

# DE WEGEN VAN WATER zijn ondoorgrondelijk

Lekdetectie en schadeherstel: het biedt de ervaren vakman interessante uitdagingen.

**Wie liefhebber is van het betere  
speurwerk en een paar dagen per week  
lichter werk zoekt, leest dit verslag  
over lekdetectie.** De zoektocht levert een  
verrassende uitkomst op.

Een huiseigenaar meldt een lekkage bij de verzekeraar voor zijn deel van een vooroorlogse twee-onder-een-kapper. Door vocht donkerkleurende geveldelen laten zien dat het probleem al een paar jaar speelt, ook voor de burens <sup>1</sup>. Alhoewel zichtbaar is dat de gevel halverwege verkleurt, start de inspectie in de goten. Want de wegen die water volgt, zijn ondoorgrondelijk. Bladeren worden deels door gaas opgevangen en regelmatig verwijderd. Verder duidt niets op een gootlekkage.

**Verfblazen** De gevel laat zien waar de lekkage lijkt te beginnen: daar waar de badkamers van beide woningen zich bevinden. Ze zijn gespiegeld ten opzichte van elkaar. De badkamer van het linkerhuis, woning A, is na lekkageklachten inmiddels vervangen. Maar daarmee blijkt deze lekkage nog niet te zijn verholpen. De rechterwoning B toont ook binnenshuis sporen van lekkage. Een speurtocht kan in opdracht van de verzekeraar beginnen. In het schilderwerk van een raampje zitten verfblazen. Even er op drukken en, pats, het water spat er uit. Dit kom je niet elke dag tegen. Ook apart: het hout is - nog - niet gaan rotten <sup>2</sup>, <sup>3</sup>. Dit raam is helemaal dichtgezet, wat wordt verholpen bij de herstelwerkzaamheden. Onder het raam zijn de bakstenen nat <sup>4</sup>. Dit water moet ergens van boven komen, zo is duidelijk. Maar dus niet uit de gerenoveerde badkamer van de burens. Of toch wel?

**Vochtigere tijden** Om meer inzicht in de lekkage te krijgen, wordt de oude vaste garderobekast achter het zeiknatte raam ontmanteld. Want de badkamer van de rechterwoning bevindt zich direct boven deze kast. Je zou hier veel vocht verwachten, gezien het natte raam en de gevel. Dat ook de kast een tik van het vocht meekreeg, is zichtbaar aan het verwijderde plaatmateriaal <sup>5</sup>. Metingen (zie kader) wijzen uit dat de binnenkant van de gevel- en woningscheidende muur relatief droog is, in tegenstelling tot de buitengevel. Verkleuringen op de binnenmuren van de kast duiden wel op vocht veroorzaakt in het verleden <sup>6</sup>. De houten vloer is nog steeds drijfnat, waarschijnlijk van het water dat via de buitengevel naar de bodem stroomt.

**Scheurtje in een voeg** Na het openmaken van het plafond kan een streep door de aanname dat deze badkamer de boosdoener





van de huidige lekkage is. De Lewisvloer is aan de randen iets aangetast maar droog, er zitten ook geen roestschollen op 7. Met de endoscoop wordt onder de douchebak gekeken, ook daar is het droog. En net zoals bij de burens van de linkerwoning kent de badkamer vernieuwd leidingwerk en afvoeren, daar kan het niet aan liggen. Dus bij de burens van woning A aangebeld. Ze staan een inspectie toe in hun gerenoveerde badkamer. Het kitwerk is deels zwart van de schimmel, er is ook een openstaand naadje zichtbaar. Tevens valt een scheurtje in een voeg op. Deze is capillair, vocht zou zich achter de tegels kunnen opbouwen. Want water trekt water aan en zakt in de loop der tijd naar beneden en kan zo uiteindelijk de zichtbare lekkage veroorzaken. Hebben we de oorzaak nu gevonden? Helaas.



Hebben we de oorzaak nu gevonden? **Helaas**



**De boosdoener** Bij de burens van linkerwoning A laat door het vocht het stucwerk los van de woningscheidende binnenmuur. De twee woningen zijn gescheiden door een binnenmuur met spouw. Die is ooit geïsoleerd, daar zijn de isolatiekorreltjes in de tuin getuige van. Wellicht speelden deze destijds mede een rol bij de vochtdoorslag naar de burens. Maar met deze constatering is de oorzaak nog steeds niet achterhaald. De verzekeraar van de burens van de linkerwoning A besluit tot een nieuw onderzoek, ook in de badkamer van woning B. Na een paar jaar speuren komt dan eindelijk de boosdoener boven water: een lekkende mengkraan in de badkamer van woning B.

**Opdrogen** Een conclusie valt inmiddels te trekken: er hebben zich waarschijnlijk twee lekkages voorgedaan. Eerst vanuit de oude badkamer van huisnummer A. Deze lekkage bereikte ook de binnengevel →

→ van de rechterwoning. Na de realisatie van de nieuwe badkamer konden de muren opdrogen, de oude opgedroogde vochtplekken zijn hier getuige van. Maar een nieuwe lekkage vraagt om een volgende lekdetectie. Uiteindelijk blijkt de douchemengkraan van huisnummer 18 nu de boosdoener. De hersteller startte het onderzoek met de kennis dat de badkamer van woning A destijds na de lekkage was vervangen en die van woning B deels. De verzekerde van woning B18 blijkt de hersteller vergeten te vertellen dat in 2019 tijdens de aanpassing van de badkamer ook de douchemengkraan is vervangen. Het goede nieuws: inmiddels zijn beide huizen lekker aan het opdrogen.

**Interessant werk** Waterschadeherstel is interessant werk als je van speuren houdt. Het is vooral een kwestie van zaken uitsluiten. Lekdetectie hoeft het probleem niet boven water te krijgen. Maar het is wel nuttig om uit te voeren. De kennis is opgedaan door onder meer mee te lopen met lekdetectiejongens, daar leer je veel van. En door cursussen lekdetectie te volgen en een vochtmeter aan te schaffen. Het herstel van de schade is ook leuk werk, in dit geval herstel van het plafond, de vloer, de muren en schilderwerk, want je maakt van bagger weer iets moois.

### VAKMENSEN GEZOCHT

CED Repair zoekt vakmensen die maximaal circa twee dagen per week beschikbaar zijn voor verzekeringsklussen. Zij voeren klussen uit als het herstellen van sporen van water-, brand- en inbraakschade, vochtdetectie, het leggen van vooral laminaatvloeren, behangen en stuken van kleine oppervlakten. Het werk komt via het mobieltje of de tablet binnen. Via de pc kun je inloggen op het CED-portaal. CED biedt via de backoffice-ondersteuning.

**Ben je geen VLOK-lid, maar overweeg je het lidmaatschap wel? Dan betaalt CED Repair een jaar lang 50 procent van het lidmaatschap. CED Repair biedt dit aan omdat de VLOK zowel uitvoeringsvoorwaarden als een nakomingsgarantie biedt. De leden beschikken bovendien over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Het is belangrijk dat je meerdere disciplines kunt uitvoeren zodat de overlast voor de verzekerde beperkt blijft. Tevens is de hersteller het aanspreekpunt voor CED en de verzekering.**

## METEN MET DE TROTEC T660

**De Trotec T660 tekent voor de vochtmetingen van dit artikel. De meetwaarden bij bouwmaterialen zijn bij deze vochtmeter weergegeven als digits. Je kunt vochtwaarden ook bepalen met vochtmeter die rekent met Gann-waarden.**

Waarden	Interpretatie
< 40 digit	Droog
40 – 80 digit	Vochtig
> 80 digit	Nat

De metingen wijzen uit dat het bij de lekdetectie ging om zeer hoge vochtpercentages van de vloer van de voormalige garderobekast (T1) en de buitengevel van deze kast (T2). De binnenkant van de spouwmuur van de kast laat veel lagere waarden zien (T3).

### 4 cm diepte

Met Trotec-meetinstrumenten kun je de vochtigheid meten van de meest uiteenlopende materialen. Met de Trotec T660 van dit artikel is de vochtverdeling dicht onder het oppervlak tot 4 cm diepte te bepalen. Zoals de foto's aantonen biedt de Trotec een contrastrijke weergave (ook bij zonlicht).

### Dekvloeren

Je kunt dit instrument ook voor andere toepassingen als lekdetectie inzetten. Dankzij de geïntegreerde materiaalvoorkeuzefunctie van de T660 kun je onder meer anhydriet- en cementdekvloeren opmeten, indien nodig direct indicatief in massa-% of CM% zoals weergegeven op het display, aldus Trotec. Voor vloerenleggers is de geïntegreerde meetwaardeconversie een praktisch hulpmiddel tijdens het controleren van de belegbaarheid. Met de T660 kun je ook houtvochtigheidsmetingen uitvoeren.

