

Gevellekkages van VvE Torenduin na 15 jaar opgelost

Vanaf de oplevering in 2004 kampte VvE Torenduin in Egmond aan Zee met lekkages in de trappenhuizen. De lekkages leidden tot roestvorming, houtrot en loskomend voegwerk. Diverse adviseurs kwamen het probleem bekijken, maar daar bleef het bij. De aannemer - die in 2008 failliet ging - vond zelfs dat de bewoners maar moesten leven met het probleem. Jaap Tesselaar, voorzitter van het VvE-bestuur, liet het er niet bij zitten. Hij nam contact op met VvE Belang. Via onze organisatie kwam hij in contact met een échte deskundige. De lekkages zijn verholpen met behulp van een professioneel bedrijf, maar het bestuur blijft waakzaam.



“Veel vertrouwen in frisse blik en no nonsense-benadering”

Jaap Tesselaar: “Ons complex omvat drie gebouwen: twee met koop- en één met huurappartementen. In totaal gaat het om 54 appartementen. De trappenhuizen, die rond de liften gebouwd zijn, hebben vanaf ca. vijf meter vanaf de begane grond een opbouw van glazen blokken. Die opbouw loopt tot het dak. Al heel snel kregen we te maken met lekkages. Met veel energie - en kosten - is getracht om daaraan een eind te maken. Sinds 2004 was het een komen en gaan van bouwvakkers, voegers, adviseurs en impregneerders. Niets hielp. Ook de architect kwam niet met een oplossing. Daarom heb ik in september 2018 contact opgenomen met VvE Belang. Daar was ook niet de specifieke kennis in huis, maar ik kreeg wel de

contactgegevens van een deskundige die het probleem met een frisse blik zou benaderen. Iemand voor ‘moeilijke gevallen’, oftewel geveladviseur Wiebren Gras. Ik vroeg hem om ons complex eens vrijblijvend te komen bekijken. Daarbij hebben we het verleden niet opgerakeld en dat bleek een goede benadering.”

Combinatie van materialen

Wiebren Gras: “Hier is sprake van onjuiste verbindingen - dan wel afdichtingsmaterialen, zeker gezien de ligging van het complex. De - vaak harde - wind uit zuidwest door west naar noordwest voert veel zouten mee. Bovendien regent het hier méér dan bovengemiddeld. In een situatie waarin sprake is van een combinatie

van baksteen, beton, cement, staal en glas, moet goed worden nagedacht over de juiste soorten afdichting. Bij het ontwerp van het gebouw is onvoldoende rekening gehouden met de flexibiliteit van de benodigde afdichtingsmaterialen. We hebben hier te maken te maken met gevelmaterialen die onderling beschikken over extreem verschillende uitzettingscoëfficiënten. Bij een onjuiste keuze van de afdichtingsmaterialen kunnen daardoor verbindingen ontstaan die niet waterdicht zijn.”

“Tesselaar: “Wij Egmonders kennen de situatie natuurlijk maar al te goed en we hebben daar tijdens hoorzittingen vóór start van de bouw meerdere

malen op gewezen. De architecten en de aannemers waren doof voor onze argumenten. Vormgeving was belangrijker dan materiaalkeuze, en financiële afwegingen hebben waarschijnlijk ook een rol gespeeld.”

‘No nonsense’

Het VvE-bestuur had een goed gevoel bij de benadering van Gras: “Ons probleem werd direct goed geïnventariseerd. We hadden veel vertrouwen in zijn no nonsense-benadering. Eindelijk hadden we het gevoel dat we samen met een deskundige ‘met de poten in de modder’ stonden.

We hadden daarnaast iemand uit de bouw aangetrokken die als aanspreekpunt fungeerde voor de technische gesprekken en - in een later stadium - de uitvoering van werkzaamheden. Gras bleef daarbij ook betrokken. We wilden voorkomen dat er fouten zouden worden gemaakt die achteraf onomkeerbaar waren. Zo heeft ons technische aanspreekpunt

samen met Gras op de hoogwerker de eerste voegen tussen staal en glas (!!) met de hand uitgeslepen en weer ingevuld. Later heeft een professionele kitter - op aangeven van Gras - alle uitgeslepen voegen weer opgevuld. De muren zijn uiteindelijk geïmpregneerd zodat doorslag van vocht werd voorkómen. De mufte geur in de trappenhuizen is verdwenen doordat ventilatieroosters zijn aangebracht.”

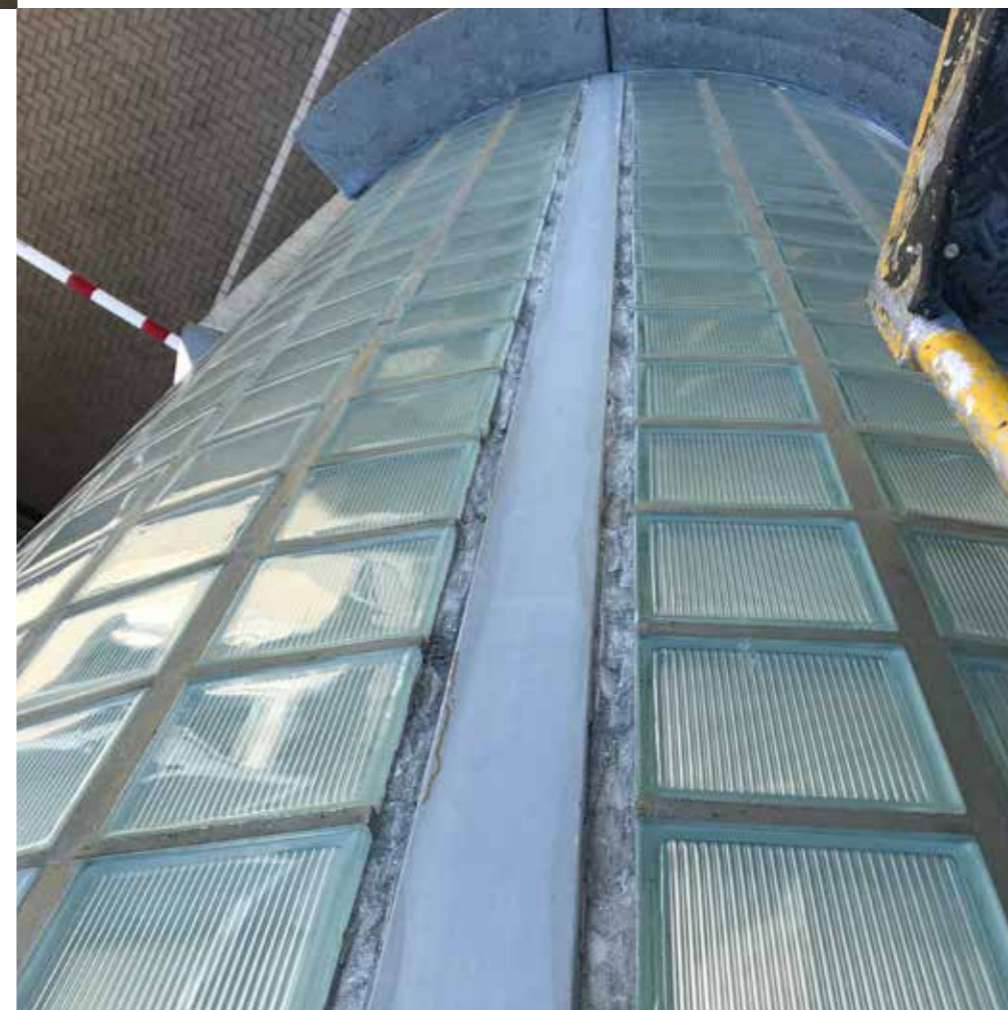
Hoe verder?

De werkzaamheden zijn uitgevoerd in juni 2019. Begin augustus jl. werden ze geëvalueerd en kon Tesselaar zijn adviseur melden dat - ook na de nodige stormen - geen lekkages meer waren geconstateerd. Desondanks houdt het bestuur de vinger aan de pols, vertelt hij. “Kit heeft een beperkte levensduur en de invloed van het uv-licht en het weer blijft aanwezig. We hebben een vijfjaarlijkse inspectie in ons MJOP opgenomen, zodat we de kosten beheersbaar houden. Dat vergt natuurlijk de nodige discipline.”

De voorzitter is tevreden over het hele proces, dat ruim negen maanden in beslag nam. “Het weer en het werken met een hoogwerker vormen niet altijd een goede combinatie. Gezien de complexiteit van ons probleem zijn we blij dat desondanks alles binnen de gestelde tijd is verlopen. Met dank aan Wiebren Gras en ons bouwkundige aanspreekpunt!”

Conclusie

“Elk probleem is op te lossen”, zegt Tesselaar. “Het is nu eenmaal ergens door ontstaan. Dat moet je erkennen. Ik zou andere VvE-bestuurders willen adviseren om de tijd te nemen voordat er weer een nieuwe poging wordt ondernomen om het probleem op te lossen. Test die oplossing eerst op kleine schaal; daarmee voorkom je dat de verwachtingen (te) hoog gespannen zijn en dat de kosten uit de hand lopen. Informeer de VvE-leden op tijd; neem hen mee in het proces maar hou het simpel. Niet iedereen wil alles tot in detail begrijpen.” ●



“Eindelijk hadden we het gevoel dat we samen met een deskundige ‘met de poten in de modder’ stonden”