

# Gevelbehandeling

## Mag het iets méér kosten?

**Veel vragen van Verenigingen van Eigenaren hebben te maken met het aanzien van hun woningen/ appartementen. Vaak gaat het om frisse, lichtgekleurde bakstenen die al na enkele jaren een ongewenste 'gedaanteverwisseling' hebben ondergaan. Onlangs merkte een bestuurslid op, dat het erop leek alsof er geleidelijk een grauwsliuier over de gevels trok. Aangroei van algen en mossen, vochtplekken, verkleuringen/vergrauwingen, betonranden van balkons die groen worden, lekkende raamdorpels en rollagen. Daktrimmen die onder de aansluitingen/stuithnaden Chinese snorren gaan vertonen. Kortom, het zijn allemaal kwelgeesten voor menig VvE-bestuur.**

In mijn contacten met VvE-bestuursleden valt steeds weer te constateren, dat er enorme behoefte bestaat aan kennis en informatie. 'Wat is er nu precies aan de hand, hoe is het ontstaan, hoe pakken we het aan, door wie laten we het vervolgens uitvoeren en voorkomen we ermee dat ons probleem terugkeert.' Dat zijn, kort samengevat, de thema's waar het in een eerste ontmoeting vaak om draait. Alvorens met welke uitleg dan ook te beginnen, is het goed om eerst eens gezamenlijk de desbetreffende problematiek te bezichtigen.

### Uitleggen

Het is belangrijk, dat signaleringen en adviezen op een begrijpelijke manier bij de bestuursleden worden overgebracht. Zij moeten het immers weer uitleggen aan de leden van hun vereniging. Tijdens de eerste rondgang en tevens beoordeling valt al vaak het een en ander te vertellen. In de meeste gevallen zou alleen reinigen een kwestie van symptoombestrijding zijn. Belangrijker is het, vast te stellen wat de oorzaak/oorzaken is/zijn van de vervuiling. Soms gaat het alleen om atmosferische vervuiling, maar ook een verkeersintensieve omgeving kan versnelde vervuiling tot gevolg hebben. In de omgeving van een spoorwegemplacement kunnen gevels al na vrij korte tijd een bruine waas vertonen. De oorzaak hiervan moet worden gezocht in remstof, ontstaan door ijzerslijpsel/-oxide van de rails en koperslijpsel/-oxide van de bovenleidingen.



Tijdens de eerste rondgang...

### Impregneren

In een aantal gevallen kan impregneren, na reinigen, een behandeling zijn die de levensduur van een aantrekkelijke gevel aanmerkelijk kan verlengen. Ook dan is een gedegen uitleg van het grootste belang. Veel bewoners/eigenaren hebben een volstrekt verkeerde opvatting over de zin en mogelijke onzin van zo'n behandeling. Deze onkunde wordt door veel beunhazen aangegrepen om met de meest fantastische aanbiedingen te doen tegen 'uiterst aantrekkelijke' prijzen. Helaas kom ik nog te vaak tegen, dat al na enkele jaren niet meer is te zien, dat er eerder een reinigingsbeurt werd uitgevoerd. Kortom, in alle gevallen eerst laten vaststellen wat de oorzaak van de vervuiling/vergrauwing is.

Laat uw gevels nooit behandelen met alleen maar goede bedoelingen

### Gebreken

Vaak blijken bepaalde bouwkundige detailleringen voor verbetering vatbaar te zijn. De aansluitingen van raamdorpels/waterslagen/vensterbanken willen nog wel eens gebreken vertonen. Via die plaatsen, waar soms elke vorm van afdichting ontbreekt, kan te veel hemelwater spontaan de gevel binnendringen. Ook afdekkers, vaak in de vorm van betonlateien, dekken soms nauwelijks iets af. Daarnaast laat de kwaliteit van het voegwerk nog wel eens te wensen over. Het kan niet vaak genoeg worden gezegd, elke gevel heeft zijn specifieke eigenschappen. Deze worden mede bepaald door de ligging/locatie, omgevingsbelasting (weer/verkeer/atmosfeer), gekozen gevelmaterialen en detailleringen.

### Triple P

Voor de wens van veel verenigingen van eigenaren, dat men graag tegen een fraai uiterlijk aankijkt en dat het onderhoud bij voorkeur niet te veel mag kosten, kan ik wel enig begrip opbrengen. Maar dan moeten we inhoudelijk wel over dezelfde gege-

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



vens praten. Als ik heb vastgesteld, dat de kitnaden tussen de betonafdekkers zijn gescheurd, ik mijn zakmes op diverse plaatsen tot het heft in het voegwerk kan steken en het voegwerk tussen de raamdorpeltegels zelfs helemaal is verdwenen, dan moet ik toch hartstochtelijk adviseren om dáár eerst aandacht aan te besteden alvorens een reinigings- en impregneerbehandeling te laten uitvoeren. Die mogelijke snelle 'verfrissingsbeurt', gekoppeld aan dat 'zachte prijsje', zonder naar de overige zaken te kijken, leidt later in veel gevallen tot onvoorziene uitgaven.

Uitgaven die bij een meer professionele aanpak te voorkomen waren geweest. We vinden het meestal vanzelfsprekend, dat een medische ingreep/operatie vooraf wordt gegaan door enkele andere testen/onderzoeken, zoals bijvoorbeeld bloedonderzoek en een röntgenfoto. Die onderzoeken kosten natuurlijk wel iets, maar de kans op een geslaagde operatie wordt hierdoor wel aanmerkelijk verhoogd. Vandaar ook de titel van dit artikel; 'Mag het iets méér kosten?' Gezien over een langere periode is dit meestal goedkoper dan diverse, overigens goedbedoelde, hap-snap behandelingen.

Een juiste aanpak kan het best worden gerealiseerd door Planmatig onderhoud, dat is gebaseerd op

Professioneel advies en dat wordt uitgevoerd door Professionele gevelbehandelaars, ook wel Triple P genoemd. De OSB (Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten) kan u hier meer informatie over verstrekken. Een professioneel glazenwasser kan wel een indruk hebben over de staat van onderhoud van uw onderkomen, maar het blijft slechts bij een indruk. We moeten steeds weer bedenken, dat reinigen méér is dan alleen vuil verplaatsen.

### Verkleuring

Soms wordt men geconfronteerd met gevels die al vrij kort na de oplevering een groene uitslag vertonen. Te vaak wordt dan gedacht, dat het hier gaat om organische 'vervuiling' zoals alg-aanslag, maar dat is niet altijd juist. Soms heeft een goedbedoelende schoonmaker geprobeerd een witte uitslag, opgetreden tijdens en na de bouw, te verwijderen en heeft daarbij een middel toegepast (bijvoorbeeld zoutzuur), dat reageert met stoffen die in sommige steensoorten voorkomen, zoals mangaan, waardoor een groene verkleuring optreedt. Zo'n metaalachtige verkleuring is niet zo

maar te verwijderen. Het is dus belangrijk, dat van te voren wordt vastgesteld of het gaat om een organische of anorganische verkleuring.

### Zoutzuur

Zoutzuur moet sowieso niet worden gebruikt om cementsmetten, of welke uitslag dan ook, te verwijderen. Zoutzuur maakt de gevel blijvend hygroscoopisch, dat wil zeggen dat de gevel vocht blijft aantrekken. Er zijn voorbeelden bekend, waarbij gevels direct na de oplevering zijn gereinigd met een product op basis van zoutzuur. De witte uitslag (vaak een vorm van carbonatatie) was wel verdwenen, maar de desbetreffende gevels lagen op het noorden en bleven dus verstoken van zonlicht. Ja, tijdens de zomer en dan alleen nog met een ondergaande zon. Deze geveldelen bleven dus langdurig nat en vormden een uitstekende bron voor organische aangroei. Visueel valt deze groene verkleuring nauwelijks te onderscheiden van de eerder genoemde groene metaalverkleuringen. Maar het is wel van het grootste belang, dat de adviseur of adviserende uitvoerder de verschillen kent en weet welke middelen hij moet toepassen. Bedenk ook, dat professionele gevelbehandelaars hun gewicht in goud waard zijn, maar dat ze hier slechts een fractie van kosten. Laat uw gevels nooit behandelen met alleen maar goede bedoelingen. ■

## Reinigen is méér dan alleen vuil verplaatsen



Dit is 5 jaar geleden gereinigd!



Groen geworden na verwijderen witte uitslag

### Henk Mulder

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

