

Het is opvallend hoe vaak ik opdrachtgevers ontmoet met dezelfde klacht. Na enkele jaren valt het resultaat van een uitgevoerde gevelbehandeling hen tegen. Vooral het beoogde visuele resultaat is van (te) korte duur geweest. Bij nadere beschouwing blijkt dan, dat de gretigheid voor een 'zacht' uitvoeringsprijstje de doorslag heeft gegeven. Een noodzakelijke, professionele benadering is vaak achterwege gebleven. Inderdaad, korte termijn visie is ook een visie, terwijl het toch echt beter is, de blik te richten op een professionele meerjarenplanning.

Korte termijnvisie is ook een visie



Foto's: OSB

■ Periodiek kitnaden controleren is belangrijk.

Tegenwoordig komen we te pas en zeker te onpas het woord 'duurzaam' tegen. Door overmatig en misplaatst gebruik, gelijk als bij 'milieuvriendelijk', verliest het woord aan kracht en blijft slechts een verzameling letters uit het alfabet over, zonder enige betekenis. De enige, zinvolle betekenis van dit woord moet liggen in de levensduur van de beoogde duurzaamheid. Het is Driek van Wissen geweest die heeft gesteld, dat de taal het voertuig is van de geest. Van het grootste belang is dan wel, dat we, als gesprekspartners, in hetzelfde voertuig zitten. Het kan zijn, dat de één het heeft over 'technisch schoon', terwijl de ander 'optisch fraai' heeft bedoeld. Het een hoeft het ander niet uit te sluiten, maar als dat wel het geval is, dan willen er nog wel eens problemen ontstaan. In het traject, voorafgaand aan de uitvoering, wil men nog wel eens voorbijgaan aan een aantal essentiële zaken. Planmatig onderhoud, dat is gebaseerd op professioneel advies en wordt uitgevoerd

door professionele behandelaars, ook wel triple p genoemd, is de beste manier om tot een duurzaam resultaat te komen met een lange levensduur. Verantwoord gebouwonderhoud moet niet worden vergeleken met deelname aan een loterij. Inderdaad, winnen doe je bij de postcodeloterij (of een ander gokbedrijf), als je dan maar bedenkt, dat de kans dat je verliest, miljoenen malen groter is.

Professioneel advies

Met verantwoord gebouwonderhoud dient men niet te gokken. Alleen goede bedoelingen zijn als gereedschap voor een gevelbehandelaar niet voldoende. Over verantwoord gebouwonderhoud zou eigenlijk al vóór de oplevering moeten worden nagedacht. De locatie van het project speelt een belangrijke rol. Staat het aan de kust of verder landinwaarts. Hoe is het project gesitueerd ten opzichte van de windrichting. Is er sprake van atmosferische en/of verkeers-

vervuiling? Het zijn allemaal zaken die in méér of mindere mate van invloed zijn op de esthetische aantasting van het project. Het kan zelfs van invloed zijn op de keuze van de toe te passen gevelmaterialen.

Ik heb het al eens eerder opgemerkt, 'Een sterkte-zwakteanalyse van de gekozen gevelmaterialen in relatie tot de gekozen locatie en bouwkundige detailleringen, is van het grootste belang.' Onlangs kwam ik bij een appartementencomplex, dat zes jaar geleden was opgeleverd. Er waren onder meer betonlateien toegepast. De kit tussen de lateien op het zuiden, waren al behoorlijk gecraqueleerd/gescheurd en lieten hemelwater door. Dit veroorzaakte smerige lekstrepen, door mij ook wel Chinese snorren genoemd, op het onderliggende metselwerk, dat is uitgevoerd met lichtgekleurde bakstenen. De lateien op het zuiden ontvangen beduidend meer zonlicht dan die op de andere windrichtingen. Hierdoor hebben we ook te maken met verschillen in uitzettingscoëfficiënt. In de door mij bedoelde situatie, is alleen reinigen van het gevelmetselwerk, zonder de lateien 'aan te pakken' dus niet voldoende.

Details

Nu zijn het niet alleen de kitnaden die tot problemen kunnen leiden, ook de wijze waarop de lateien zijn geplaatst, willen nog wel eens verschillen. Lateien met een overstek, moeten aan de onderzijde zijn voorzien van een zogeheten waterhol. Dit detail moet voorkomen, dat afstromend hemelwater via de onderzijde alsnog de gevel kan binnendringen. Maar dan moeten de lateien wel op de juiste wijze, met voldoende overstek, zijn geplaatst. Ook eventuele rollagen (afwerkingen waarbij de stenen op hun kant zijn gemetseld/gevoegd) wil-

len nog wel eens tot problemen leiden. De porositeit van deze rollagen is meestal groter dan van het onderliggende metselwerk. Het zijn vooral deze plaatsen waar nog wel eens algen en mossen willen gaan groeien. Nu scheiden deze 'plantjes' zuur af, waardoor cement wordt aangetast/opgelost. Men zou dus kunnen zeggen; voegen verdwijnen waar algen en mossen verschijnen. Dit zijn dus enkele voorbeelden van 'venijnige' details die bij een professioneel advies moeten worden meegenomen. Doet men dit niet, dan kan er alleen nog worden gesproken over symptoombestrijding. Om esthetische problemen zo veel mogelijk te voorkomen, is het goed, om rekening te houden met de volgende stelling: 'Voorkomen moet worden, dat hemelwater de gevel binnendringt via plaatsen die daar niet voor zijn bedoeld.' De opsteller m/v van een professioneel advies dient deze materie goed te beheersen. Kennis van detailleringen, de toegepaste gevelmaterialen en de toe te passen reinigings- en beschermingsmiddelen is een vereiste.

Adviezen

Het is niet iedereen gegeven een goed en begrijpelijk advies te schrijven. De opdrachtgever schakelt een adviseur/adviesbureau in, betaalt ervoor en wil vervolgens graag weten waar hij nu aan toe is en welke acties hij moet ondernemen. Helaas staan veel adviezen vol met 'mistbanken' en 'wolkenvelden'. Wat moet ik bijvoorbeeld met de volgende 'conclusie' die ik onlangs in een rapportage tegenkwam: 'Wij hebben de indruk, dat het gaat om een complex probleem waarbij de interactie tussen de toegepaste materialen een rol kan spelen.' Het ging hier om een, voor de bewoner/eigenaar, onverklaarbare verkleuring van de bakstenen die voor zijn woning waren gebruikt. Vervolgens had hij een adviesbureau ingeschakeld. De 'conclusie' komt overeen met de nietszeggende conclusie, dat water nat is.

Ook kom ik inspectierapporten tegen met een matrix-achtige opzet. Alle geveldelen/materialen worden dan beoordeeld met de criteria, slecht, matig, redelijk en goed of alternatieve benamingen. Afhankelijk van het beoordeelde criterium, wordt vervolgens opgemerkt, dat de kans redelijk,



■ Vervangen is hier beter dan bijwerken.

groot tot zeer groot is, dat er 'iets' moet worden 'bijgewerkt'. In veel gevallen vind ik deze vorm van beoordelen te vaag, te vrijblijvend. Een eenmaal uitgevoerde professionele impregneerbehandeling voldoet goed (100% waterafwijzend en dampdoorlatend) of niet goed. 'Een 'beetje' doorslag moet best kunnen,' is een stelling die niet kan worden geaccepteerd, punt uit. Een 'beetje' zwanger bestaat immers ook niet. Personen die de laatste twee stellingen toch menen te kunnen weerleggen, hebben hiermee bewezen, dat ze niet geschikt zijn als professioneel gevelbehandelaar en zeker niet als gynaecoloog.

Handvatten

Verantwoord, planmatig gebouwonderhoud bestaat uit een aantal facetten. Gezien over een lange reeks van jaren, is de triple p-methode de minst kostbare oplossing. Aan planmatig (periodiek) onderhoud dient een professioneel advies ten grondslag te liggen. De OSB-Platform Gevel (www.osb.nl -> platforms -> gevel) heeft onder meer documentatiemateriaal/flyers ontwikkeld. Dit materiaal biedt handvatten voor een zinnige, professionele benadering van verantwoord gebouwonderhoud. Bedenk, dat verwaarlozen geen kunst is, maar

verantwoord onderhoud wel. In dit verband moeten we zeker niet vergeten, dat het resultaat wordt bepaald door de derde P van Triple P, de professionele behandelaars. Zoals de titel van deze aflevering al aangeeft; korte termijnvisie is ook een visie. In de dagelijkse praktijk blijkt het vaak een visie te zijn, die resulteert in een verhaal over wondersapjes, zachte prijsjes en goedkope mannetjes, al dan niet uit verre oorden en die meestal niet worden gehinderd door enige kennis en professionele ervaring. Als stenen konden spreken, zouden ze na zo'n 'wonderbeurt' de mis-handelingen van de daken schreeuwen. ■



Henk Mulder

is consultant building maintenance. Hij is auteur van de publicatie 'Kijk op gevels' en is actief betrokken bij de activiteiten van OSB Platform Gevel.