

Onderzoeksrapport Residentie D'Artagnan

Koning Ridderdijk 11 Westende-Bad

1 Problematiek

Het onderzoek behelst de ramen en muren ter hoogte van de erkers van de hoekappartementen. Op sommige verdiepingen zijn er manifeste problemen van regendoorslag door de ramen en vochtige muren eronder. Men vraagt mij een evaluatie van de toestand en adviezen voor een duurzame aanpak van de problemen.

2 Historiek – bekomen inlichtingen

Het gebouw werd opgericht omstreeks 1990. Kort na de oprichting waren reeds klachten van regendoorslag door de ramen van de voorgevel. Het verslag van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars van 2/10/1994 vermeldt dat. De raamconstucteur Delmulle is ter plaatse geweest maar er zijn nog steeds klachten.

Ook het verslag van de A.V. van 6/10/1996 vermeldt nog steeds waterinfiltraties in de appartementen, onder meer via betreffende ramen.

Er zijn plannen beschikbaar maar ze zijn weinig nuttig van dit onderzoek.

3 Vaststellingen ter plaatse

Op 11 juni 2019 ben ik ter plaatse geweest in aanwezigheid van de syndicus ERA-La

Plage (Stijn De Kievith) en de mede-eigenaars Remi Van Temsche (voorzitter, 10^{de} verdieping) en Koen Van der Paelt (app. 402).

Alle toegankelijke appartementen werden bezocht.

Waren niet toegankelijk: 702, 602, 202, 102.

Er werden op systematische wijze vochtmetingen uitgevoerd met het toestel GANN Hydromette RTU 600 (meetsonde B60).

De resultaten worden weergegeven in bijlage 1. Zonodig kan later op dezelfde punten worden gemeten om de evolutie van de toestand te volgen.

3.1 Algemene vaststellingen

- De ramen zijn in meranti met enkelvoudige rubberdichting en een 'ontspanningskamer'. De ramen zijn voorzien van dubbel glas.
- De toegang tot het balkon is een dubbel opendraaiende deur (zonder middenstijl). Daarnaast, boven de borstweringmuur van de erker, een opendraaiend raam, een klein opendraaiend raam, een klein vast raam, een klein opendraaiend raam. Hier eindigt de borstweringmuur. Er zijn 2 knikken in de ramen (en de dorpels) aan weerszijden van het kleine vast raam.
- De dorpels zijn in alu, en gevezen tegen het raam. De 2 buitenhoeken zijn hierin problematisch. We zien dat ze werden bijgewerkt (zoals bv. vastgesteld op de 4^{de} verdieping).
- Een groot conceptueel probleem vormt het feit dat er (hoogstwaarschijnlijk) geen waterdichte slab werd aangebracht onder en achter de raamdorpels, zoals de (huidige) WTCB-aanbevelingen zijn. Dat gebrek uit zich meer en meer gebreken aan ramen ???????? (bv. verweerde rubberdichtingen, openstaande houtverbindingen, roestende sluitingen) of falende elastische voegen zich voordoen. Anders wordt het lekwater afgeleid naar buiten toe en wordt de onderliggende muur niet aangetast.
- Kenschetsend is dat alle problemen met deze ramen zich voordoen aan de zuidwestzijde, en vooral op de hogere verdiepingen. Dat illustreert de invloed van de extreme expositieomstandigheden op de kustlijn: de overheersende zuidwestenwind; de hoogste verdiepingen vangen daarbij het meest wind en regenwater.
- Deze vaststelling betekent ook dat de problemen niet veroorzaakt zijn door condensatie, dan wel door waterinfiltraties via ramen en eventueel via voegen of beton.
- Waterdoorslag doorheen het betonoppervlak kunnen we eveneens uitsluiten gezien dat prefab platen zijn van goede kwaliteit, die geen zichtbare gebreken vertonen. Ook aan de elastische voeg tussen de betonelementen hebben we geen gebreken vastgesteld, die de optredende problemen kunnen veroorzaken.
- De alu dorpels zijn wel een mogelijke bron van waterinfiltratie, voornamelijk aan de 2 hoekverbindingen. Die werden bijkomend afgedicht met een loodslab, vastgekleefd met een elastische kit, maar de volledige waterdichtheid hiervan is twijfelachtig, zoals onder meer blijkt op app. 402. Infiltraties via deze voegen komen rechtstreeks in de binnenmuur terecht. Zoals hoger vermeld had een waterdichte slab onder de ramen en dorpels dat kunnen vermijden.
- Een mogelijk probleem vormt de hoekverbindingen tussen de 3 kleine ramen. Waarschijnlijk zijn die niet onderling verlijmd. Zeker op de 4^{de} verdieping zien we

onderaan een openstaande voeg. Die is weliswaar zeer fijn maar het kan genoeg zijn om bij stormweer waterinfiltratie te veroorzaken.

- De dichtingsrubbers van de ramen zijn bijna 30 jaar oud en niet meer betrouwbaar elastisch. Men kan die vervangen maar zoals blijkt op app. 402 lost dat niet alle problemen op. Tegelijk zou het sluitingsmechanisme moeten nagezien en eventueel bijgeregeld of vervangen worden. Bij een goede sluiting wordt het rubberprofiel samengedrukt, wat men voelt bij de bediening van de kruk. Dat heb ik op de meeste plaatsen gemist.
- Het hang- en sluitwerk vertoont op alle appartementen in min of meerdere mate corrosie. De blootstelling aan de zoute omgeving is hier, naast de natuurlijke veroudering, een zwaar belastende factor. Vooral de dubbel-opendraaiende balkondeuren hebben hiervan te lijden, met waterinfiltraties tot gevolg. Het is ook de onderbuur die hiervan last zal krijgen.
- Het houtzeef is in origine van goede kwaliteit. Behalve op de 9^{de} verdieping heb ik bij dit onderzoek geen houtrot vastgesteld. Ik heb geen kromgetrokken ramen gezien en ook geen slechte hoekverbindingen. Het hout werd blijkbaar regelmatig (collectief?) onderhouden. Maar te veel verflagen kunnen ook problemen veroorzaken.

3.2 Vaststellingen per appartement

- Volgende appartementen waren niet toegankelijk: 702, 602, 202, 102.
- De systematisch uitgevoerde vochtmetingen worden gegeven in bijlage.
- App. 302: alle vochtmetingen meten 'droog', behalve op één meetpunt: onder de venstertablet aan de tweede hoekverbinding. Alvast deze hoekverbinding is na te zien.
- App. 402 (eigenaars aanwezig): hoewel de dichtingsrubbers werden vernieuwd, zijn er nog duidelijk vochtinfiltraties. De binnenmuur is op sommige plaatsen zeer vochtig. Bijkomende merkpunten werden aangebracht en gemeten. Mogelijke oorzaken werden ter plaatse toegelicht.
- App 502: bovenop de binnenmuur werd naar verluidt een plaat (?) aangebracht. Onze metingen geven een droge toestand maar de vraag is hoe betrouwbaar dat is. De aangebrachte plaat kan de metingen verstoren.
- App. 802: naar verluidt werd de binnenmuur afgebroken en vernieuwd (baksteen, gepleisterd). Niettemin meten we zeer hoge vochtwaarden, zowel onder de ramen als op niveau van de vloer.

- App 902: er is zeker een probleem onder de dubbel-opendraaiende deur. De vloer meet zeer nat, met vermoeden van capillaire opzuiging in de muur. Het hout van de ramen vertoont duidelijk houtrot.

4 Conclusies

- De originele meranti ramen (\pm 1990) zijn oorspronkelijk van een behoorlijke kwaliteit, maar niet bestand tegen de extreme wind en regen die aan de kust voorkomt. Vandaar dat zich al snel na de oprichting van het gebouw problemen hebben voorgedaan.
- Deze problemen worden nog versterkt door ouderdomsverschijnselen zoals roestende sluitingen, verweerde rubberdichtingen, slechte afregeling van de sluiting en op een zeldzame plaats beginnend houtrot.
- Speciaal te vermelden zijnde 2 buitenhoeken, zowel in de dorpels als de houtverbinding. Dat zijn delicate punten die gevoelig zijn voor infiltraties;
- Speciaal te vermelden is ook het ontbreken van een waterdichtingslab achter en onder de ramen en dorpels. Hierdoor zou het lekwater naar buiten zijn afgevoerd.

5 Adviezen

- Men kan proberen de huidige ramen te verbeteren maar tot een gegarandeerde waterdichte oplossing kan dat volgens mij nooit leiden.
- De enige duurzame oplossing bestaat er dus in de ramen te vervangen. Gezien de expositieomstandigheden is de hoogste kwaliteit qua waterdichtheid en luchtdichtheid (met garantie) aangewezen. Ook het aanbrengen van een waterdichte slab onderaan is ten eerste aan te bevelen.

6 Verder verloop

Ik heb sowieso voorzien om nog eens langs te komen (bijvoorbeeld in het najaar 2019) om de evolutie van de vochtmetingen op te volgen, waarna ik een aanvulling op dit verslag zal schrijven. Ook de niet toegankelijke appartementen kunnen desgewenst bij die gelegenheid worden bezocht.

Eigenaars die opmerkingen of vragen hebben over dit verslag, kunnen die aan mij overmaken via de syndicus.

7 Bijlage

Bijlage bij onderzoeksrapport

Uitgevoerde vochtmetingen met GANN Hydromette RTU 600

op 11 juni 2019

door ir. Hugo Wildemeersch

Meetpunten op borstweringsmuur en vloer aan dubbele deur: zie schets.

Als vuistregel kan men stellen dat metingen boven de 100 duidelijk vochtig zijn.

App. 902

75	63	86	88	63
64	-	78	82	148
92	-	121	118	145
	vloer	131	105	110

App. 802

95	120	114	141	101
162	87	89	92	100
143	93	92	99	110
	vloer	63	120	118

App. 502

27	29	28	32	24
26	29	28	33	33
35	30	32	38	42
	vloer	70	79	84

App. 402

58	156	135	136	50
39	133	47	56	39
58	73	86	110	53
	vloer	54	91	86

Opmerking: eigenaar was aanwezig. Er werden bijkomend meetpunten gemarkeerd op de muur, met volgende meetresultaten:

1: 135 / 2: 128 / 3: 110 / 4: 136 / 5: 114 / 6: 86 / 7: 56 / 8: 38

App. 302

69	36	41	135	64
53	50	55	61	60
62	-	56	54	53
	vloer	55	70	59

Opgemaakt te leper op 14/06/2019

ir. Hugo Wildemeersch