

## Vergadering over renovatiewerken Villa Castelli

Datum: 18 mei 2021

Plaats: Drongen, kantoor Ingenieur-architect Joost Beke

Aanwezigen: ir-arch. Joost Beke, ir Rudi Van Limbergen, ir Johan Deconinck, ir Herman Deconinck

Besluiten van de vergadering:

### 1. Terraselementen in gewassen prefabbeton

Volgens metingen door Joost Beke is de bewapening langs de bovenkant (vloerkant) met slechts 1 cm beton bedekt op verschillende plaatsen waardoor gevaar voor corrosie bestaat zowel door carbonatatie als door indringing van chlorides, hoewel hier nog geen zichtbare sporen van te merken zijn. Als preventieve oplossing stelt hij een bekleding voor met een waterdichte gietvloer (type merk Sika, 3-4mm dik).

De vergadering is akkoord om eerst 3 testen uit te voeren waarbij op 3 verschillende plaatsen een staal van de elementen wordt genomen (klokboring) voor labo analyse.

De analyse omvat de staat van de wapening, een profiel van het chloridefront, het pH-front en indien mogelijk de druksterkteklasse. Na analyse van de meetresultaten zal dit opnieuw besproken worden.

De drie openingen (diameter 60mm) dienen na de boringen vakkundig dichtgemaakt te worden, bij voorkeur met toevoeging van gelijkaardige granulaten aan de onder- en bovenzijde.

Joost Beke zal nagaan hoe dit praktisch kan georganiseerd worden en wat de financiële impact is.

Gezien de positieve resultaten van de test met zandstralen is het niet nodig om de onderkant van de terraselementen (hemels) te bekleden. Deze kunnen gereinigd worden met zandstralen waarna regelmatig onderhoud door besproeien met een product zal moeten toegepast worden (bv op basis van enzymen). Er wordt voorgesteld om dit product nu uit te testen op nog vervuilde delen. Zowel Joost Beke (als lid van de werkgroep ter herziening van de TV 197 van het WTCB) als Johan Deconinck zoeken naar werkbare producten.

Niet besproken info bekomen na de vergadering: Na bevraging geeft het WTCB de namen niet vrij van gebruikte producten in testen (zie

<https://www.wtcbe.be/homepage/index.cfm?cat=publications&sub=bbri->

[contact&pag=Contact50&art=751](https://www.wtcbe.be/homepage/index.cfm?cat=publications&sub=bbri-contact&pag=Contact50&art=751)). Ze verwijzen naar producten op hun website. Dit zijn alvast gevonden potentiële producten op basis van enzymen: "Biomix ATM" van Bionova, "Derbinet NT" van Derbigum en "Enzy-Clean" van Cantillana die ook op de website van het WTCB te vinden zijn. Het lijkt me nuttig deze uit te proberen op vervuilde hemels.

Om te beletten dat het regenwater op de onderzijde van de betonelementen terecht komt en daardoor de vervuiling in de hand werkt, zal de druiprand extra verhoogd worden door een driehoekig profiel in epoxymortel dat gekleefd wordt aan de onderzijde van de neus ( $\pm 3$ cm hoog).

De slankheid van de terrassen zou dan behouden kunnen blijven.

Er moet nog verder onderzocht worden of dit ten laste van de gemeenschap of privaatief moet bekostigd worden. Andere leden van de werkgroep onderzoeken de juridische aspecten met betrekking tot de verdeling van de kosten van de renovatiewerken.

Het aanbrengen van een coating op de bovenzijde is geen verloren kost als men die kadert in de "LANGETERMIJNSTRATEGIE (2050) VOOR DE RENOVATIE VAN VLAAMSE GEBOUWEN" (EPBD-richtlijn (2010/31/EU)). Joost Beke legt uit dat hij absoluut voorstander is van de bekleding met een waterdichte gietvloer, om de duurzaamheid van de betonelementen te waarborgen.

## 2. Balustrades.

Deze dienen vervangen te worden, om technische en veiligheidsredenen, zoals reeds beslist werd door de werkgroep. Aangezien de onderzijde van de terraselementen niet zou bekleed worden lijkt het aangewezen dat de bevestiging langs de bovenzijde op de vloerplaat gebeurt, om de slankheid van de balkons te behouden (zoals de bestaande balustrades). Meerdere opties zullen verder bekeken worden: glas zonder stijlen bevestigd met een L-profiel op de vloer, glas met stijlen (zelfde principe als huidige balustrades), en andere met dunne profielen, zoals besproken met de werkgroep. De AV zal dan de keuze kunnen maken o.a. op basis van prijs en esthetiek.

Er moet nog verder onderzocht worden of dit ten laste van de gemeenschap of privaatief moet bekostigd worden. Andere leden van de werkgroep onderzoeken de juridische aspecten met betrekking tot de verdeling van de kosten van de renovatiewerken.

Niet beproven: De balustrade zou afneembaar en herplaatsbaar moeten zijn om toekomstige werken toe te laten die kaderen in de "LANGETERMIJNSTRATEGIE (2050) VOOR DE RENOVATIE VAN VLAAMSE GEBOUWEN" (EPBD-richtlijn (2010/31/EU)).

## 3. Gevels en voegen

Er zal voorgesteld worden om de gevels te zandstralen. De beschadigde voegen worden hersteld. Daarbij zal veel aandacht besteed worden aan de kleur en ruwheid van de gebruikte voegmortel, waarbij een aantal testen vooraf zullen worden uitgevoerd om de juiste samenstelling te bepalen.

Hydrofuge: Er is geen zekerheid dat dit werkelijk zinvol is gezien de hardheid van de gevelsteen, indien wel, is dit vooral om de voegen en stenen te beschermen tegen vervuild regenwater. Er bestaan veel verschillende producten en de manier van aanbrengen is kritisch en kan problemen van uniformiteit van werking opleveren. Hopelijk krijgen we informatie via de werkgroep ter herziening van de TV 197 van het WTCB. Er zullen eventueel testen gedaan worden over de werking.

## 4. Lintelen

Geen opmerkingen. De uitvoering zal voorgesteld worden zoals besproken in de vergadering van de werkgroep.

#### 5. Schilderen ramen

Sommige ramen zijn in slechte staat, andere zijn perfect in orde. Dit hangt van de eigenaar af. Bijwerken zal evenwel nodig zijn na zandstralen. Een algemene opfrisbeurt zou kunnen o.a. omwille van de uniformiteit van de kleur maar is privatief en de kost is sterk afhankelijk van de toestand van het raam. Er wordt voorgesteld om eerder in de huidige kleurtinten te blijven zodat het aantal verflagen kan beperkt worden (vooral voor de ramen die in perfecte staat zijn).

#### 6. Onderzijde dakoversteken

Geen opmerkingen, vervanging van de bekleding door cementvezelplaten (type Eternit Equitone) zoals besproken in de werkgroep.

Herman en Johan Deconinck  
Voor Deconam