

Renovatieproject Villa Castelli - Verslag teleconferentie met Arch. Beke van 29/12/2020

Planning voor de komende periode

De teleconferentie had als onderwerp de resultaten van de aan het gebouw uitgevoerde testen en enkele andere punten van de voorstudie verder te bespreken (zie ook de aparte verslagen hierover). Ivan, Rudi en Jan namen deel, Hein was verontschuldigd. Punt II bespreekt het voorgesteld actieplan voor de komende periode.

I. Resultaten van de testen en enkele andere elementen van de voorstudie.

- **Lintelen:** Arch. Beke bevestigt dat de secties van het staal van de lintelen ruim voldoende zijn om de stabiliteit van de bovenliggende structuren te garanderen. Er is dus geen enkele behoefte tot vervanging. Wel moeten de lintelen in het breder kader van de renovatie professioneel behandeld worden teneinde hen voor de langere termijn te beschermen. Hierbij zal bijzondere aandacht worden besteed aan de keuze van de te gebruiken coatings. Ook moet de voeg boven het linteel een paar cm uitgekapt en vernieuwd worden, de nieuwe voeg beschermt dan de bovenkant van het linteel voor indringend water.
- **Isolatie:** Tijdens de test op de lintelen werd ook de isolatie op verscheidene plaatsen in de buitenmuren nagekeken, met een endoscoop. Onderzoek van de gegevens doet arch. Beke besluiten dat er een laag PUR (Polyurethaan) in de spouwmuren aanwezig is van 4 à 5 cm.
- **Zandstralen en uitkappen voegen:** Arch. Beke bespreekt de diverse (5) hoeveelheden druk die bij de test gebruikt werden. Hij oordeelt dat de hoogste druk (uiterst rechts op de testmuur) mag gebruikt worden, hij verwacht zich niet aan belangrijke voegschade. Volledig uitkappen en de voegen vernieuwen is zeer kostelijk en in zijn opinie helemaal niet nodig. Wel moet de kleur van de voegmortel met zorg gekozen worden na voorafgaand zetten van stalen.
- **Duurzaamheid van de reiniging na zandstralen:** uiteraard "wordt alles vuil met de jaren". Methodes en producten vergen dus grote aandacht. De keuze van het gebruikte hydrofuge product en de absorptiesnelheid van de steen zijn van groot belang. Eén laag moet voldoende zijn, vooraf testen is aangewezen. Er kan eventueel ook met pasta gewerkt worden, deze heeft een langere levensduur, 10 jaar is daarbij een minimum. Arch. Beke vermeldt dat in het kader van het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf) een nieuwe werkgroep, waarvan hij lid is, van start gaat over het specifieke domein van de gevelreiniging. Reden hiervoor is de snelle evolutie van de reinigingstechnieken en producten. Uiteraard gebruikt hij de daar opgedane kennis in de praktijk.... Op de vraag hoe hij duurzaamheid van het reinigen met zandstralen en hydrofuge vergelijkt met deze van bedekking met crepi, is het antwoord dat "als men de vervuiling als enige parameter zou nemen, crepi nooit kan winnen".
- **Ramen:** Er zijn vragen naar nazicht of verbetering van de functionaliteit van de ramen, o.a. qua mechanische werking en bescherming tegen waterinfiltratie van de schuiframen, maar ook qua raamisolatie tegen koude, en tegen de hitte. Voor dit laatste bestaan er goede beschermende folies die men op het raam aanbrengt, maar ze kunnen wel het uiterlijk aspect van het raam beïnvloeden (verschil in reflectie). Koude-isolatie kan verbeterd worden door vervangen van de bestaande dubbelglas ramen. De isolatiegraad van isolerend glas wordt uitgedrukt in de "U waarde" (warmtedoorgangscoefficiënt), hoe lager deze is, hoe beter. De waarde van de huidige U waarde van onze ramen schat Arch. Beke op U 2,5 à 2,7. Nieuwe dubbelglas heeft thans een standaard U waarde van 1.0. Arch.Beke zal prijzen nagaan voor beter isolerend glas, voor hittebescherming, en indien

dit nodig mocht zijn voor volledige vervanging van een raam. In het algemeen en technisch gezien, acht hij vervanging van de ramen evenwel niet noodzakelijk. Hij zal ook het effect op de EPC waarde van nieuw dubbelglas nagaan. Voor het nazicht van de technische functionaliteit van de ramen kan dit door een gespecialiseerde firma gedaan worden. Wat schilderen betreft: bij het schilderen in een andere kleur wijst Arch. Beke er op dat de huidige (donkerbruine) impregnatie volledig moet verwijderd worden, wat moeilijk is. Wel raadt hij aan na de werken alle ramen een nieuwe beurt te geven, met inbegrip van de eindlaag van de lintelen, wat de uniformiteit en het algemeen uitzicht verbetert voor de komende jaren. Tenslotte moet vermeld dat ramen qua kosten privaat zijn, deze beslissingen horen dus de individuele eigenaar toe. Wat het impregneren van de ramen betreft kan het vrijwillig akkoord van alle eigenaars gevraagd worden.

- **Balkons bovenzijde:** Zoals reeds besproken op de bijeenkomst van de werkgroep van 10 oktober 2020 heeft het onderzoek van de wapening van de balkons uitgewezen dat het loopvlak van de balkons op veel plaatsen te dicht ligt bij de bovenwapening, en dat deze beperkte bedekking op termijn zal leiden tot beschadiging door carbonatatie en chloriden. Om dit te voorkomen dienen de balkons een bijkomende waterdichte beschermlaag te krijgen. Deze is ook vereist om de balkons te versterken in verband met de hechting van de balustrades op de voorkant van de balkons (wat de bruikbare oppervlakte van de balkons wat vergroot). De oplossing ligt ofwel in het aanbrengen van een gietvloer ofwel in een betegeling van de vloer op plots, waarbij de gietvloer beduidend goedkoper is.
- **Balkons onderzijde:** Op 10 oktober werd in principe beslist de onderkant van de balkons, die erg bevuild en zeer moeilijk te reinigen zijn, te bekleden met panelen (Type Eternit Tectiva, zoals de oversteek van de dakranden). Arch. Beke is dit, i.v.m. de hogere kostprijs van deze oplossing, terug aan het onderzoeken. In de goedkopere oplossing moet de onderzijde van de balkons eerst uitgevlakt en dan technisch gereinigd en gecoat worden, en is er geen uitbreiding van de druiplijst (die nieuwe vervuiling gevoelig vertraagt). Beide oplossingen zullen door Arch. Beke technisch en voor een goed begrip met schetsen uitgewerkt en samen met de prijsverschillen aan de voorstudie toegevoegd worden.
- **Balustrades:** Zoals bekend worden twee oplossingen onderzocht: het type G-Line en het type Full Glass. Dit laatste is met voorsprong de duurste, maar is merkwaardig genoeg het type dat bij renovaties aan de kust bijna altijd verkozen wordt.... Arch. Beke verklaart dit door de aantrekkelijkheid van een oplossing waarbij het zicht op zee totaal onbelemmerd is, iets wat slechts sinds tamelijk recent mogelijk is. De kostprijs van Full Glass toont ook een continu dalende trend, Arch. Beke zal dit terug nazien (vs de oorspronkelijk opgegeven prijzen). Op te merken valt dat om technische redenen bij keuze voor G-Line de enige keuze voor de bevloering de gietvloer is. De vloeroplossing met tegels is daarentegen mogelijk bij Full Glass. Wij begrijpen ook dat bij keuze voor G-Line er twee mogelijkheden zijn: met of zonder profiel. In het laatste geval blijven de verankeringen van de verticale staanders en de voorzijde van de balkons zichtbaar.
- **Renderings:** Dit zijn de computersimulaties van de voorgestelde oplossingen. Arch. Beke bereidt nieuwe simulaties voor (met de gereinigde gevelsteen, de twee types balustrades, ramen met lichtere of donkerder kleur, e.a.).
- **Vereisten van de brandweer:** De brandweer heeft zijn nieuwe eisen voor bereikbaarheid van sommige appartementen op de verdiepingen bekend gemaakt. Geresumeerd komt het er op neer dat aan de kant van de twee zijstraten van het gebouw in de tuin platformen moeten komen die brandweerwagens met ladders kunnen dragen, dit om de

bereikbaarheid van hoger gelegen appartementen aan deze kanten van het gebouw te verzekeren. De gegevens met de vereisten waarover we beschikken werden aan Arch. Beke bezorgd voor integratie van deze werken in het globaal project.

- **Gelijkvloerse appartementen:** Rudi stelt de vraag of ook de vernieuwing van de houten balustrades op het gelijkvloers aan de kant van de zeedijk mee kan opgenomen worden in het renovatieproject.

II: Planning voor de komende periode :

De leden van de "kernwerkgroep" (Rudi, Hein, Ivan en Jan) hebben in een teleconferentie met de Voorzitters van de werkgroep en van de RME (Johan en Wim) op zaterdag 11 16 januari besproken hoe het nu verder moet. Wij stellen in grote lijnen de volgende benadering voor:

- Er is nu reeds aan Arch. Beke gevraagd een aantal bijkomende zaken te onderzoeken die o.a. voortkomen uit de resultaten van de testen zoals hierboven beschreven. Wij verwachten die resultaten tegen eind deze maand.
- Daarna structureren wij op basis van de bekomen bijkomende gegevens en prijzen een eerste inhoudelijk voorstel aan de werkgroep op basis van voor ieder element van dat voorstel drie criteria: **de duurzaamheid**, de **technische noodzaak** (het moet niet alleen duurzaam zijn, maar tegelijk technisch het best mogelijke voorstel) en het moet **esthetisch verantwoord** zijn. De prijsraming van dit voorstel wordt in detail uitgewerkt.
- Naast dit voorstel kijken wij naar alternatieven die goedkoper of duurder kunnen zijn, maar die nog steeds aan onze criteria moeten beantwoorden. Op deze wijze kan een strategie gehanteerd worden die uitmondt in drie concrete voorstellen aan de Algemene Vergadering, voorstellen waarvan de finale inhoud vooraf zal bepaald worden door de werkgroep. Om deze laatste toe te laten op esthetisch vlak een eigen visie te vormen heeft Arch. Beke ook opdracht gekregen bijzondere aandacht te besteden aan de kwaliteit van de visuele voorstellingen (renderings) van de alternatieven (zie ook "Renderings" hierboven). Onze benadering houdt geen voorkeur of potentiële beslissing in. Het is enkel een werkmethode die een goed gestructureerde discussie en heldere conclusies voor communicatie naar alle eigenaars mogelijk moet maken. Met deze bedoeling wensen wij het geheel in een document te omschrijven en dit een paar weken voor een nieuwe bijeenkomst van de werkgroep aan de leden van de groep te bezorgen. Zo kan iedereen nog vooraf vragen stellen en goed voorbereid aan de discussie deelnemen.
- **Timing:** In de loop van februari - maart werken wij (Rudi, Hein, Ivan, Jan, Johan en Wim) aan deze voorstellen, en bereiden het document voor de werkgroep voor. Wij houden contact onder elkaar via teleconferentie(s). Voor het Paasverlof (Pasen valt op 4 april) organiseren wij een werkgroepvergadering (als het kan fysisch, als het moet wordt het een Teams vergadering). Daar worden de voorstellen besproken, en nemen wij gezamenlijk beslissingen over wat wordt weerhouden voor voorstelling aan de voltallige eigenaarsgroep. Idealiter zou deze laatste bijeenkomst best voor de zomerperiode plaatsvinden en hopen wij tegen dan een fysieke vergadering te kunnen houden, dit moet gezien de corona situatie nog uitgemaakt worden.

Onze benadering heeft als doel de zaken in deze moeilijke (corona)tijd op productieve wijze te laten vooruitgaan. Geef een van ons een seintje indien iemand commentaar heeft of verdere toelichting wenst.

Rudi, Ivan, Hein, Jan, Johan en Wim

Bijlage: fotomontage van de onderzoeken door Arch. Beke