

Budgettaire
'uitdaging' met
goed resultaat

Gevelproblemen de Waterborgh adequaat opgelost

Appartementencomplex 'Waterborgh' (22 appartementen) in het Groningse Leek ligt centraal in de wijk Wolvenschans die door de Belgische architect Charles Vandenhove in opdracht van de gemeente Leek is ontworpen. Vandenhove heeft de Groningse Menkemaborg als basis gebruikt voor het ontwerp van de Waterborgh. Het appartementencomplex werd ruim een kwart eeuw geleden gerealiseerd en is net als de Menkemaborg nagenoeg volledig omgeven door water.

Klachten over lekkages die op meerdere plaatsen optraden, waren in 2017 aanleiding voor het bestuur van de VvE om de gevels van het complex te inspecteren. Dat gebeurde met behulp van een drone waarmee foto's konden worden gemaakt van de gevels. Uit de inspectie bleek dat de gevels - en meer specifiek de rollagen (liggend metselwerk dat gevels afdekt) - aan onderhoud toe waren en waarschijnlijk ook verantwoordelijk waren voor de opgetreden lekkages. Het was ook meteen duidelijk dat herstel van de gevels een groot project zou worden en een behoorlijke aanslag zou doen op het VvE-budget. De ALV stemde unaniem in met het bestuursvoorstel om dit onderhoudsproject uit te voeren.

Echter: weten dat er onderhoud moet worden gepleegd is één ding; het daadwerkelijk uitvoeren van het herstel is een ander verhaal voor een gebouw dat is omgeven door water.

Drone-foto's

De hoge-resolutiefoto's die door de drone waren gemaakt, maakten het mogelijk om de gevelconstructie tot in detail te bestuderen. Een eerste analyse van de foto's werd gemaakt met een geveldeskundige die betrokken was bij het fotograferen van de gevels. De conclusie was duidelijk: met name de rollagen van het complex waren aan onderhoud toe.

Omdat geen van de bestuursleden van de VvE expert op het gebied van gevels is, werd gezocht naar een adviseur die begeleiding en ondersteuning kon bieden bij een diepgaande analyse van de drone-foto's. De adviseur kon dan ook adviseren over noodzakelijke herstelwerkzaamheden en over bedrijven die in staat waren die werkzaamheden op een vakkundige wijze uit te voeren.

Theo Terlouw, bestuursvoorzitter van VvE Waterborgh, vertelt: "Ik had in een eerdere editie van VvE Magazine gelezen over de succesvolle activiteiten van Geveladvies Gras. Van andere VvE's hoorden we ook over positieve ervaringen met het geveladviesbureau van Wiebren Gras. Dat alles was voor onze VvE aanleiding om zijn hulp in te roepen voor ons gevelproject. Dat is overigens al even geleden: het eerste contact dateert van voorjaar 2021, tijdens de coronaperiode."

Slechte rollagen

Wiebren Gras: "Toen ik de drone-foto's zag, wist ik al snel wat er aan de hand was. De rollagen waren plaatselijk los-gescheurd van het onderstaande metselwerk. Dit probleem deed zich vooral voor bij de zuid-georiënteerde gevels. Door warmte zet het metselwerk uit en bij kou ontstaat er krimp. Uiteindelijk zijn de rollagen dus geheel onthecht geraakt van het metselwerk."

Gras adviseerde de VvE om het bedrijf Sustainable Wall Solutions (SWS) van Martin Gerwers offerte te laten uitbrengen voor het verankeren van de rollagen en het oplossen van de geconstateerde lekkages. Daarnaast gaf hij de VvE het advies om de rollagen na de verankering ook te voorzien van een zinken afdekking. Dat voorkomt dat het regenwater van boven af in het metselwerk dringt. Ook was het daardoor niet nodig om het voegwerk, dat in zeer slechte staat verkeerde, te vervangen.

Steigers in plaats van pontons

Omdat de Waterborgh nagenoeg helemaal omgeven is door water, werd afgesproken om, wanneer de gevels bereikbaar waren (circa 25 meter hoog), ook de rest van het metselwerk

te inspecteren en de eventuele gebreken dan ook meteen aan te pakken.

Verschillende opties om dit te realiseren passeerden de revue. Eén van de voorgestelde mogelijkheden was het gebruik van een verplaatsbaar ponton met daarop een hoogwerker. Die optie werd verworpen omdat de opzet niet als voldoende veilig werd beoordeeld. De VvE-leden hadden het drama dat zich in augustus 2015 in Alphen aan den Rijn met bouwkransen had afgespeeld, nog vers in het geheugen. Daar vernielden twee hijskransen een aantal woningen.

Uiteindelijk werd daarom gekozen voor een degelijke - en dure - oplossing: steigers werden verankerd in de bodem (het water is slechts ca. 50 cm diep) en bevestigd aan de gevel. Een brug gaf toegang tot de steigers. Een dure maar zeker veiligere manier van werken op hoogte.

Zink op rollagen

Wiebren Gras heeft bewondering voor de steigerbouwers, die via SWS waren ingehuurd: "Je kunt spreken van een knap stuk werk, want het is bepaald niet eenvoudig om in het water zulke sterke steigers te bouwen."

Terlouw: "In de maanden april en mei 2024 werd de operatie door SWS uitgevoerd. We hebben gedurende het hele traject uitvoerig overleg gehad met Martin Gerwers en Wiebren Gras over de activiteiten en over mogelijk noodzakelijke extra werkzaamheden aan de gevel. Het gehele proces van advies en overleg met potentiële uitvoerders van het project heeft, mede door de coronacrisis, alles bij elkaar zo'n drie jaar in beslag genomen."

Onderdeel van dat proces was het uitvoeren van een ander advies van Gras: het aanbrengen van zink op de rollagen. Omdat het aanzicht van het gebouw daardoor wijzigde, moest een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dat lukte uiteindelijk.

Wiebren Gras: "Daarvoor hebben we prima samengewerkt met Terpstra Daktechniek uit Sneek, die op meerdere

plaatsen zinken aanpassingen hebben aangebracht ter hoogte van de dakgoten, zodat ook daar het regenwater niet meer over het metselwerk stroomt."

Extra werkzaamheden

Theo Terlouw vermeldde het al: er waren extra werkzaamheden nodig om het gebouw uiteindelijk in een prima staat te brengen. Wiebren Gras: "Door met behulp van een metaaldetector en een endoscoop de spouwankers te inspecteren, constateerde ik dat de spouwankers in de puntgevels gecorrodeerd waren. Er is toen besloten om renovatie-spouwankers (RVS) bij te plaatsen. Bovendien moest aan de noordzijde, vanwege lekkages door regen met harde wind uit het noorden, de waterkering in het metselwerk worden aangepast. Op de dag dat de steigers daar zijn afgebroken (omdat het werk klaar leek), regende het heel hard vanuit het noorden. En helaas constateerde een bewoner toen opnieuw lekkage."

Bij nader onderzoek bleek (vanaf de foto's die tijdens de werkzaamheden waren genomen) dat er boven de kunststof kozijnen op die etage, geen waterkering (loodslabbe) was aangebracht. Als het metselwerk verzadigd was met regenwater, stroomde het zo via de kozijnen naar binnen. Het bedrijf dat hiervoor was ingehuurd, werd overtuigd door de foto's en uitleg van Gras.

'Tevreden over het proces'

Theo Terlouw: "Uiteindelijk moesten - om het probleem definitief te verhelpen - een drietal kozijnen op de bovenste etage aan de noordkant eruit. De leverancier van de kozijnen heeft alle waterkeringen kosteloos alsnog aangebracht. Gelukkig was daar geen steiger voor nodig, omdat de kozijnen achter het metselwerk geplaatst zijn, in plaats van ertussen.

Het hele project heeft de VvE ruim 150.000 euro gekost, maar we zijn blij dat de problemen nu verholpen zijn. Terugkijkend op het hele traject zijn we tevreden over de wijze waarop de communicatie verliep en ook over de wijze waarop de werkzaamheden zijn uitgevoerd." ●

Steigers
werden verankerd
in de bodem en
bevestigd aan de
gevel. Een brug
gaf toegang tot
de steigers



EXTRA MAATREGELEN



DE WATERBORCH IN DE STEIGERS