

Verslag vergadering werkgroep renovatie 10 oktober 2020 in Domein Westhoek om 9.30 u

Aanwezigen:

Wim Castelein, Johan Van den Wijngaert, Paul Bourlon, Hein Dirix, Toon Kennof, Timothy Wyffels, Ivan Lokere, Jan Manhaeve, Didier Lafaut, Philippe Vinckier, Dirk Annemans, Jan De Smet, Hilde Burie, Rudi Van Limbergen

Uitgenodigd: Arch. Joost Beke

Verontschuldigd: Jos Van Poucke, Hilde Brams-Verhoeven

Welkomstwoord

Door de voorzitter met het schetsen van de 3 belangrijke pijlers van het renovatieproces (technische werkgroep, werkgroep juridische onderbouwing en werkgroep financiering) + korte toelichting stand van zaken bij de overige 2 werkgroepen.

Voorstelling van Arch Beke door Rudi Van Limbergen

Het schetsen van de problemen en de oplossingen:

Algemene toestand van het gebouw:

- In prima conditie rekening houdend met de leeftijd.
- Doch enkele aandachtspunten om zonder zorgen verder te kunnen.

Beton:

- Belangrijk om rekening te houden met het carbonatatieproces (= onvermijdelijk) belang van afstand tussen oppervlakte van beton en dieperliggende wapening (min 3 cm)
Noot: Carbonatatie, soms ook carbonatie genoemd, is een chemische reactie waarbij koolstofdioxide reageert met calciumhydroxide waarbij onoplosbaar calciumcarbonaat wordt gevormd (als neerslag). Hiertoe zal het koolstofdioxide eerst oplossen in water. (Wikipedia)
- Op sommige plaatsen (bovenkant balkon) wordt slechts 1 cm gemeten
- Goed beton: waarschijnlijk gemaakt op triltafel.

Balustrades:

- Probleem van splijting van het aluminium door onderliggende corrosie van de stalen structuur.
- Hierdoor stabiliteitsprobleem
- De hoogte beantwoordt niet aan de huidige wettelijke norm

Metselwerk/gevelsteen

- Op meerdere plaatsen onregelmatig en losliggend voegwerk
- Op de gevel van het B-blok werd een test uitgevoerd met drie soorten reiniging:
 - Met koud water: onvoldoende resultaat
 - Met warm water: beter resultaat doch geen garantie op egaal mooi resultaat
 - Met vorm van straling:

- Beste resultaat doch duurste optie
- Hier moet rekening worden gehouden met een beschadigingsfactor van de oppervlakkige beschermende structuur van de baksteen (bakhuid) en minder bescherming tegen vervuiling.
- Type steen niet meer beschikbaar op de markt waardoor zichtbaar verschil mogelijk wordt bij herstellingen, wanneer een gelijkaardige gevelsteen gebruikt zou worden.
 - Het zou moeilijk zijn om de stenen te recupereren bij afbraak, omwille van het type steen en de gebruikte mortel, die ingedrongen is in de steen
 - In welke mate (tijdrovend en voorzichtig) handwerk toch een oplossing zou bieden moet nog bekeken worden

Lintelen:

- Belangrijk probleem van oxidatie van het beschermend zink met beschadiging/corrosie van de onderliggende stalen profielen
- Minimum 14 lintelen zouden vervangen moeten worden (studie Ir. Deconinck). De overige lintelen zouden een behandeling moeten krijgen van de zichtbare delen.
 - Op te merken valt dat de studie van Ir Deconinck plaatsvond in 2019 en dat de lintelen van de achterzijde (binnenkoer) geen deel uitmaakten van dit onderzoek
 - Door enkel een behandeling van de zichtbare delen worden de dieperliggende (en mogelijk ook aangetaste delen) niet behandeld = dus oplossing beperkt in de tijd
 - Aantal te vervangen lintelen kan dus hoger zijn dan de nu gekende 14 profielen
 - Probleem van verwijderen van bovenliggende stenen die niet meer beschikbaar zijn op de markt en dat een esthetisch verschil gaat geven bij vervangen door nieuwe en andere (gelijkaardige) steen

Buitenisolatie in plaats van het gevelmetselwerk:

- Om gevolg te geven aan een wetgeving die nu nog niet bestaat (Europese norm tegen 2050)
- Mogelijks komt een taxheffing via KI op basis van de EPC-waarden (nog niet bekend)
- In 2022 worden de gemene delen opgenomen in de EPC-bepaling (buitenste schil van het gebouw van belang)
- Deze optie geeft wel een aantal besparingen: bv metselwerk en lintelen worden verwijderd en vervangen
- 3 appartementen werden onderworpen aan een nieuwe berekening van de EPC-waarde met een isolatie van 14 cm:
 - De isolatie geeft slechts weinig resultaat voor een gewoon app (10 à 15 % verbetering van de EPC-waarden), dit ten gevolge van de beperkte oppervlakte van de gevel t.o.v. de ramen
 - Een beter resultaat wordt verkregen thv de hoekappartementen (winst 30 à 35 %)

Balkon:

- Groot risico van carbonatatie door de beperkte deklaag op de wapeningen.
- Probleem van algemene dikte om een veilige bevestiging van de balustrade tegen de voorzijde toe te laten (oplossing via een speciale montage met druiplijst aan de voorzijde)
- Bevestiging van balustrade op balkon (bovenaan) verhoogt het risico op indringend water met betonproblemen tot gevolg (geen goede optie)

Voorlopige conclusies

- Een keuze dient gemaakt te worden tussen het behoud van de gevelsteen of een vorm van bekleding tegen het gevelmetselwerk
- Balkons: dienen behandeld en beschermd te worden om carbonatatie te verhinderen
- Balustrades dienen vervangen te worden, maar keuze te maken tussen full-glass of glas met stijlen.
- Balkonhemel (onderzijde van het balkon): dient bekleed te worden om de bevestigingen van de balustrades en de druiplijsten weg te werken, maar ook omdat het beton van de balkons niet meer kan gereinigd worden.
- Bekleding overstekende dakranden: dienen bekleed te worden (met verlijmd panelen)

Verdere discussie

Metselwerk/gevelsteen

- Er is een unanimitieit gevonden in de werkgroep dat de duurdere opties waarbij de gevelsteen wordt weggebroken, isolatie geplaatst en bekleed met crepi of harde bekleding, geen kans maakt om goedgekeurd te worden door de AV.
- Er werd beslist om enkel de volgende opties verder in detail uit te werken:
 - Het reinigen van de gevel met warm water, waarbij geen garantie kan gegeven worden dat de gevel een mooi uniform uitzicht krijgt en waarbij er een visueel probleem blijft bij het vervangen van de lintelen. Hiervoor zal een gelijkaardige steen moeten gebruikt worden omdat dezelfde identieke steen niet kan gevonden worden en niet kan gegarandeerd worden dat de huidige stenen kunnen gerecupereerd worden. Ofwel zal een andere bekleding moeten geplaatst worden, wat het visuele uitzicht sterk zal beïnvloeden. Na 7 tot 10 jaar zal opnieuw moeten gereinigd worden.
 - Het reinigen van de gevel met "straling", hier moet bekeken worden in welke mate een dubbele hydrofuge laag toch voldoende bescherming kan bieden tegen een versnelde verkleuring (cfr beschadiging buitenste bescherm laag)
 - Bekleding van de gevelsteen met een industriële coating die niet permeabel is en langer zal weerstaan, maar waarschijnlijk na 10 jaar moet vernieuwd worden. Gezien dit belangrijke gevolgen heeft voor het metselwerk moet dit zeker bekeken en berekend worden.). Het vernieuwen van alle voegen om een uniform uitzicht te bekomen, gaat een belangrijke kost zijn. Ook noteren we de risico's van op optredende beschadiging van de coating op de plaatsen waar de balkons in de gevel bevestigd zijn (hoeken)
 - Bekleden van de gevelsteen met een crepi, zonder isolatie, zal minstens 20 jaar goed blijven. Nadien zal deze ook opnieuw moeten geschilderd worden.
 - Bekleden van de gevelsteen met een harde bekleding zonder isolatie. Ook hier kan na 20 jaar een reiniging nodig zijn.
 - PS/vervuiling is een algemeen principe en kan bestreden worden mits keuze van een goede kleur. Algemeen aanvoelen is dat witte kleur niet ideaal is.
- Ook het inspuiten van de spouw met isolatie werd door de expert niet aangeraden, omdat het resultaat niet verhouding staat met de kostprijs.

Balustrades:

- Twee types worden weerhouden:

- Balustrade full-glass (zonder stijlen): hier bestaat de mogelijkheid tot het plaatsen van tegels op plots, omdat de bevestigingsprofielen hoger boven de balkons komen
- G-line ovaal: glaspanelen met stijlen, waarbij het bevestigingsprofiel minder hoog is.
- PS: voor bevestiging G-line ovaal kijken of ook kan gewerkt worden met alu-profiel tegen de voorzijde van de balkons, zodat het beton daar niet meer zichtbaar is.

Balkons:

- Twee mogelijkheden qua bedekking (tegels van klein formaat worden verworpen om esthetische redenen)
 - Gietvloer (=enige keuze bij de balustrade G-line ovaal)
 - Vloertegels op tegel dragers (enkel mogelijk bij full-glass)
- Elastische voegen opnieuw te doen

Balkonhemel en oversteek dakranden:

- Bekleding met panelen (zelfde materiaal in een nog te kiezen kleur)

Ramen:

- Herschilderen, al dan niet in een andere kleur (kans op beschadiging tijdens werken te groot)
- Eventueel gebruik maken voor algemeen onderhoud/controlle van de rollende/ schuivende gedeeltes en de voegbanden tussen de ramen

Dorpels:

- Worden niet vernieuwd, maar de beschadigde dorpels kunnen wel vervangen worden tijdens de werken (privatief).

Nog te bekijken punten door Arch. Beke:

1. Gevolgen van straling gevelsteen indien dubbele hydrofuge
2. Bekijken of via handenarbeid toch voldoende stenen kunnen gerecupereerd worden en/of via een bepaalde fixatietechniek het aantal weg te nemen rijen gevelsteen kan beperkt worden
3. Duidelijk een visie te schetsen op langere termijn (20 jaar) voor alle opties over gevel
 - a. Waarbij over gevelstenen in het bijzonder rekening moet worden gehouden met de problematiek van de lintelen en de te verwachten aantal reinigingsbeurten
 - b. Een vergelijking van de opties over vervuiling en noodzaak tot reiniging
 - c. Nieuwe belangrijke kosten na 20 jaar voor alle opties
4. Simulaties van alle opties op basis van de bestaande gevel (foto) met inbegrip van ook een simulatie indien gekozen wordt voor vervanging van alle lintelen en het plaatsen van een vlakke bekleding boven de ramen ter vervanging van de verwijderde gevelstenen (in gepaste kleur rekening houdend met de gevelsteen)
5. Voorstel van gepaste kleurcombinaties voor het geheel van de gevel.

Voor verslag: Johan met dank aan Wim, Hein, Jan en Rudi