

Residentie Villa Castelli
Notulen vergadering werkgroep renovatie
27 juni 2021

Aanwezigen:

Johan Van den Wijngaert, Paul Bourlon, Toon Kennof, Timothy Wyffels, Ivan Lokere, Didier Lafaut, Philippe Vinckier, Dirk Annemans, Jan De Smet, Johan Deconinck, Jos Van Poucke, Rudi Van Limbergen

Uitgenodigd: Arch. Joost Beke en Tim Ghijselinck

Verontschuldigd:

Wim Castelein, Jan Manhaeve, Hilde Brams-Verhoeven

Resultatenrapport betononderzoek

Arch. Joost Beke geeft duiding bij het resultatenrapport van het betononderzoek door Dr.ir.Bart Craeye van BC beton consult. De metingen werden uitgevoerd op 8 juni 2021. Daarbij werden een aantal balkons van de residentie onderzocht, op vlak van betondekking en positie van de bovenwapening, de diepte van het carbonatatiefront en de aanwezigheid en concentraties van chloriden in het beton.

Op 92 van 107 plaatsen werd een betondekking kleiner dan 35 mm vastgesteld. Dit is de minimaal gevraagde betondekking volgens de huidige norm NBN EN 206.

Er werd geen corrosie vastgesteld en er is geen probleem voor het draagvermogen van de balkons.

Er kan eveneens gesteld worden dat de diepte van het carbonatatiefront nagenoeg nul bedraagt op de drie onderzochte locaties, waardoor bijkomende schade ten gevolge van carbonatatie niet te verwachten is.

Wel blijkt dat er chloriden aanwezig zijn. Op twee van de drie onderzochte locaties ligt het chloride-gehalte boven het kritisch gehalte en kan verondersteld worden dat het moment van initiatie van corrosie door chloriden vermoedelijk bereikt is.

Arch. Joost Beke stelt dat er geen bijkomende chloriden mogen indringen en dat waterindringing in de balkons vermeden dient te worden.

Zijn besluit is dat verder wachten een risico inhoudt. Nu is er nog geen betonherstel nodig en kan een waterdichte bescherming aan de bovenzijde van de balkons vermijden dat er schade optreedt in de toekomst.

Op vragen uit de werkgroep, geeft Arch. Joost Beke volgende antwoorden:

- de vermelde norm NBN EN 206 dateert van na de bouw van de residentie. Dit betekent strikt genomen dat de constructie hieraan niet dient te voldoen. Wel is het zo dat de huidige gevraagde betondekking op de wapening van 35 mm een maatstaf is in de beoordeling van het risico op corrosie. Het feit dat op 92 van de 107 plaatsen hieraan niet voldaan wordt, is een duidelijke indicatie dat er corrosie kan optreden. Het is beter om nu maatregelen te nemen om de levensduur van de balkons te verlengen.

- het draagvermogen van de balkons is voldoende om bijkomende belasting op te nemen.

Dit betekent dat er een afwerking of vloertegels mogen aangebracht worden op de terrassen

en dat de balustrades tegen de kopzijde van de balkons mogen gemonteerd worden, ook met full-glass. Het is namelijk zo dat balkons gedimensioneerd worden op een nuttige belasting van 400 kg/m², bovenop het eigengewicht van het beton en dat er nog reserve is om gewicht toe te voegen.

Afwerking bovenzijde balkons

Op basis van de voorgaande analyse, gaat de werkgroep akkoord om de bovenzijde van de balkons te beschermen met een waterdichting bescherming. Dit is om een technische reden, om de duurzaamheid van het gebouw te garanderen.

Arch. Joost Beke toont de oplossing van het type 'Sikafloor', zoals opgenomen in de raming, aan de hand van een staal.

Dit staal toont de verschillende lagen: een waterdichting en een gietvloer. De gietvloer uit polyurethaan vormt de mechanische bescherming van de waterdichting. De coating heeft een duurzaamheid van 20 jaar.

Er kunnen ook tegels gebruikt worden als mechanische bescherming van de waterdichting. Omwille van de uitzetting van de tegels, dient er dan gekozen te worden voor een klein formaat (15cm x 15cm).

De gietvloer wordt aangesloten tegen de gevel over een hoogte van ongeveer 8cm.

Op de bovenste verdiepingen zal dit gebeuren tot tegen de dorpel en tot achter de pannen.

De coating overbrugt de voegen tussen de balkonelementen en zorgt voor een afdichting van de voegen.

Balkonhemels

De reinigingstesten van de betonhemels gaven een goed resultaat. De werkgroep is van oordeel dat dit procédé dient toegepast te worden. Om echter constante vervuiling tegen te gaan, dienen er een aantal maatregelen genomen te worden. In de eerste plaats het aanbrengen van een druipprofiel vooraan, waardoor er minder water langs de onderzijde van de balkons naar de gevel zal 'lopen'. Ook het aanbrengen van een bescherming om snelle vervuiling tegen te gaan. Hier wordt gedacht aan bio reinigers, op basis van enzymen. Er wordt gekeken naar producten om te testen op de gereinigde balkonhemels.

Er wordt eveneens gesproken over een onderhoudsplan, voor te stellen door de aannemer, waarbij op regelmatige basis (bijvoorbeeld om de 5 jaar) de vervuilde balkonhemels opnieuw behandeld worden.

Arch. Joost Beke merkt op dat het reinigen van de onderzijde van de balkons niet voor iedereen een goed resultaat zal geven en dat een bepaald percentage van de mede-eigenaars het resultaat niet voldoende zal vinden. Het coaten van de onderzijde van de balkons zal in die zin een meer uniform esthetisch resultaat geven en tevens meer beschermend zijn tegen waterindringing in het beton. Maar technisch gesproken is dit niet noodzakelijk. Ook is voor het aanbrengen van een coating het uitvlakken van het beton noodzakelijk, waardoor het silexbeton uitzicht verdwijnt.

Balustrades

Arch. Joost Beke legt uit dat het studie bureau Tecclem een positief advies gegeven heeft om full-glass balustrades te bevestigen tegen de kopzijde van de balkons en toont hiervan de details.

Het U-profiel van 150 mm hoogte wordt vooraan bevestigd tegen het balkon. De waterdichting bovenop het balkon wordt doorgetrokken achter dit profiel naar de onderzijde van het balkon. Er is een opening tussen het U-profiel en het balkon om het water te laten aflopen.

Dit wordt aangegeven in de optie 6 in de raming.

De werkgroep is van oordeel dat deze optie esthetisch meer aanvaardbaar is dan de optie met een full-glass balustrade bovenop het balkon (optie 5).

Let wel: optie 6 is aan te passen: zonder uitvlakken en coaten van de balkonhemels, maar met reinigen van de balkonhemels.

Er wordt ook vermeld dat full-glass balustrades bovenaan met of zonder profiel kunnen afgewerkt worden. Technisch gesproken mag het profiel bovenaan weggelaten worden, maar het beschermt wel tegen waterindringing. Zonder de bovenregel is er kans op wolkvorming in het glas.

Daarnaast kiest de werkgroep eveneens voor optie 2 uit de raming. Dit is een oplossing met een G-line balustrade bovenop het balkon gemonteerd. Een G-line balustrade tegen de kopzijde van het balkon wordt niet weerhouden.

De werkgroep vraagt om naast de voorgestelde G-line ovaal, ook twee varianten op te nemen in de voorstelling aan de mede-eigenaars: de G-line Design compact (voorstel van Timothy Wyffels) en een glazen balustrade met een dunne verticale en horizontale profielen (voorstel van Wim Castelein).

Lintelen

Er wordt de suggestie gemaakt om het onderhoud van de lintelen in de toekomst te laten gebeuren door vakmensen. Verschillende mede-eigenaars gebruiken immers niet de juiste methode en producten, waardoor er vrij vlug opnieuw oxidatie zichtbaar is. In het kader van de renovatie worden de lintelen behandeld met dezelfde zinkhoudende coating. Nadien zou dan een visuele inspectie gebeuren op regelmatige basis, bijvoorbeeld om de 2 jaar, en een nieuwe coating aangebracht op de zichtbare gedeelten, bijvoorbeeld om de 5 jaar.

Dit kan een onderdeel zijn van een algemeen onderhoudsplan, voor te stellen door de aannemer.

Elastische voegen

Het herstellen van de elastische voegen maakt deel uit van de renovatie.

Het nazicht na de renovatie zou eveneens deel kunnen uitmaken van een onderhoudsplan, bijvoorbeeld om de 2 jaar.

Gevelmetselwerk

De werkgroep komt nog even terug op het herstel van het voegwerk na het reinigen van het gevelmetselwerk. In de raming is nu een post opgenomen voor het lokaal herstellen van het voegwerk. Gelet op de kleurverschillen tussen de gevelvlakken en de zichtbare vroegere

herstellingen, wordt de vraag gesteld of het niet aangewezen is om het volledige gebouw te hervoegeen in dezelfde uniforme kleur. Dit zou mee opgenomen kunnen worden als een variante in de aanbesteding, waarbij de beslissing dan genomen wordt in functie van de kostprijs. Dit dient echter weloverwogen te worden, want de gevelstenen kunnen beschadigd worden en dezelfde steen is niet meer beschikbaar op de markt.

Renderings

De werkgroep vraagt aan Arch. Joost Beke om de renderings uit te werken voor de weerhouden opties, met drie kleurvarianten per voorstel. Voor de balustrades schommelt dit rond de 'champagne' kleur van geanodiseerd aluminium. De ramen worden dan ook in een lichtere kleur gezet die meegaat met de 'champagne' kleur. In de toekomst zou de verf voor het onderhoud van de ramen verplicht aangekocht dienen te worden via de VME. Ook zichten van binnen naar buiten dienen toegevoegd te worden.

Testcase

De werkgroep stelt de vraag of er kan overwogen worden om de reiniging van de gevel en van het balkon uitgevoerd kan worden op één locatie, zodat de mede-eigenaars een idee hebben van het gereinigde geheel. Dit kan het appartement zijn dat gelegen is op het gelijkvloers van blok C (eigenaar Jan De Smet).

Infovergadering en dataportaal

De datum voor een infovergadering voor alle mede-eigenaars dient vastgelegd te worden. Er zal dan gewerkt worden in functie van de informatie die zal overgemaakt worden. Het is hierbij aangewezen om een portaal op te richten om alle informatie met de betrekking tot de renovatie te verzamelen en toegankelijk te maken voor alle mede-eigenaars. Dit zal besproken worden met Timothy.

Juridische aspecten

Er zal aan de betrokken personen binnen de werkgroep gevraagd worden om de juridische aspecten van de kostenverdeling tussen mede-eigenaars (gemeenschappelijk/privatief) verder uit te werken en een simulatie te maken voor de opties 2 en 6 uit de raming van Arch. Joost Beke.

Timing

De aangepaste studie van Arch. Joost Beke wordt verwacht tegen eind augustus. Nadien zal er een nieuwe vergadering van de werkgroep plaatsvinden, om te werken in de richting van de infovergadering.