



Architectenatelier Vyvey & Partners nv

VME residentie Clos Fleuris B
p/a Era LaPlage

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

Distellaan 34
8434 Westende

Datum: 16/02/2023
Dossiernr: 1176EXP - Residentie Clos Fleuris B
Adres: Zonnenlaan 72, 8434 Westende
Betreffende: Expertise ifv. waterinfiltratie bij Clos Fleuris C, gelijkvloerse appartement

Geachte,

In navolging van de ontvangst van een Technisch Rapport, dat de terrasaansluiting van het gelijkvloers van de Clos Fleuris B als mogelijke oorzaak van een vochtproblematiek bij Residentie Clos Fleuris C aanduidt – en waarbij geen verdere oorzaken of pistes werden aangehaald – werden wij aangeschreven door de syndicus van Residentie Clos Fleuris B om een plaatsbezoek uit te voeren ter tegenexpertise in naam van Residentie Clos Fleuris B in deze kwestie.

1. Plaatsbezoek: heeft plaatsgevonden op 16/02/2024.
2. Ontvangen documenten:
 - 2.1. Technisch Rapport:

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Firma: | VDS-detectie |
| Rapportnr.: | 24669 |
| Opdrachtgever: | KBC Verzekeringen voor Clos Fleuris C |
| Dossiernummer: | S00462973101-88 |
| Datum: | 07/11/2023 |
3. Betrokken panden in het rapport:
 - 3.1. Residentie Clos Fleuris B, Zonnelaan 72 te westende, gelijkvloerse appartement:
Toegang bekomen, zowel in het appartement en het betreffende terras
 - 3.2. Residentie Clos Fleuris C, Zonnelaan 70 te Westende, gelijkvloerse appartement:
Geen toegang bekomen.
4. Probleemstelling:

Het gelijkvloerse appartement van Residentie Clos Fleuris C, dat grenst aan de Residentie Clos Fleuris B, heeft in de slaapkamer achteraan, palende aan de Clos Fleuris B, last van vochttaftekeningen op de binnenmuurafwerking.

Het Technisch Rapport suggereert dat deze schade afkomstig zou kunnen zijn uit een niet waterdichte terrasaansluiting met de muur. Naast deze oorzaak haalt het verslag geen andere mogelijkheden aan.

5. Bevindingen:

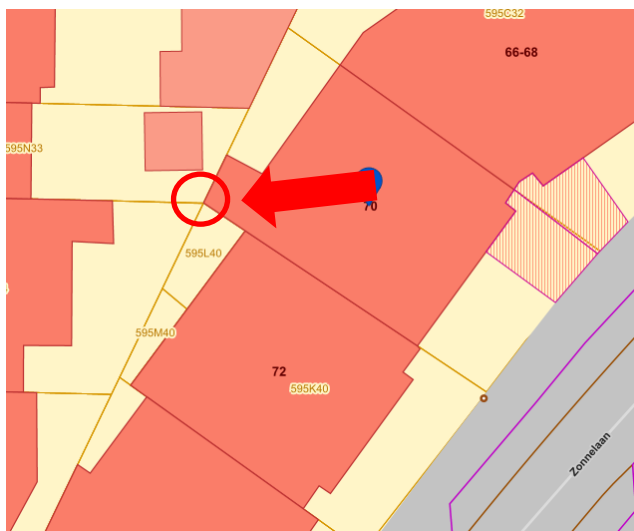
5.1. Locatie van de vochtaftekening:

5.1.1. Plan:



De foto's uit het verslag tonen heel duidelijk aan dat het schadepatroon in deze hoek veel malen groter is dan over de rest van deze muur. Buiten deze hoek meldt het verslag over foto 2: "De doeken zijn vochtig maar niet nat en er zou al eens wat lichte water infiltratie zijn opgetreden?" Op de haakse muur in de hoek tekent zich ook een geaccentueerd schadebeeld af.

Het is aannemelijk hieruit te concluderen dat de eigenlijke lekkage zich concentreert in en aan deze hoek, aangeduid op onderstaande inplanting en luchtfoto.



Deze hoek vormt de hoek tussen 4 percelen, met adressen:

- Zonnelaan 70
- Zonnelaan 72
- Zwaluwenlaan 10
- Zwaluwenlaan 12

Bemerk dat het Rapport zich beperkt tot Zonnelaan 72 en er naar de overige 2 aanpalende burens niets gemeld wordt.

5.1.2. Hoogte:

Het is zo dat de gelijkvloerse appartementen Residenties B en C een volkomen ander vloerpas hebben, het is immers zo dat het "complex" Clos Fleuris een parkeerkelder/koer heeft op een -1 die half verzonken is en rijkt onder Blok C, doch niet onder Blok B

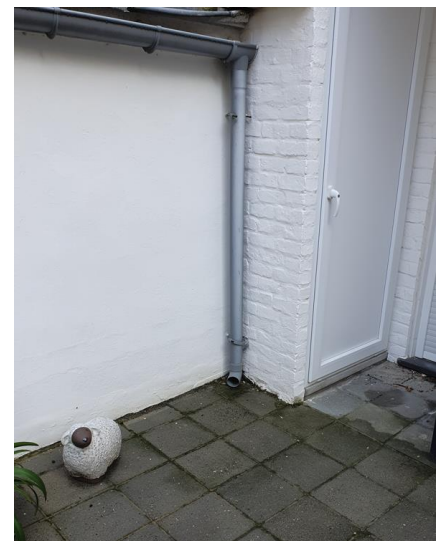
Zo ligt het vloerpas van van blok C even hoog als de dorpel van het raam op schoothoogte van blok B.

Dit verschilt zo snel een 70-80cm in hoogte.



Er kan dus gesteld worden dat het terras van het gelijkvloerse appartement een 70-80 tal cm lager ligt dan de vloer in de slaapkamer.

5.2. Aansluiting terras en zijmuur van slaapkamer:



Het rapport wijst de knoop tussen de terrasdallen en de muur afgewerkt met waterwerende cementering aan als mogelijke oorzaak.

Algemeen schrijft het WTCB / Buildwise voor een gevelaanzet, temeer in combinatie met buitenverharding, waarbij een waterdichte opstand aanwezig dient te zijn tot op 15cm boven dit maaiveld. Dit gaat over een waterdichte laag die vaak achter / in de gevelafwerking is weggewerkt. Hier gaat het echter over een volle muur, waardoor dit zichtbaar zou moeten zijn.

Dergelijke waterkerende wordt normaliter voorzien door de partij die de gevel optrekt, niet door de persoon die een terras plaatst, gezien deze waterkering ongeacht de aanwezigheid van een terras aanwezig dient te zien.

Het klopt dat er geen dergelijke waterkering vast te stellen is. Stagnerend water kan in theorie aan het metselwerk, dit kan theoretisch een oorzaak zijn.

Hierbij dient volgende wel aangehaald te worden:

- Dit is een detail over de gehele lengte van de muur en het probleem zou zich in dit geval ook niet enkel in de hoek voordoen, maar over de hele lengte zou de afwerking vochtsporen vertonen
- De vloer binnen reeds een 70-80cm hoger ligt dan dit terras en er dus reeds een grote capillaire optrekking moet zijn eer het binnen komt.
- De betreffende uitbouw vormt in het complex een wat vreemde eend en doet vermoeden
- Optrekkend vocht heeft doorgaans niet het karakter om te infiltreren aan de binnenzijde. Infiltraties zijn normaliter te wijten aan infiltratie van "bovenaf".
- Bovendien is de muur langs de kant van het terras afgewerkt met cementering en waterwerende verf. Deze werken waterwerend van buiten naar binnen, maar wanneer water langs de achterzijde komt (zoals bij opstijgend vocht) zijn deze onderhevig aan afschilfering van verf en wanneer dit langer aanhoudt, de cementering.
- Het plaatselijk sterk geaccentueerde karakter, samen met bovenstaande bedenkingen doen toch het vermoeden ontstaan dat het niet zeker is dat het water afkomstig is van deze aansluiting.
- De achteruitbouw in kwestie betreft in het gehele complex Clos Fleuris een beetje een vreemde eend, er zijn anders geen achteruitbouwen. Het vermoeden bestaat dat de scheidingsmuur een oude gemene tuinmuur betreft die opgehoogd is ifv. van een wijziging naar achteruitbouw. Bij een tuinmuur gelden deze waterkeringsvoorschriften niet.

De aansluiting van de terrasvloer kan aangepakt worden, cfr. besproken:

- enkele tegelrijen ter verwijderen en de onderfundering.
- Roofing uitbranden tot 15cm boven het terrasvlak
- Slab inschijven in de eerst hoger gelegen voeg van de muur.
- Waterwerende cementering van de muur heraanwerken tot op deze slab
- Waterwerende coating heraanbrengen op deze cementering.

[Deze piste kan mogelijk ook deels vervangen worden door het injecteren van de muur]

Bovendien schrijft Buildwise ook een waterkende laag voor ter hoogte van de plint van de vloerafwerking, die evenzeer voorzien wordt door de partij die de gevelmuur optrekt. In theorie moesten deze dus voorzien zijn door de partij die de achteruitbouw van C verwezenlijkt heeft.

Het shadebeeld aan de binnenzijde kan eventueel ook een problematiek met opstijgend vocht zijn, waar dan bijvoorbeeld geen DPC aanwezig is, of de DPC doorgesneden bij het schijven van de leidingen van de stopcontacten en deze niet opgevuld met een correcte cementering.

In dat geval kan mijn bijvoorbeeld de muur injecteren achter de plinten. Dit heeft niets te maken met blok B.

Maar gezien de bedekingen heerst het vermoeden dat het probleem geen (of minstens geen allenstaand) probleem is met optrekkend vocht, maar er hoger in de muur ergens een lek zit. De kans lijkt groot dat hiermee het probleem niet, of onvoldoende, opgelost zal zijn.

5.3. Andere oorzaken:

Wanneer we de hoek ter plaatse van het terras bekijken, kunnen we vaststellen dat de haakse muur ter hoogte van deze hoek ook vochtsporen vertoont, dit als enige locatie langsheen hun terrasomwanding.



Wanneer we de hoek ter plaatse van het terras bekijken, kunnen we vaststellen dat de haakse muur ter hoogte van deze hoek ook vochtsporen vertoont, dit als enige locatie langsheen hun terrasomwanding. Het fenomeen is dus algemeen in de deze hoek aanwezig en lijkt zich vanop hoogte uit te spreiden naar onder.

Dit doet vermoeden dat er eerder een oorzakelijk probleem gelocaliseerd op de hoek op hoogte zit in plaats aan de muurvoet.

5.3.1. Zonnelaan 70:

Het rapport haalt kort ook de hogergelegen gevelbekleding in leien aan en de aanwezigheid van een nieuwere hanggoot onder deze leien die als ingreep is geplaatst onder de oude goot die stuk was. Dit is echter een wat

geknutselde ingreep, vermoedelijk om niet aan de asbestleien te moeten raken voor een correct plaatsing, gezien dit in principe had geresulteerd in de algehele vervanging van de asbestleien.



Wanneer men deze volgt naar de hoek, dan komt men volgende tegen:



We zien hier wel meerdere zaken die die kunnen resulteren in waterlekken op hoogte / langs de bovenzijde in de betreffende hoek, zoals bijvoorbeeld:

- Deksteen loopt niet door en zal ingevolge geen correcte aan- / inwerking hebben met de opgaande muur.
- Cementering tegen oude goot is open gescheurd.
- Oude gootstukken bevatten gaatjes en scheurtjes.
- Er lijkt wederom een nieuwe PVC goot los op de oude goot te liggen overhoeks (achtergevel blok C)
- We zien tevens dat op de enkele kritieke punten daar bovendien water in blijft staan
- ...

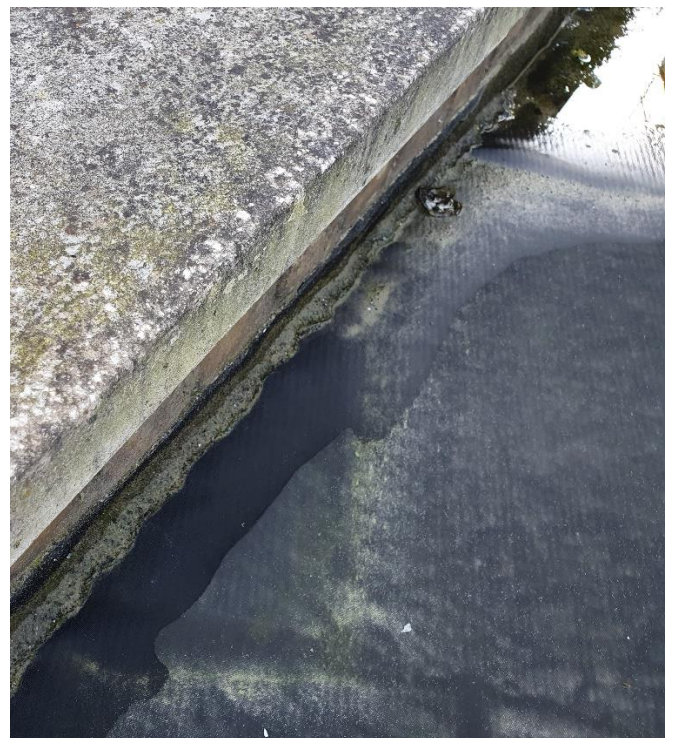
Wanneer men poogt de problematiek aan te pakken is het zeer raadzaam deze problematiek aan te pakken.

Een gemene muur niet altijd even evidentie is wie deze toebehoort, toch vooral inzake het eigendom en de rechten/plichten van de draagmuur. Echter doorgaans is het zo dat de gevelafwerking (en de gevelisolatie) toebehoren aan de partij die daar rechtstreeks genot van heeft, zijn isolatie, maar ook waterdichting. De goot en de leien zijn vermoedelijk eigendom van blok C.

Verder, gezien het een hoek betreft, kan het probleem zich ook situeren aan de achtergevel van blok C. Hier hadden we geen mogelijkheid om dit te bezichtigen.

5.3.2. Zwaluwenlaan 10:

We stellen vast dat hier een achteruitbouw/bijgebouw opgetrokken is, helemaal tot tegen de betreffende hoek.



De opstanden van deze uitbouw zijn tevens niet correct uitgevoerd. De dakdichting is louter een paar centimeter opgetrokken tegen de gemene muur (ver van 15cm hoog) en is niet ingewerkt in het metselwerk. Metselwerk is

capillair en ingevolge is het niet mogelijk om waterdicht tegen metselwerk aan te werken, men dient altijd in de muur te gaan en een effectieve kering voorzien.

5.3.3. Zwaluwenlaan 12:

Niet toegankelijk of zichtbaar wat er zich aan de andere kant van de muur zit en in welke staat dit is.

Wanneer men de problematiek tracht aan te pakken, is het raadzaam hier ook even nader onderzoek op ter verrichten.

6. Conclusie:

Wanneer men de problematiek tracht aan te pakken is het verhaal een stuk complexer dan het oorzakelijk verband dat in het Technisch Rapport neergeschreven wordt.

Eenzijds beperkt de concrete zich niet tot een aangrenzing van nr. 70 en 72, maar komen op die locatie ook nog 2 percelen uit de Zwaluwenstraat uit.

Hoewel de muurvoet strikt gevomen niet correct is en er daardoor theoretisch iets zou kunnen ontstaan dmv. opstijgend vocht, lijkt de praktijk gezien de localiteit en de plaatselijke intensiteit waarbij er zelfs sprake zou zijn van insijpelend water/infiltratie toch eerder een andere oorzaak te suggereren, die meer bepaald van hoger zou kunnen komen.

Wanneer men wat hogerop kijkt zit men ook in blok B sporen dat er van hogerop water lijkt te komen en vinden we al snel 2 zaken, niet gebonden aan blok B die tot een mogelijke oorzaak kunnen leiden.

Wanneer men de problematiek duurzaam wenst op te lossen is het raadzaam alle parameters rond deze hoek grondig na te zien (ook de percelen waar wij geen toegang tot hadden) en deze gebreken op te lossen. Hierbij is verder onderzoek naar achtergevel van nr. 72 en aansluitingen met Zwaluwenlaan 12 zeker aangewezen.

Het lijkt alvast een goed startpunt om te werken naar een correcte oplossing voor de geknutselde goot en gebrekige aanwerking van de deksteen tegen de opgaande muur en de opstanden van de dakuitbouw correct in te schijven in de voegen van de muur.

Hoogachtend,

Architectenatelier Vyvey & Partners nv – architect