



Verborgen wandafwerking

In twee naast elkaar gelegen woningen, oorspronkelijk daterend uit het begin van de 20e eeuw, is in één van de beide woningen sprake van vochtsporen op de woningscheidende wand. Dit terwijl deze woning slechts kort geleden was aangekocht en de vochtsporen toen niet aanwezig waren. Nu dat de vochtsporen tot uiting komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de oorzaak van het gebrek te duiden. Helaas zonder resultaat.

Tekst: mw. N.S. van der Palm
Bureau voor Bouwpathologie BB
te Montfoort
Onafhankelijke visie op Bouwgebreken
en Geschillen
www.bouwpathologie.nl

Omdat de vochtschade op de woningscheidende wand aanwezig is, werden de bewoners van de naastgelegen woning aanvankelijk ook betrokken bij de eerste onderzoeken. Dit leidde zelfs tot het ontmantelen van de doucheruimte in de naastgelegen woning. In die doucheruimte bleken echter geen vochtsporen zichtbaar. Hierdoor ontstond niet alleen een impasse in de oorzaak van de problematiek, maar ook een ge-

zijn vochtsporen zichtbaar op een hoogte van zo'n 1,80 meter boven de vloer. Op de wand is verkleuring en uitbloeiing zichtbaar op beide wanden. Deze sporen tonen zich niet over de gehele woningscheidende wand, maar alleen over een lengte van zo'n 2 meter, gerekend vanaf de binnenwand tussen de woonkamer en de toilet. Tevens zijn de vochtsporen niet aanwezig tot of vanaf het plafond, maar over een brede strook op een hoogte van circa 1,80 meter boven de vloer. De wand van het toilet, grenzend aan de woonkamer en waarop de vochtsporen aan de andere zijde aanwezig zijn, is tot aan het plafond voorzien van wandtegels en vertoont geen gebreken. Ook in het plafond van het toilet zijn geen

aangebracht met hierop het wandtegels. Er worden noch op de wand noch op de vloer van de douchehoek vochtsporen geconstateerd. Ook het zichtbare leidingwerk vertoont geen gebreken. De doucheafvoer is in de houten badkamervloer verwerkt en aangelegd richting de wastafel aan de andere zijde van de badkamer. Op de begane grond van de naastgelegen woning zijn voorzetwanden tegen de woningscheidende wand geplaatst, waarop/waardoor de vochtsporen, die zich tonen aan de andere zijde van de wand, niet zichtbaar zijn. Wel is in de naastgelegen woning optrekkend vocht waargenomen ter plaatse van de betegelde wand in de keuken.

ven onderzoeken gedaan naar de oorzaak van de vochtsporen. Zo is getracht middels een contra-vloeistof in de afvoer van de douchehoek in de naastgelegen woning aan te tonen dat de vochtsporen hieruit afkomstig waren. Er zijn geen sporen van deze gekleurde vloeistof in de woningscheidende wand aangetroffen. Ook het afpersen van het leidingwerk in de doucheruimte heeft niet geleid tot aantoonbare gebreken hieraan. In de toiletruimte direct onder de douchehoek van de naastgelegen woning zijn geen vochtsporen aanwezig.

Uit een ingeziene bouwtekening blijkt dat op de locatie van de huidige vochtsporen voorafgaand aan de renovatie van de woning een badkamer was gesitueerd. Na het verwijderen van een deel van het pleisterwerk op de wand, waarop de vochtsporen aanwezig zijn, blijkt dat achter het pleisterwerk nog een andere afwerklaag is aangebracht op het daarachter aanwezige metselwerk. Vochtmetingen van het metselwerk toont een verhoogd vochtgehalte aan. De afwerklaag achter het pleisterwerk blijkt een geëmailleerde mortellaag te zijn.

Oorzaken

De oorzaak van de vochtsporen op de betreffende wanden zijn te verklaren door de aanwezigheid van optrekkend vocht. Het metselwerk van de betreffende wand staat in contact met (grond-)water, zoals de woningscheidende wand dit ook doet en hiertegen is behandeld. Vocht zoekt in principe de weg van de minste weerstand, dus indien er geen dampdichte lagen aanwezig zijn, dan komt dit tot uiting boven de vloerplint. Op het betreffende wanddeel is een betonemaille aanwezig. Dit materiaal heeft een dusdanige dampdichte eigenschap dat vocht niet ter hoogte van de vloerplint kan uitdampen, maar verder optrekt en pas boven de betonemaille tot uiting komt. Dit verklaart ook de hoogte van de vochtsporen. De strakke aftekening van de vochtsporen op de betreffende wand kenmerkt dus de bovenkant van de betonemaille.

Ondanks het injecteren van de woningscheidende wand is toch nog sprake van optrekkend vocht. Dit kan worden verklaard doordat het eenmalige injecteren niet afdoende is gebleken vanwege de staat van de gemetselde funderingswanden of dat de injectiewerkzaamheden eenzijdig zijn uitgevoerd. In de naastgelegen woning is mogelijk alleen een voorzetwand geplaatst en is de woningscheidende wand niet geïnjecteerd.

Herstel

Herstel van de vochtsporen dient te bestaan uit het opnieuw injecteren van de woningscheidende wand tegen optrekkend vocht, waarbij dit aan weerszijde van de woningscheidende wand uitgevoerd moet worden om herhaling van de huidige problematiek te voorkomen. Hierna kunnen de wanddelen voldoende drogen en kan de wandafwerking conform het bestaande worden hersteld.



Vochtsporen woningscheidende wand.



Vochtmeting.



Ontmantelde douchehoek.

schil tussen de bewoners. Aan Bureau voor Bouwpathologie BB het verzoek om de oorzaak van de vochtsporen te achterhalen.

Omschrijving gebreken

Op de gepleisterde en gesausde woningscheidende wand, maar ook op de hier haaks tegenaan opgestelde binnenwand tussen de woonkamer en toilet

gebreken zichtbaar. In de naastgelegen woning is ter hoogte van de vochtsporen een badkamer aanwezig. Achterin deze badkamer is de douchehoek gerealiseerd, die aanwezig is ter hoogte van het toilet in de andere woning. De doucheruimte is ontmanteld, waarbij het leidingwerk zichtbaar is, maar ook de houten vloer achter de voorzetwand, die tegen de woningscheidende wand is



Betonemaille.

Het onderzoek

Tijdens het onderzoek zijn vochtmetingen gedaan om te bepalen of de vochtsporen op de woningscheidende wand ook daadwerkelijk nog vochtig zijn. Dat bleek in ruime mate zo te zijn. In de onderzijde van de woningscheidende wand zijn gaten aanwezig, die duiden op eerder uitgevoerde injecteringen tegen optrekkend vocht. Uit vochtmetingen blijkt ook dat op het wanddeel onder de vochtsporen het vochtgehalte geen expliciete afwijkingen vertoont. Ook boven de vochtsporen, ter hoogte van het plafond is het vochtgehalte van de wand niet uitzonderlijk te noemen. In de douchehoek van de naastgelegen woning tonen vochtmetingen ook aan dat er geen sprake is van een lekkage vanuit deze ruimte.

Vooraf aan het onderzoek door de bouwpatholoog zijn door andere bedrij-