

Gevelbehandeling

Het valt toch niet om?

Het zijn vaak enerverende bijeenkomsten die ik met enige regelmaat mag bijwonen. Ik heb het dan over VvE-bijeenkomsten. Eigenaren die allemaal een eigen kijk hebben op hun onderkomen. Mijn aanwezigheid heeft als doel, het verstrekken van informatie en adviezen die met de 'buitenschil' van de woningen/appartementen hebben te maken. Steevast hoor ik mensen tegen een voorgestelde behandeling aanhikken. Want behandelen kost geld en dan volgt nog wel eens de vraag of het wel nodig is, 'want het valt toch niet om?'

Voorlichting

Inderdaad, in een lange reeks van jaren, ben ik nog niet tegenkomen, dat kort na mijn voorlichting de desbetreffende gevels omvieren. Meestal word ik op een tijdstip geconsulteerd, dat er nog sprake kan zijn van adequate reinigings- en beschermingsbehandelingen. Ik observeer, signaleer en rapporteer. Ik zal in begrijpelijke taal duidelijk moeten maken wat mijn bevindingen zijn en dat desgewenst ook bij de eigenaren moeten toelichten. Als ik zonder enige medische kennis van een arts krijg te horen dat hij mij palliatief zal behandelen, dan dringt op dat moment niet tot mij door dat het er niet zo best voor staat en dat hij eigenlijk bezig is met een noodoplossing als het verstrekken van pijnstillers en dat er verder geen hoop meer is. Een curatieve behandeling, mits professioneel uitgevoerd, heeft als doel te genezen. Dat ziet er al iets beter uit. Ik houd mij het liefst bezig met preventief handelen. En dat kan alleen door het verstrekken van gedegen, begrijpelijke voorlichting in een vroegtijdig stadium. Derhalve is het beter niet te wachten tot het te laat is. Daarbij tracht ik meningen en feiten van elkaar te scheiden. Dat is mogelijk door onder meer een optimale overdracht van kennis. Of ik een bouwwerk wel of niet mooi vind, is totaal niet interessant voor de professionele en dus duurzame behandeling/bescherming van het desbetreffende bouwwerk.



Water

In veel gevallen hebben we het over esthetische problemen. Aanvankelijk fraai gekleurde stenen blijken soms al na enkele jaren te 'vergrauwen'. Dat ligt niet altijd aan de gekozen stenen, maar ook aan de detailleringen die door de architect zijn gekozen. Kan hemelwater bijvoorbeeld via een daktrim gemakkelijk binnentreden, dan zullen bepaalde steensoorten eerder van uiterlijk veranderen. Ik kies daar meestal de termen 'vergrauwen/verdonkeren' voor. Dat esthetisch ongewenste verschijnsel zegt evenwel niets over de kwaliteit van de steen. Toch zie je complete woonwijken en appartementencomplexen die al na zo'n jaar of tien hun aanvankelijke heldere en frisse uitstraling compleet hebben verloren. Het aanzien is veranderd in grauw, triest en troosteloos

'Het is beter niet te wachten tot het te laat is!'

(zie foto links). Bij de keuze van een steensoort wordt vaak te weinig rekening gehouden met de specifieke eigenschappen van de steen. Wat is de porositeit, wat is de initiële wateropname, bevat de steen sulfaat, calcium, natrium, mangaan of andere stoffen die het uiterlijk kunnen beïnvloeden? En vervolgens speelt ook de locatie een belangrijke rol. Water heeft een belangrijke invloed op poreuze gevelmaterialen zoals baksteen. Het hoeft dan niet alleen te gaan om hemelwater, maar steensoorten, toegepast aan de kust, krijgen meestal te maken met zeewater. En zeewater bevat zout (natriumchloride) en daar zijn bepaalde steensoorten zeer gevoelig voor.

Afschilfering

Daarnaast kunnen stenen een hoog percentage aan sulfaat bevatten. Ook in de mortel wordt nog wel eens sulfaat toegepast. Een hoog sulfaatgehalte in de steen vraagt om een aangepaste mortel. Dit zijn slechts enkele mogelijkheden/oorzaken die kunnen leiden tot een te hoog percentage aan zouten in de steen. Samen met water kan er dan kristallisatiepanning ontstaan.

De redactie van VvE Magazine besteedt bijzondere aandacht aan gevels en gevelbehandeling. Op voorgaande afleveringen heeft Henk Mulder veel reacties ontvangen. Hieronder de vijfde aflevering.



Verweringsmechanismen worden zo versneld en kunnen bij relatief jonge bouwwerken hele schollen van het oppervlak van de steen 'afdrukken'. Een stevige vorstperiode kan dit proces ook nog eens versnellen. Bijgaande foto toont zo'n afschilfering. Een professioneel gevelbehandelaar zal weten hoe hij/zij in zo'n geval moet handelen. Allereerst zal een representatief onderzoek naar de samenstelling van de desbetreffende stenen moeten plaatsvinden alvorens over welke behandeling dan ook te praten. OSB Platform Gevel, beschikt over een netwerk van onafhankelijke experts die u hierover nader kunnen informeren. Als het maar enigszins mogelijk is, moeten we uiteraard trachten, dit soort schadegevallen zien te voorkomen.

Preventie

Er wordt nog wel eens gezegd, dat impregneren met een hydrofoberend middel bovengenoemde afschilfering kan voorkomen. Helaas is dat in lang niet alle situaties het geval. Impregneren (en niet IMPRENJEREN, zoals ik laatst in een folder tegenkwam) kan in bepaalde gevallen een zinvolle en duurzame bescherming bieden, maar dan moet wel aan flink wat voorwaarden worden voldaan. Door middel van professioneel impregneren willen we immers een waterwerende zone aanbrengen, die uiteraard wel dampdoorlatend moet zijn. Een steen moet, gelijk onze huid, wel kunnen zweten (transpireren). Anders gezegd, vloeistof mag niet in de gevel kunnen dringen, maar waterdamp moet wel naar buiten kunnen. Een waterwerende zone betekent, dat 'verweringsmechanismen' die bestaan bij de gratie van water, sterk worden afgeremd.

Mocht nu een steensoort veel zouten bevatten en de waterwerende zone/indringdiepte is te gering, dan zal door een hoge kristallisatiedruk de afschilfering juist kunnen worden versneld. Er zal dus ALTIJD een analyse van de desbetreffende steen moeten plaatsvinden. Chemisch gezien is veel, maar niet alles, mogelijk. Daarnaast moet, alvorens tot een impregneerbehandeling over te gaan, de gevel in goede staat verkeren. Dat betekent ook, dat er geen water mag binnentreden via plaatsen die daar niet voor



'In veel gevallen hebben we te maken met esthetische problemen'

zijn bedoeld. Het is wenselijk, alvorens over te gaan tot een impregneerbehandeling, een proefsteen te laten behandelen. De steen kan dan in het bijzijn van de opdrachtgever worden gebroken en aan het breukvlak is dan te zien (in de keuken, even onder de kraan houden) wat de indringdiepte is van het ingebrachte middel. De opdrachtgever en de gevelbehandelaar weten dan (d.m.v. een simpele berekening) precies hoeveel product moet worden aangebracht. Dit kan de uiteindelijke prijs sterk beïnvloeden. Een goede, voldoende diep aangebrachte waterwerende zone kan met gemak tientallen jaren een uitstekende functie vervullen en uitbloeiingen van allerlei stoffen in het metselwerk tegengaan.

Kwetsbaar

Kwetsbare geveldetailleringen zijn onder meer aansluitingen/stuitnaden van daktrimmen, waterslagen/vensterbanken en rollagen van muurtjes en uitstekende geveldelen. Ook het voegwerk moet vanzelfsprekend in goede staat verkeren en anders worden vervangen. Een expert kan vaststellen of het gewenst is de gevel door middel van impregneren te voorzien van een waterwerende zone en of de gevel, inclusief de aansluitingen van ramen, deuren en overige

detailleringen in de gewenste staat verkeert. Alleen op deze wijze kan de levensduur van duurzaamheid worden verlengd. Niet onvermeld mag blijven, dat ook bepaalde reinigingsmiddelen de gevel wellicht wel schoonmaken, maar gelijktijdig stoffen naar binnen brengen die weer reageren met bestanddelen in de steen en wat vervolgens weer kan leiden tot versnelde verwerking. Nee, uw gevels zullen niet zomaar omvallen. Toch kan veel ellende worden voorkomen. Voor het duurzaam behandelen van gevels zijn louter goede bedoelingen niet voldoende. Het gaat uiteindelijk om de waarde en het behoud van uw onderkomen. En alleen een professioneel advies, gekoppeld aan een professionele gevelbehandeling is van onschatbare waarde voor uw onderkomen. ■

Henk Mulder
henk.m.advies@planet.nl

Henk Mulder

is consultant building maintenance. Hij is actief betrokken bij OSB Platform Gevel. OSB staat voor Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfs-diensten. Op www.osb.nl -> platforms -> platform gevel treft u kennispublicaties aan over gevelbehandeling. Op www.osb.nl -> overzicht leden; kunt u zoeken naar bedrijven met het specialisme gevelbehandeling.

