

Rapport vochtonderzoek

Voorbeeldstraat 12, 2500 AA Den Haag. Rapport vochtonderzoek, projectnummer VO-2026-047.

07-10-2026

RAPPORTAGE VOCHTONDERZOEK EN LEKDETECTIE

GEGEVENS

Projectnummer:	VO-2026-047
Datum onderzoek:	06-10-2026
Vervolgnummer:	Geen, eerste onderzoek
Technicus:	Bouwkundig inspecteur, AC Vastgoed Advies
Telefoon:	085 902 7577
E-mail:	info@acvastgoedadvies.nl

ONDERZOEK UITGEVOERD DOOR

Naam:	AC Vastgoed Advies	
Straatnaam en huisnummer:	Naarderstraat	8
Postcode en plaats:	2574 PH	Den Haag
Telefoon:	085 902 7577	
E-mail:	info@acvastgoedadvies.nl	

INGESCHAKELD DOOR / OPDRACHTGEVER

Naam:	Eigenaar-bewoner (fictief)	
Straatnaam en huisnummer:	Voorbeeldstraat	12
Postcode en plaats:	2500 AA	Den Haag
Telefoon en e-mail:	Geanonimiseerd	

GEGEVENS SCHADEADRES

Naam:	Bewoner (geanonimiseerd)	
Straatnaam en huisnummer:	Voorbeeldstraat	12
Postcode en plaats:	2500 AA	Den Haag

GEGEVENS OBJECT

Reden onderzoek:	Schimmelvorming en vochtophoping in de binnenmuur bij de bewoner. Gevraagd is de oorzaak in kaart te brengen.
------------------	---

BESCHRIJVING VOCHTONDERZOEK

Lekkage vastgesteld:

Ja

Nee

Oorzaak lekkage:

Hemelwaterinfiltratie via scheuren in het gevelstucwerk en gebrekkige aansluitingen bij het aangrenzende balkon en de boeidelen, waardoor vocht door capillaire werking de gevelconstructie binnendringt.

Vochtschade:

Doorslaand vocht vanuit de buitengevel, met vochtophoping in de binnenmuur en als gevolg daarvan schimmelvorming en aantasting van de wandafwerking.

Beschrijving lekkage:

Tijdens het onderzoek is actieve vochtinfiltratie vastgesteld, vermoedelijk vanuit de gevelconstructie. Met een visuele inspectie, thermografisch onderzoek en vochtmetingen zijn de vochtbelasting en de mogelijke infiltratiepunten in kaart gebracht.

Bij de visuele inspectie van de buitengevel zijn meerdere scheuren in het gevelstucwerk geconstateerd. Deze scheuren zijn eerder hersteld, maar inmiddels opnieuw ontstaan. Hierdoor kan hemelwater door capillaire werking achter de stuc laag en via openingen in de achterliggende gevelconstructie naar binnen dringen. Dat veroorzaakt vochtophoping in de binnenmuur, met schimmelvorming als gevolg. Mogelijk is het eerdere herstel uitgevoerd terwijl de gevelconstructie nog onvoldoende was gedroogd, waardoor de scheuren zijn teruggekomen.

Daarnaast zijn bij de aansluiting van de gevel op het aangrenzende balkon openingen aangetroffen waar het stucwerk onvoldoende aansluit. Ook hier kan hemelwater binnendringen. Bij de boeidelen zijn eveneens open aansluitingen en verouderde afdekkingen geconstateerd, waardoor vocht achter de gevelafwerking kan komen.

Op het dak zijn plaatselijk losliggende randen van de bitumineuze dakbedekking aangetroffen, vooral rond de afdeklijsten. De onderliggende dakbedekking lijkt op deze plekken nog waterdicht. Preventief herstel is wel nodig om toekomstige lekkages te voorkomen.

De thermografische opnamen en de vochtmetingen aan de binnenzijde laten zien waar het vocht zich in de wandconstructie bevindt. Het vochtbeeld wijst niet op infiltratie van bovenaf. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten wordt een daklekkage daarom niet gezien als oorzaak van de vochtschade.

Conclusie:

De vochtschade wordt naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door hemelwaterinfiltratie via scheuren in de buitengevel en gebrekkige aansluitingen bij het aangrenzende balkon en de boeidelen. Door capillaire werking verspreidt het vocht zich in de achterliggende gevelconstructie en hoopt het zich op in de binnenmuur.

De verhoogde vochtbelasting heeft geleid tot schimmelvorming aan de binnenzijde. De gebreken aan de dakbedekking zijn op basis van dit onderzoek geen aantoonbare oorzaak van de lekkage, maar verdienen wel preventief herstel.

TOEGEPASTE MEETTECHNIEKEN

☒ Vochtmeting	☐ Leiding lokaliseren	☐ Rioolcamera
☒ Thermografie	☐ Rooktest	☐ Sproeitest
☐ UV-kleurtest	☐ Heetwatertest op infiltratiepunt	☐ Heetwater-afvoertest
☐ Endoscopie	☒ Visuele inspectie	☐ Drukdebiettest

VERVOLGACTIE

Zie advies.

ADVIES

Stap 1: Tijdelijke maatregelen binnenzijde

- Verwijder het aangetaste behang, zodat de vochtige wand vrij komt te liggen.
- Laat de schimmel voorlopig veilig en deskundig behandelen, zodat de bewoner er zo min mogelijk aan wordt blootgesteld.

Stap 2: Herstel buitengevel

- Hak de bestaande scheuren en ondeugdelijke reparaties in het gevelstucwerk uit.
- Laat de gevelconstructie voldoende drogen en luchten voordat het herstel begint.
- Herstel de gevelconstructie en werk het stucwerk opnieuw waterdicht af, volgens de geldende verwerkingsvoorschriften.

Stap 3: Herstel aansluitingen en boeidelen

- Controleer de aansluiting tussen de gevel en het aangrenzende balkon en dicht deze deugdelijk af.
- Herstel alle aangetroffen infiltratiepunten rond de boeidelen.
- Vervang de sterk verouderde boeidelen aan de bovenzijde door twee nieuwe, goed aansluitende kappen om hemelwaterinfiltratie te voorkomen.

Stap 4: Preventief herstel dakbedekking

- Reinig de bestaande bitumineuze dakbedekking grondig bij de afdeklijsten.
- Breng over de bestaande dakbedekking twee nieuwe bitumenstroken aan, over de volle breedte van de betreffende aansluitingen.
- Voer dit uit volgens de geldende verwerkingsrichtlijnen, zodat losliggende randen en mogelijke toekomstige infiltratiepunten worden verholpen.

Stap 5: Professionele droging binnenzijde

- Start na het verhelpen van de infiltratiepunten een professionele bouwdroging met een geschikte condens- of bouwdroger.
- Controleer het vochtgehalte tijdens het droogproces en stop pas met drogen als de constructie droog genoeg is voor verdere afwerking.

Stap 6: Definitief binnenherstel

- Laat een gespecialiseerd herstelbedrijf beoordelen of de aangetaste wandafwerking kan blijven of geheel of gedeeltelijk vervangen moet worden.
- Laat waar nodig een professionele schimmelsanering uitvoeren volgens de geldende richtlijnen.
- Herstel de binnenwand en breng de definitieve wandafwerking pas aan na volledige droging en eventuele schimmelsanering.

Belangrijk

Begin pas aan de definitieve binnenafwerking als de vochtinfiltratie aan de buitenzijde is verholpen en met controlemetingen is vastgesteld dat de wandconstructie voldoende droog is.



Ruimte met vochtschade.



Ruimte met vochtschade.



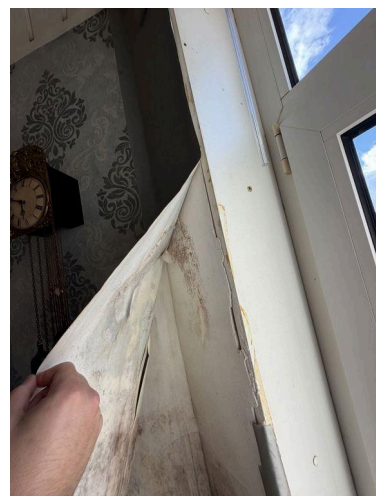
Ruimte met vochtschade.



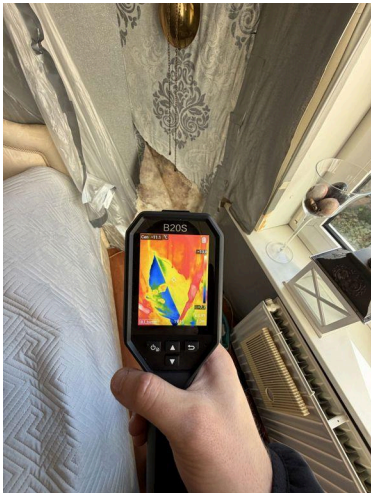
Ruimte met vochtschade.



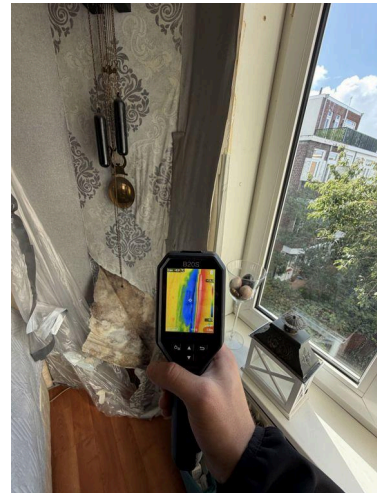
Ruimte met vochtschade.



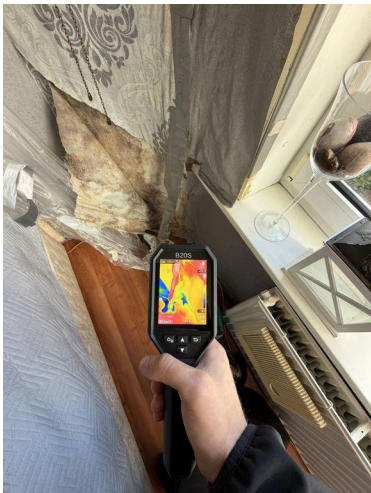
Ruimte met vochtschade.



Thermografische beelden.



Thermografische beelden.



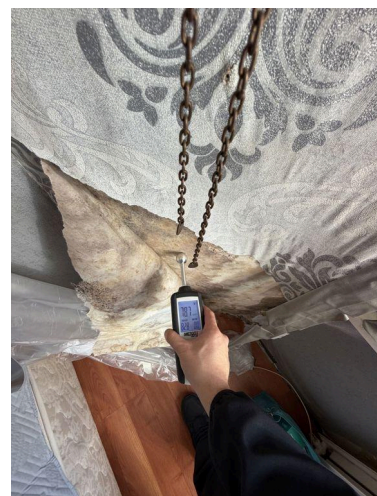
Thermografische beelden.



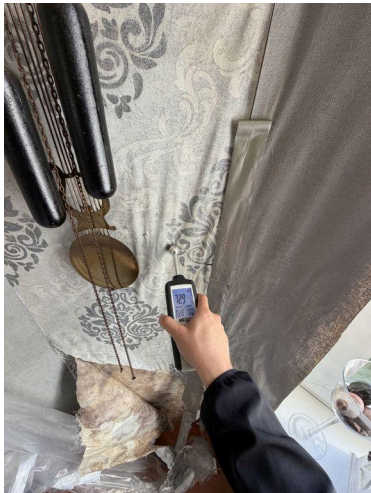
Thermografische beelden.



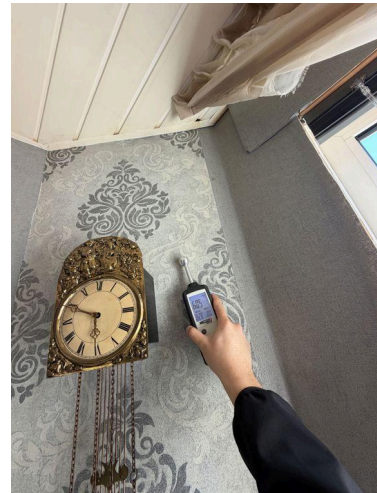
Thermografische beelden.



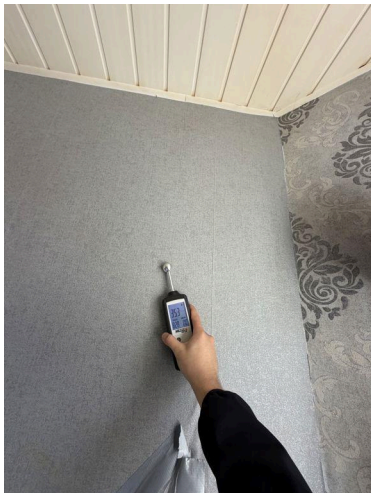
Vochtmetingen.



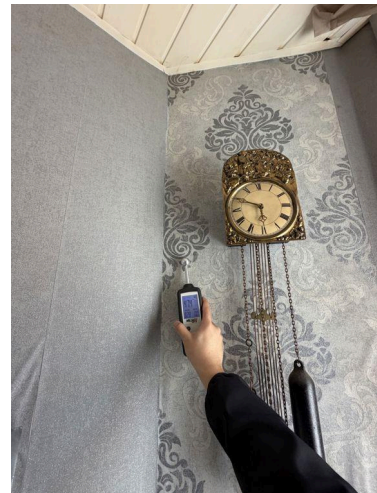
Vochtmetingen.



Vochtmetingen.



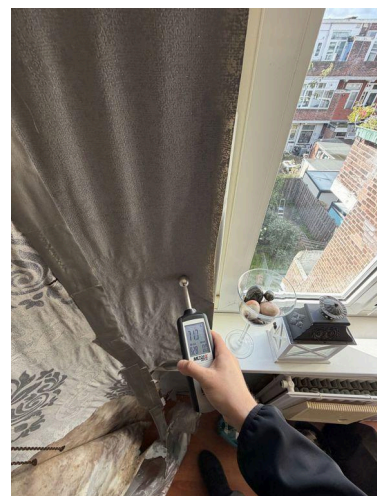
Vochtmetingen.



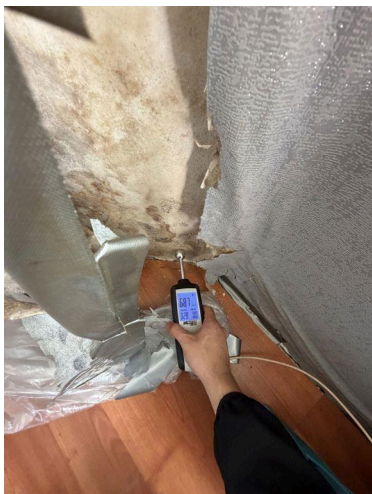
Vochtmetingen.



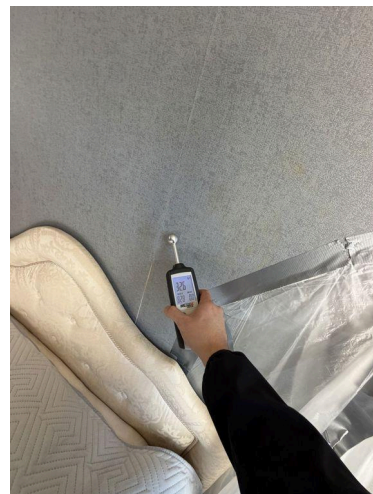
Vochtmetingen.



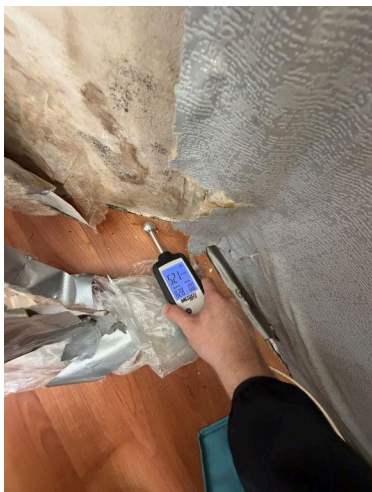
Vochtmetingen.



Vochtmetingen.



Vochtmetingen.



Vochtmetingen.



Situatie gevel: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



Situatie gevel: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



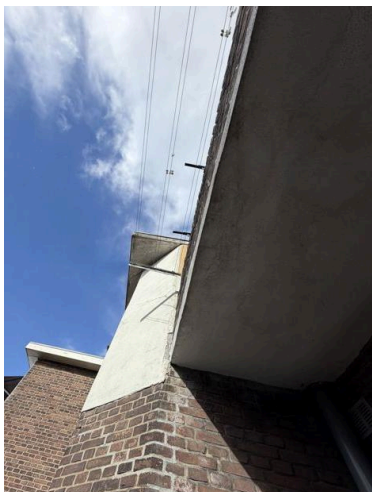
Situatie gevel: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



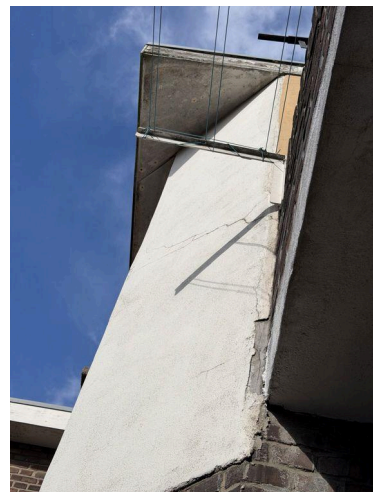
Situatie gevel: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



Situatie gevel: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



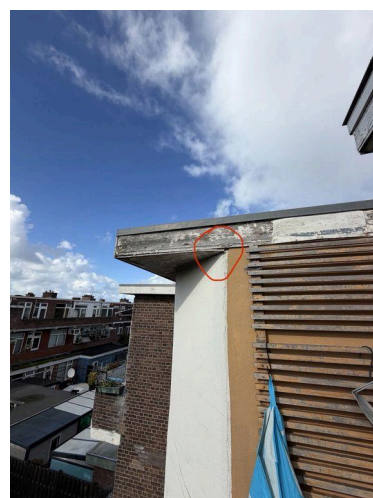
Situatie gevel, gezien vanaf het naastgelegen dak: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



Situatie gevel, gezien vanaf het naastgelegen dak: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



Situatie gevel: diverse infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



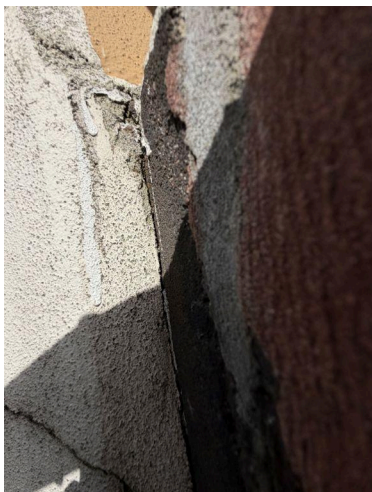
Boeidelen zijn slecht onderhouden en kunnen infiltratiepunten bevatten waardoor vocht naar binnen slaat.



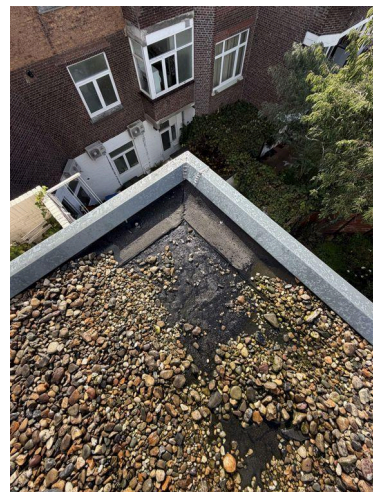
Boeidelen zijn slecht onderhouden en kunnen infiltratiepunten bevatten waardoor vocht naar binnen slaat.



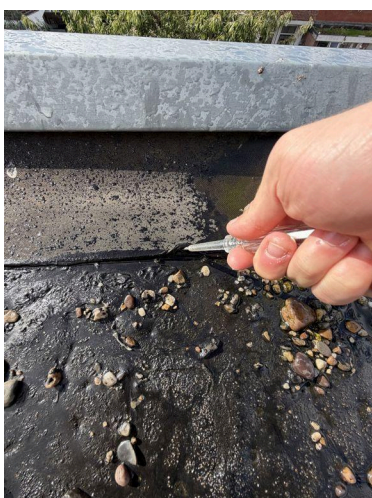
Situatie gevel: aansluiting van het balkon op de gevel, met infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



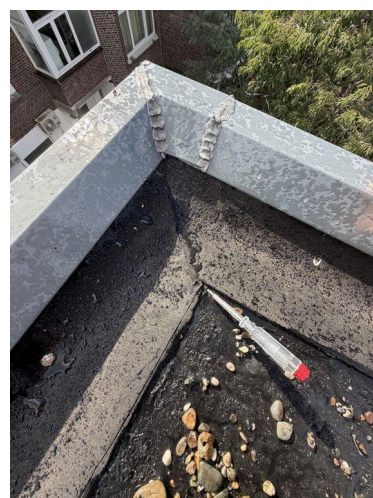
Situatie gevel: aansluiting van het balkon op de gevel, met infiltratiepunten waardoor capillaire vochtdoorslag mogelijk is.



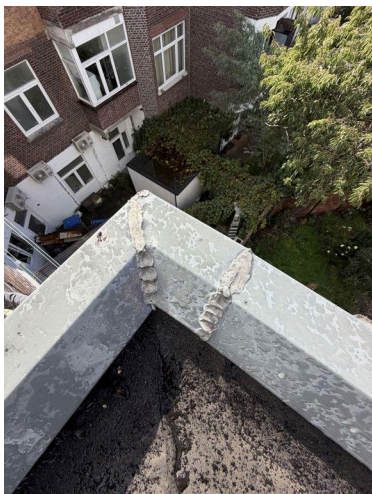
Situatie dak.



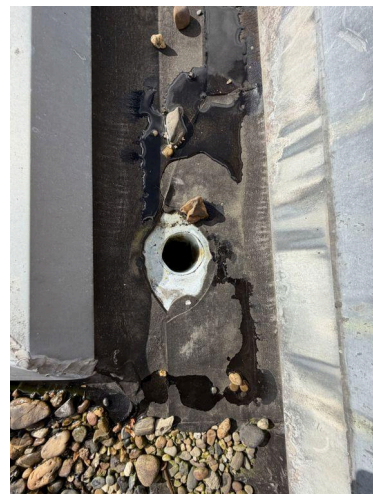
Situatie dak: zwakke plekken die vochtdoorslag kunnen geven. Preventief afdichten met een nieuwe bitumenstrook.



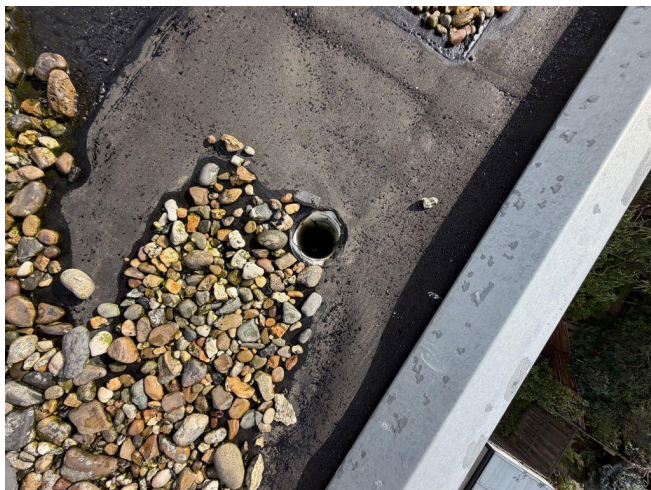
Situatie dak: zwakke plekken die vochtdoorslag kunnen geven. Preventief afdichten met een nieuwe bitumenstrook.



Afdeklijsten zijn goed afgedicht en laten geen water door.



Situatie hemelwaterafvoeren op het dak: er zitten geen blad- of vuilvangers op. Dat kan later tot verstoppingen leiden.



Situatie hemelwaterafvoeren op het dak: er zitten geen blad- of vuilvangers op. Dat kan later tot verstoppingen leiden.



Voorbeeld van hoe het zou moeten.