteld. Hierbij wordt verwezen naar meetlocatie B3 en B4, ter hoogte van de voorgevel. Daar is tevens een relatief hoge betondekking gemeten, waardoor eventuele schademechanismen minder snel tot uiting komen aan het oppervlak (scheuren, afzetting van roest etc.). Vanuit theoretisch oogpunt zou men alle verontreinigd beton kunnen wegnemen en betonherstel toepassen, maar dan kan het vanuit economisch standpunt interessanter worden om grote delen van de structuur integraal te gaan demonteren en vervangen. De kans op depassivatie door chloriden is immers quasi 100 % . Binnen huidige prijsoffertes is voorzien om 3 lintelen volledig af te breken en te hergieten en 3 lintelen lokaal te herstellen.
- \*4 **26.42.19. Betonrenovatie: kathodische bescherming – opofferingsanodes ingebed** -> Om herstelcorrosie/ randcorrosie te voorkomen is de toepassing van zinkanodes voorzien rondom de te herstellen zones (enkel bij lokaal herstel, niet van toepassing bij hergieten elementen). Vermoedelijke hoeveelheid afhankelijk van hoeveelheid te herstellen lintelen en/of te hergieten elementen.
- \*5 **29.20. Parementsteen - algemeen** -> Het vernieuwen van beschadigde gevelstenen en het hervoegen ervan is enkel van toepassing bij keuze optie 2 (behoud van de gevelsteen). In optie 1 is het afbreken van de gevelsteen voorzien waardoor lokaal vernieuwen niet aan de orde is.
- \*6 **37.21. dakrandprofielen (aluminium en zink)** -> Leveren en plaatsen van nieuwe dakrandprofielen is enkel van toepassing in geval keuze tot het isoleren van de voorgevel. Als gevolg van een dikker opbouw pakket worden bestaande profielen verwijderd en worden nieuwe voorzien.

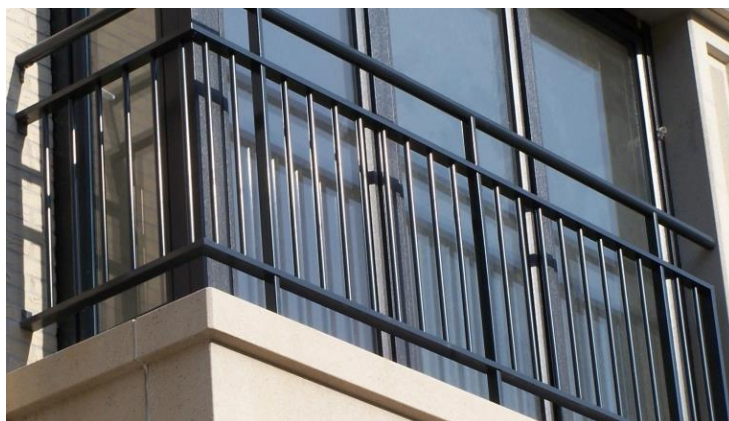
- \*7 **42.41. bekledingsplaten – natuursteen** -> Binnen de prijsoffertes van optie 1 is voorzien om het gelijkvloers en de penanten in parementsteen te voorzien van natuursteen (incl. isolatie).
- \*8 **43.21. buitengevelisolatiesystemen (EPS)** -> De linteelementen worden binnen het voorstel voorzien van isolatie + buitenpleister. Mocht de VME beslissen ook de penanten in parementsteen (na afbraak) te voorzien van isolatie en buitenpleister (i.p.v. natuursteen) dan is een minprijs van toepassing tussen de 23.700,00 EUR en 24.500 EUR (incl. BTW en erelonen) afhankelijk van keuze aannemer.

In 2021 wordt een isolatiepremie toegekend van 30€/m<sup>2</sup> indien de gevel aan de buitenzijde wordt geïsoleerd met een Rd-waarde van minstens 3 m<sup>2</sup>K/W (geplaatst door een aannemer). Total premie 178,20m<sup>2</sup> x 30 €/m<sup>2</sup> = 5.346,00 EUR. Deze minkost is niet afgetrokken in de prijsvergelijking, gezien op heden niet gekend is of een premie en de hoogte ervan in 2022 of 2023 nog van toepassing is.

- \*9 **44.23. Borstweringen met aluminium handgreep en verticale stijlen** -> Aan de voorgevel is binnen het voorstel een borstwering voorzien met aluminium balusters en een glazen opvulling. In de nieuwe toestand worden de borstweringen verankerd op de fronten van de lintelen en niet volgens onderstaande referentiefoto OP de elementen. Bij keuze van borstweringen met verticale stijlen (zie referentie foto 2) is een minprijs van ongeveer 3.500 EUR van toepassing.



Referentiefoto glazen borstwering



Referentiefoto borstwering met verticale spijlen

- \* Uitvoeringstermijn start eind okt/ begin november (2022, 2023?) tot eind juni jaar erop (mede afhankelijk van keuze VME voor optie 1 of 2). Let op rekening te houden met prijsstijgingen gezien recente prijsstijgingen.
- \* De uitvoering van de renovatiewerken en het hergieten van de betonelementen zijn mogelijk met behoud van het bestaande buitenschrijnwerk. Het buitenschrijnwerk kan optioneel vervangen worden indien een eigenaar dit wenst, doch is niet noodzakelijk voor correcte uitvoering van de vooropgestelde renovatiewerken.

Architectenatelier Vyvey & Partners nv – architect