

Frank Rouseré

Van: Paul Hermans <Paul@architectenatelier.eu>
Verzonden: maandag 12 juni 2023 14:25
Aan: Frank Rouseré
CC: luc.van_dyck@skynet.be
Onderwerp: SA2: voorgevel residentie Santos

Dag Frank,

Hetzij met enige vertraging maar hierbij naar aanleiding van onze samenkomst op uw bureau met Dhr. Van Dyck een korte samenvatting en ons voorstel van de te ondernemen stappen.

We zijn vertrokken van het reeds uitgevoerde beton- en gevelonderzoek door ABG in het jaar 2020. Hierbij werden o.a. het carbonatatie diepte, betondekking en chloridegehalte gemeten

- Carbonatatie diepte -> beperkt (max 5 mm) hetgeen zeer weinig is voor een gebouw van deze leeftijd
- Betondekking -> lintelen en balkons relatief goed (30 a 40 mm) enkel bij uitsparingen hemels beperkt.
- Chloridegehalte -> zeer hoge concentraties >2 % t.o.v. cementmassa, ook ter hoogte van de wapening

Er werd (in 2020) gesteld dat er op korte termijn (< 1 jaar) plaatselijke ingrepen zouden moeten gebeuren, zijnde;

- Bijkomend verankeren van de gevelpanelen penant V8-V9
- Betonherstel loskomende betondekking balkons 1^e en 2^e verd
- Plaatselijk herstel coating balkonplaat 10^e verd.

Middellange termijn (3-5 jaar) – ingrijpende renovatie (gezien melding in 2020 is dat tussen sept 2023 en 25)

- Vernieuwen gevelpanelen + isoleren gevel
- Betonherstel balkons (ofwel plaatselijk herstel met anodes ofwel nieuwe balkons gieten)
- Vernieuwen balustrades

Om een correct renovatievoorstel te doen, waarbij ook rekening gehouden wordt met de energiedoelstelling, stellen we volgende voor;

1. Dringende uitvoering van de betondelen welke los zitten, delen waar betondekking wordt afgedrukt en bij vastgestelde scheuren 1^e en 2^e.
2. Verankeren van de losse gevelpanelen op hogere verdiepingen
3. Nazicht van de staat van de wapening. Dit kan enerzijds gebeuren t.h.v. de scheuren, waar een betonherstelling moet gebeuren, anderzijds stellen we ook voor om dit uit te voeren om enkele plaatsen waar er momenteel nog geen schade zichtbaar is maar wel hoge chloridewaardes zijn gemeten.
4. Aan de hand van de bevindingen van bovenstaande kan de hoogdringendheid van de gevelrenovatie (her)bepaald worden alsook de noodzaak/ wens om te kiezen voor her aangieten. Is een (hoog)dringende interventie nodig en/ of is een exponentiele groei van de betonschade (en dus kosten) op korte termijn te verwachten of zou de toepassing van een beschermende cementering en coating (uitsluiten van water en lucht) een oplossing kunnen zijn voor een aantal jaar.
5. De verschillende opties kunnen we koppelen aan een indicatieve kostenraming.
6. Studio blijkt momenteel energielabel B, appartement C, energiedoelstelling 2050 is te gaan naar maximaal label A. Hiertoe dient (volgens EPC) de gevel geïsoleerd te worden, de ramen vervangen en de warmteopwekker. Bij de keuze van een gevelrenovatie is naast het uitvoeren van betonherstellingen ook belangrijk om het energetische maximaal mee op te nemen om later dubbele kosten te voorkomen.



Indien akkoord kunnen we na het bouwverlof met een aannemer de betonherstellingen en verankering van de panelen inplannen. De staat van de wapening zien we na zodoende tegen de volgende AV duidelijkheid is over uit te voeren werken en timing.

Voor punt 1 tem 4 is een hoogtewerker nodig, en schat deze kosten (exclusief studiekosten architect) op maximaal 5.000 €.

Laat u weten indien akkoord of eventuele vragen of opmerkingen ook vanuit de RVM?

Met vriendelijke groet,
 nv architectenatelier Vyvey & partners - architect,

Paul Hermans



info@architectenatelier.eu
 www.architectenatelier.eu
 Kaaiplein 1 · 8620 Nieuwpoort
 T 058 222 150 · BE 0891 072 781