

Waarom balkons en loggia's op afschot?

Wanneer u als dakbedekkingsbedrijf wordt gevraagd om een waterdichte afwerking op een loggia of een balkon aan te brengen dient u zich te vergewissen van het afschot.



In dit artikel behandelen wij de problematiek die u als dakbedekkingsbedrijf kunt tegenkomen bij het waterdicht afwerken van balkons en loggia's. Ter illustratie nemen wij u mee in een project waarover VEBIDAK eerder dit jaar advies heeft gegeven. Een VvE wilde de oorzaak en een oplossing voor aanhoudende lekkages.

Lekkages in appartementencomplex

Het project betreft bij een appartementencomplex in het oosten van het land. Het complex bestaat uit winkels op de begane grond, een eerste woonlaag met loggia's en een tweede woonlaag met balkons. Het appartementencomplex is gebouwd in 2002.

Sinds enkele jaren zijn er lekkages in de appartementen. Bij enkele appartementen zijn de lekkages hardnekkig waardoor de opgaande muur en plafond in ernstige mate structureel nat is. Het bouwbedrijf dat het complex heeft gebouwd heeft meerdere malen reparaties verricht. Deze reparaties hadden niet het gewenste effect. De lekkages bleven. Na het verstrijken van de garantieperiode gaf het bouwbedrijf niet meer thuis. Hierdoor stond het bestuur van de VvE met de rug tegen de muur.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren koos voor een onafhankelijk onderzoek en schakelde VEBIDAK in.

Bevindingen

Balkons: Op alle balkons is geen afschot aanwezig.

De balkonplaten liggen nagenoeg horizontaal. Bij de meeste balkons was duidelijk zichtbaar dat in één hoek van de slaapkamer naar de woonkamer veel water bleef staan. Ter plaatse van de toegangsdeur ligt de dorpel vrijwel gelijk aan de afwerkvloer.



epoxy-vloer

De bewoners van een drietal appartementen op de tweede woonlaag hebben een in een later stadium een epoxyvloer op de balkonplaten laten aanbrengen. De appartementen met de epoxyvloer veroorzaken de meeste lekkages. In de epoxyvloer is op geen enkele wijze afschot gecreëerd en de aansluitingen met de zeer geringe opstanden zijn niet goed waterdicht afgewerkt. Tijdens een regenbui loopt het water onder de loodslabbe door naar de achterliggende constructie. Daarbij is de naad tussen de balkonplaat en constructieve vloer tijdens de nieuwbouw door het bouwbedrijf niet waterdicht afgewerkt. Deze lekkages zijn duidelijk zichtbaar in de onderliggende appartementen.

Loggia's: De meeste bewoners van de appartementen met de loggia's hadden als afwerking op de bitumineuze dakbedekking daktegels laten aanbrengen. Deze daktegels rusten op rubbergranulaat tegeldragers. Onder de tegels is ook stilstaand water aanwezig.

Houten kozijnen: Onder de houten kozijnen van de loggia's zijn loodslabben aangebracht. Alle randstroken van het dakbedekkings-systeem zijn onthecht van de achtergrond. Vanwege het stilstaande water onder de tegels bestaat grote kans op waterinfiltratie.

Conclusie

Afschot: De ontwerper heeft onvoldoende rekening gehouden met het aanbrengen van afschot in de balkonplaat of een plaatsing onder afschot. De balkons met een epoxyvloer vertoonden een grote hoeveelheid stilstaand water.

Lage opstand: In het ontwerp en tijdens de bouwwerkzaamheden is er onvoldoende rekening gehouden met de mogelijkheid van infiltratie van water door de te lage opstandhoogtes. Het bouwbedrijf heeft bovendien te lange loodslabben aangebracht. Deze loodslabben rusten daardoor op de balkonplaat. Door onder andere capillaire werking komt er water in de achterliggende constructie.

Hemelwaterafvoeren: De hemelwaterafvoeren ten behoeve van het hoger gelegen dak zijn zodanig ontworpen dat de standleidingen doorlopen tot in de afvoerput van het balkon. Het hemelwater dat vanaf het balkon moet worden afgevoerd kan uitsluitend door kleine openingen in de standleidingen worden afgevoerd. Bij het dichtslibben van de openingen is de afvoercapaciteit uiterst gering.

Afwerking van de balkons en loggia's:

De dekvloer van de originele balkons bestaat uit een betonnen afwerking. Enkele bewoners van de tweede woonlaag hebben geen aanvullende epoxyvloer aangebracht. Een drietal bewoners heeft een epoxyvloer laten aanbrengen.

Bij het aanbrengen van een aanvullende dekvloer is het van groot belang het afschot vooraf te controleren. Dit is goed uit te voeren door de vloer eerst te voorzien van een primer die hoort bij het gekozen systeem. Hierna dient men het geheel onder water te zetten. De plassen die op de vloer blijven staan kunnen worden gemarkeerd. Met speciale mortels kan het afschot worden verbeterd. Herstel van afschot na het aanbrengen van een afwerklaag is meestal lastiger. Het is bij dit appartementencomplex niet bekend of vòòr het aanbrengen van de epoxyvloer het afschot is onderzocht.

Het realiseren van afschot is een van de belangrijkste aspecten bij het maken van balkonafwerkingen, tenzij er al afschot in de ondergrond (balkonplaat) aanwezig is. De mogelijkheid voor het creëren van afschot is vaak beperkt door lage schrobranden en/of lage opstanden in de gevelkozijnen. Een goede oplossing voor veel balkons is om het afschot naar de schrobrand toe te maken en daar de hemelwaterafvoer te maken.

Advies

VEBIDAK heeft de Vereniging van Eigenaren geadviseerd om de opstanden van alle appartementen te voorzien van een waterdichte vloeibare coating waarbij de loodslabben moeten worden ingekort. Het aanbrengen van een vloeibare coating dient door een gespecialiseerd bedrijf te worden uitgevoerd. De balkons met de later aangebrachte epoxyvloeren dienen extra aandacht te verkrijgen. Vanwege een gebrek aan bouwkundige opstand zal er een afvoergoot op afschot moeten worden gerealiseerd. Een keuze voor het creëren van een afvoergoot is altijd lastig. De goot zelf heeft vaak weinig afschot naar de afvoerpunten en blijft dan langdurig nat. Dat leidt vaak tot extra vervuiling. Tevens adviseert VEBIDAK om spuwers te laten aanbrengen. Tijdens een hevige regenbui kan het overvloedige water op de balkons en loggia's dan sneller worden afgevoerd.

Wat is het verschil tussen een balkon en een loggia?

Balkons en loggia's worden voornamelijk in de gestapelde bouw toegepast. De belangrijkste functie van een balkon en een loggia is het verschaffen van een buitenruimte.

Een balkon is een woning gebonden element. Ze kragen uit de woning en zijn meestal uitsluitend vanuit de woning te bereiken. De loopvlakken van balkons zijn strak en glad. Waterdichte dakbedekking is meestal niet noodzakelijk.

Een loggia is ook woning gebonden, maar geheel of gedeeltelijk inpandig gelegen. De afwerking wordt daarom uitgevoerd met een waterdichte dakbedekking en een loopvoorziening (bijvoorbeeld tegelvloer). Omdat een loggia onderdeel is van de buitenschil, moet deze ook worden geïsoleerd.

Afschot in balkonplaten

Platen voor balkons waarop neerslag kan voorkomen hebben een afschot in het looppad nodig. Dit kan diagonaal gericht naar de afvoer of haaks op een al of niet onder afschot liggende goot. Deze goot ligt evenwijdig aan de gevel.



Plaatsing hemelwaterafvoer

De plaats van de hemelwaterafvoer is afhankelijk van het ontwerp van het gebouw. De afstand van de gevel tot het hart van de afvoer is mede afhankelijk van het gekozen type hemelwaterafvoer. Men kan ervoor kiezen om de standleiding vanaf het dak tot aan de riolering te laten doorlopen. Het water dat afkomstig is van de balkon(s) zal dan via een aparte standleiding worden afgevoerd. Een nadeel is dat de standleidingen dan buiten de balkons lopen.

Een andere oplossing is dat het hemelwater trapsgewijs, van dak naar balkon en van balkon naar loggia, wordt afgevoerd. Bij deze oplossing dient afschot in ruime mate aanwezig te zijn.

Vloercoatings

Er zijn verschillende typen vloercoatings op de markt die geschikt zijn voor een buitentoepassing op balkonvloeren. De coatings worden gekenmerkt door het type bindmiddel. De groepen zijn:

- Epoxy gebonden systemen, kenmerkend door goede hechting en sterkte;
- Polyurethaan gebonden systemen, kenmerkend door goede duurzaamheid en elasticiteit;
- Mengsels van polyurethaan en epoxyharsen, of polyurethaan en acrylaat.

