# Vast Bureau

Zitting van 7 oktober 2022

**Besluit** **GOEDGEKEURD**

B-punt AG VESPA

**Samenstelling**
de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg, schepen; mevrouw Erica Caluwaerts, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

**Iedereen aanwezig, behalve:**
de heer Karim Bachar, schepen

**9** **2022_VB_00241** **OCMW patrimonium. Vastgoed privaat patrimonium. Venusstraat 13-15, 2000 Antwerpen. Berg van Barmhartigheid - Schetsontwerp - Goedkeuring**

## Motivering

**Gekoppelde besluiten**

- 2016_RMW_00781 - Bestek GAC/2016/4140 - Opmaak beheersplan Venusstraat 13-15. Gunning - MCOM_20161201 - RMW_20161222 - Goedkeuring
- 2017_RMW_00539 - Opmaak beheersplan Venusstraat 13-15 - uitbreiding naar Venusstraat 11 - MCOM_20171012 - RMW_20171026 - Goedkeuring
- 2016_MCOM_00927 - Bestek GAC/2016/4140 - Opmaak beheersplan Venusstraat 13-15. Bestek en procedure - MCOM_20160908 - RMW_20160929 - Goedkeuring
- 2016_RMW_00610 - Bestek GAC/2016/4140 - Opmaak beheersplan Venusstraat 13-15. Bestek en procedure - MCOM_20160908 - RMW_20160929 - Goedkeuring

**Aanleiding en context**

| Fase | Bestuursorgaan | Datum | Jaarnummer |
|---|---|---|---|
| goedkeuring opmaak beheersplan , bestek en procedure Gac/2016/4140 | Managementcomité | 8 september 2016 | 00927 |
| goedkeuring opmaak beheersplan , bestek en procedure Gac/2016/4140 | Raad voor maatschappelijk welzijn | 29 september 2016 | 00610 |
| goedkeuring opmaak beheersplan, gunning, Gac/2016/4140 | Raad voor maatschappelijk welzijn | 22 december 2016 | 00781 |


Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

| | | | |
|---|---|---|---|
| goedkeuring opmaak beheersplan Venusstraat 13-15 - uitbreiding naar Venusstraat 11 | Raad voor maatschappelijk welzijn | 26 oktober 2017 | 00539 |

Venusstraat 13-15 vormen samen het huizencomplex 'Berg van Barmhartigheid' en is beschermd in beschermingsbesluit van 12 januari 1987 nr. 2236. Het huizencomplex is gelegen in een binnengebied in het centrum van Antwerpen.

De daken van het huizencomplex zijn toe aan een grondige onderhoudsrestauratie.

In functie van deze herstellingswerken werd - in het kader van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 - op basis van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking (GAC/2016/4140) Maat-Werk architecten aangesteld voor de opmaak van het beheersplan.

In navolging van het beheersplan werd - overeenkomstig raamcontract GAC/2014/1889 - Maat-Werk architecten in 2018 aangesteld voor de volledige architectuuropdracht ten aanzien van de geplande dakrestauratie.

De volgende werken liggen aan de basis van deze architectuuropdracht:

- restauratie van de dakhuid in natuurleien;
- restauratie van dakkapellen, schouwen en dakgoten worden indien nodig mee opgenomen;
- isolatie van de daken volgens de Vlaamse dakisolatienorm + afwerking binnen.

De initieel geraamde projectkost bedroeg 834.909,74 EUR inclusief btw:

- raming van de werken: 694.150,00 EUR exclusief btw (735.799,00 EUR inclusief btw);
- ereloon (11,8% op de geraamde bouwkost): 81.909,70 EUR exclusief btw (99.110,74 EUR inclusief btw).

**Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 84 §3, 1° van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 bepaalt dat het vast bureau bevoegd is voor de daden van beheer over inrichtingen en eigendommen van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, in voorkomend geval binnen de door de raad voor maatschappelijk welzijn vastgestelde regels.

**Argumentatie**

Na de opstart van de architectuuropdracht in 2018 werd, naast een gedetailleerde opmeting van de dakelementen, een diepgaand vooronderzoek uitgevoerd op de structurele onderdelen en afwerkingsmethoden door Maat- Werk architecten. Het schadebeeld werd gedetailleerd in kaart gebracht.

Tijdens het vooronderzoek werd vastgesteld dat - naast de problematiek van onder meer de beschadigde dakhuid - de houten (zadel) dakstructuur van de woningen gebreken vertoonde. Eveneens werd vastgesteld dat in de loop der jaren verschillende ingrepen de dakstructuur bijkomend hebben verzwakt. Aangezien de houten dakstructuur reikt over meerdere bouwlagen, vinden de restauratieve werken (ontmanteling, restauratie en afwerking) niet alleen op de zolderlaag plaats, maar hebben deze ook (financiële) gevolgen voor zowel de voor- als achtergevel en de ruimten op de eerste verdieping: de bouwlaag met de meeste verblijfsruimtes.

Door deze bijkomende inzichten en de hieruit resulterende werken volstaat het initieel geraamde projectbudget niet voor de realisatie van het eerder goedgekeurde programma van eisen.

De raming voor de werken en bijgevolg het ereloon - initieel geraamd op 834.909,74 EUR inclusief btw - werd, op basis van zowel alle informatie uit de vooronderzoeken als de bevindingen tijdens fase schetsontwerp, in samenspraak met AG Vespa en het agentschap Onroerend Erfgoed door Maat- Werk architecten verder


Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

gedetailleerd en geactualiseerd. De gedetailleerde en geactualiseerde raming van Maat- Werk architecten voor de restauratiewerken bedraagt: 3.367.202,74 EUR exclusief btw. De raming van het totaalbudget voor voorliggend project bedraagt 4.406.927,60 EUR inclusief ereloon, btw en onvoorziene omstandigheden:

**Berekening projectbudget:**

| | |
|---|---|
| raming restauratiewerken schetsontwerp | 3.367.202,74 EUR |
| onvoorziene omstandigheden (10%) | 336.720,27 EUR |
| ereloon architect (11,8%) | 397.329,92 EUR |
| btw (werken aan 6%) | 222.235,38 EUR |
| btw (diensten aan 21%) | 83.439,28 EUR |
| **Totaal** | **4.406.927,60 EUR** |

**Berekening ereloon (11,8%, excl. btw):**

| | |
|---|---|
| 10% goedkeuring fase schetsontwerp | 39.732,99 EUR |
| 10% goedkeuring fase voorontwerp | 39.732,99 EUR |
| 10% goedkeuring vergunningsaanvraagdossier | 39.732,99 EUR |
| 10% indiening goedgekeurd concept uitvoeringsdossier | 39.732,99 EUR |
| 15% goedkeuring definitief uitvoeringsdossier | 59.599,49 EUR |
| 5% goedkeuring gunningsverslag | 19.866,50 EUR |
| 35% controle van de werken | 139.065,47 EUR |
| 5% definitieve oplevering | 19.866,50 EUR |
| **Totaal** | **397.329,92 EUR** |

Er zal een restauratiepremie worden aangevraagd bij het agentschap Onroerend Erfgoed.


Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Het projectbudget voor de uitvoering van de dakwerken is voorzien voor de volgende legislatuur.

Het budget is voorzien op 2600 tot en met 3100/SUB_NR/4322000000/260/2SBS070202P09254/2OA080119.

Het vast bureau wordt gevraagd om goedkeuring te geven op de raming voor fase schetsontwerp, het geactualiseerde ereloon en de opstart van fase voorontwerp.

Er is voldoende krediet om het ereloon voor de volgende fase te kunnen betalen.

**Financiële gevolgen**
Nee

**Algemene financiële opmerkingen**
Voor deze opdracht werd volgende bestelbon vastgelegd:

| Bestelbon | Omschrijving | Budget in EUR, inclusief btw |
|---|---|---|
| 4004024910 | vastlegging krediet ereloon | 109.940,24 EUR |
| 4004024910 restbudget overgedragen naar 9004024910 | vastlegging krediet ereloon | 99.110,74 EUR |

Rekening houdende met de verwachte doorlooptijd van de toekenning subsidies agentschap Onroerend Erfgoed en de verwachte organisatorische uitdaging om - gezien de zeer ingrijpende aard van de werken - alle woningen vrij te krijgen (zoals opzegging/opschorting huurovereenkomsten) om de dakwerken te kunnen uitvoeren, is bij advies aanpassing nummer 6 van het meerjarenplan 2020-2025 geopteerd om het budget voor de uitvoering van de dakwerken te voorzien voor de volgende legislatuur. Het budget zal voorzien worden op volgend budgetadres:

2600 tot en met 3100/SUB_NR/4322000000/260/2SBS070202P09254/2OA080119.

Subsidiefiche zal aangemaakt worden bij toekenning subsidie daar op dit moment nog geen garanties over de toekenning kunnen gegeven worden.

**Strategisch kader**
Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:

- 8 - Sterk bestuurde stad
  - 2SBS07 - Patrimonium
    - 2SBS0702 - Slim vastgoedbeheer
      - 2SBS070202 - Maatschappelijke invulling panden en medegebruik infrastructuur
        - 2SBS070202P09254 - Venusstr13-15_dakreno

## Besluit

**Artikel 1**
Het vast bureau keurt de raming voor fase schetsontwerp goed en de opstart van fase voorontwerp voor de renovatie- en restauratiewerken van de daken gelegen Venusstraat 13-15, 2000 Antwerpen, gegund aan Maat-Werk architecten bvba, Jules Bordetstraat 22 bus 101, 2018 Antwerpen met ondernemingsnummer 0806.980.018.
**Artikel 2**

Het vast bureau keurt het geactualiseerde ereloon goed gegund aan Maat-Werk architecten bvba, Jules Bordetstraat 22 bus 101, 2018 Antwerpen met ondernemingsnummer 0806.980.018.

**Artikel 3**

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

## Bijlagen

1. architectenovereenkomst_ondertekend.pdf
2. R122A 220825 restauratie daken rotswol.pdf



Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be