

Binnengevels kunnen met enige regelmaat rekenen op een verfrissende behandeling. Een nieuw behangetje, een schilder- of sausbeurt, of desnoods een nieuwe lambrisering geven het geheel een vernieuwend/verfrissend aanzien. Buitengevels daarentegen krijgen vaak niet de aandacht die ze verdienen, terwijl ze toch in alle hevigheid de invloeden van weersomstandigheden en aanslagen van allerlei vervuilingen krijgen te verwerken.

Foto's: CSB



Verwaarlozen is geen kunst, professioneel onderhoud wel

Hygiëne aan de buitengevel is voor een aantal gebouwbeheerders te vergelijken met vloeken in de kerk. Er wordt al gauw over het patina van de gevel gesproken, terwijl we het hebben over een vieze, aangekoekte laag vuil die is ontstaan door enkele tientallen jaren industriële uitstoot/neerslag. De tijd, dat Nederland werd gezien als een van de schoonste landen ter wereld, ligt al ver achter ons. Zo af en toe worden er op lokaal niveau nog wel eens acties ontwikkeld met als thema: 'Houd Nederland schoon', maar

de levensduur van deze acties is vaak kort. "We beschikken in ons land over honderden miljoenen vierkante meters aan geveloppervlak. Veel van die gevels verkeren in slechte staat. Woningen waarvan het voegwerk de kwaliteit van een gevulde koek niet eens haalt. Hemelwater kan daardoor vrijelijk binnendringen, waardoor de isolatiewaarde daalt en er méér moet worden gestookt. Woningen die al na vrij korte tijd zijn voorzien van verschillende soortenvervuiling. Minder goed doordachte bouwkun-

dige detailleringen kunnen dit proces nog eens versnellen.

Bouwmeester

Een architect werd vroeger ook wel een bouwmeester genoemd. Veel van die bouwmeesters uit een ver verleden hebben ons de meest fantastische projecten achtergelaten. Telkens weer kijk ik met ontzag naar al die bouwwerken die zonder computer zijn ontworpen en voornamelijk door handenarbeid zijn ontstaan. Dat gebeurde in

een tijd waarin werkelijk duurzaam werd gebouwd en de levensduur van die duurzaamheid beslaat vaak meer dan honderden jaren. Tegenwoordig moet je niet gek opkijken als een complex woningen al na vijftig jaar met de grond gelijk wordt gemaakt en diverse wijken van de kaart verdwijnen. Deels heeft dit te maken met gewijzigde inzichten voor wat betreft veiligheid en wooncomfort, maar in veel gevallen is er sprake van destructie door slechte detailleringen, verwaarlozing, of, anders gezegd, gebrek aan professioneel onderhoud. Niet elke huidige bouwmeester lijkt zijn eigen bouw nog meester te zijn.

Tijd

Als ik stel, dat we leven in een snelle tijd, dan druk ik mij zeer eufemistisch uit. Tegenwoordig mag tijd niets kosten en niets mag tijd kosten. Wat vandaag is uitgevonden, is morgen al weer verouderd. Ruim twintig jaar geleden werkten we met een harde schijf in de toenmalige computer van 20 Mb. Tegenwoordig is dat een opslagcapaciteit voor enkele foto's. Vakmensen bestaan bij de gratie van tijd. En het is juist die tijd, die in veel gevallen onbetaalbaar is geworden. In afnemende mate heeft 'men' geld over voor kwaliteit. Dit kan evenwel niet betekenen, dat we maar met broddelwerk genoeg moeten nemen. In deze tijd van recessie klinkt het lied van de arbeid bij Beun de Haas het hardst. Bijna iedereen kent in zijn/haar omgeving wel een 'man-tje' (zelden een vrouwtje), die een bouwkundig klusje of gevelbehandeling kan uitvoeren voor een 'zacht' prijsje.

Broddelwerk

Helaas moet worden geconstateerd, dat gevelbehandeling niet overal even zorgvuldig wordt uitgevoerd. Soms heeft dit te maken met gebrek aan kennis bij de desbetreffende behandelaar, maar ook het 'zachte prijsje' waarvoor de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, leidt nog wel eens tot bedroevende resultaten. Het is telkens weer verbijsterend te moeten constateren, hoe slordig er wordt gehandeld als het gaat om het onderhoud van onze buitengevels. De opdrachtgevers, waaronder ook de desbetreffende overheidsinstanties, beschikken vaak niet over de benodigde kennis.



Een baksteen is een baksteen, zegt men, punt uit.

Maar dat we inmiddels beschikken over ruim 3000 verschillende soorten, met allemaal hun verschillende specifieke eigenschappen, wil men eigenlijk liever niet weten. Een bepaald reinigingsmiddel, dat veilig is te gebruiken op een bepaalde steensoort, kan schade veroorzaken op een steen met een andere samenstelling. Naast baksteen hebben we ook nog te maken met natuursteen, hout, kunststof en metaal als 'gevelbekleding'. Daarnaast ontbreekt nog wel eens het inzicht in bouwkundige problematiek. Denk bijvoorbeeld eens aan al die flatcomplexen van, pakweg, 25 tot 50 jaar oud. En dan bedoel ik vooral de kopgevels.

Wat is de kwaliteit van de verankering van de buitengevel? Dat is inderdaad vanaf de buitenzijde niet te zien. De afgelopen jaren hebben we diverse situaties meegemaakt waarbij delen van het buitenblad na een forse storm naar beneden kwamen. Er bestaan duizenden situaties in ons land waar ook na tientallen jaren nog geen enkele controle is uitgevoerd. Toch blijkt uit serieuze steekproeven, dat veel spouwankers na een aantal jaren compleet zijn door-

geroest. Van enige verankering is op die plaatsen dus geen sprake meer. Dreigend vallend gesteente betekent ook ernstig gevaar voor de onmiddellijke omgeving. Tien-duizenden vierkante meters van deze vorm van gevelbekleding schreeuwen dan ook om controle.

Zachte prijsjes

Veel van die 'zachte prijsjes projecten' zien er al na enkele jaren weer even droevig uit. De (mis)handelingen werden/worden vaak uitgevoerd met een wondersapje en veel geweld uit de hogedrukspuit. Slechte bouwkundige detailleringen, zoals daktrimmen met lekkende stuitnaden en slecht voegwerk van raamdorpeltegels en rollagen krijgen nauwelijks enige aandacht. Het zijn nu juist dit soort gebreken die aan de basis liggen van een verpauperd aanzien. Wie kent niet die zogeheten Chinese snorren. Groene smerige lekstrepen, vaak onder de aansluiting van daktrimmen. Het voegwerk achter die lekstrepen aangetaast, omdat algen en mossen (waaruit die lekstrepen bestaan) zuur afscheiden, waardoor cement wordt opgelost en er slechts los zand overblijft. Te vaak nog, is men bezig met symptoombestrijding en worden

Kennis

Het Platform Gevel van de OSB (Ondernemingsorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten) werkt voortdurend aan actuele informatie en documentatiemateriaal voor alle facetten van gevelbehandeling. Onlangs is men gestart met de cursus 'Kijk op gevels'. Voor meer informatie hierover kan men terecht bij OSB - Mark Verhees - 073 - 648 38 50

de oorzaken niet aangepakt. Te vaak nog, wordt gegrepen naar zogeheten snelle middelen. Middelen waarvan men de eigenschappen onvoldoende kent. Als in een pve (programma van eisen) wordt gesproken over reinigen met een alkalisch product, dan betekent dat niet, dat elk alkalisch product kan worden gebruikt. Natriumhydroxide (in vloeibare vorm natronloog) en kaliumhydroxide (kaliloog) zijn alkalische grondstoffen. Maar het gebruik van natriumhydroxide (natronloog) kan op bepaalde baksteensoorten leiden tot ernstige schade. Toch wordt vanwege de lagere prijs vaak voor een product gekozen op basis van natriumhydroxide. Het aanvankelijk 'zachte prijsje' krijgt zo wel een heel bittere nasmaak.

Oogkleppen

Ook bij de overheid loopt men nog wel eens met oogkleppen rond. Niet alle gewenste gevelbehandelingen laten zich even gemakkelijk omschrijven in een pve. Jarenlange ervaring en kennis van ondergronden en producten laten zich niet zo maar op een A4-tje omschrijven. Voor sommige behandelingen is het naar mijn stellige overtuiging gewenst, zeker in het belang van het desbetreffende gevelmateriaal, een proefvlak(je) uit te voeren. Maar dat stuit dan weer op het probleem, dat degene die de proef heeft uitgevoerd, wordt uitgesloten van de inschrijving.

Hij zou nu immers in een bevooroordeelde positie verkeren? Een bizarre situatie. Professionele gevelbehandeling heeft vooral te maken met kennis, inzicht en ervaring. Voor een optimale werking van veel producten en een veilige invloed op de ondergrond, speelt TACT een belangrijke rol. Ik heb het dan over de invloeden van Tijd, Arbeid, Chemie en Temperatuur. Met uitsluitend goede bedoelingen kan geen professionele gevelbehandeling worden uitgevoerd.

Recessie

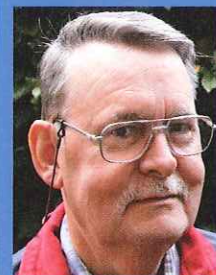
De minister van economische zaken heeft onlangs opgemerkt dat in deze tijd van recessie de economie moet worden aangejaagd door bedrijven. Dat is fraai gesproken, maar mag ik hierbij trachten, als bezorgd burger, enkele opbouwende kanttekenin-



gen te plaatsen? Zoals reeds opgemerkt bestaan in ons land miljoenen vierkante meters geveloppervlak die schreeuwen om professioneel onderhoud. Veel woningen zijn niet meer om aan te zien en dalen dan ook alleen nog maar in prijs. Er bestaan in ons land ook, naast de honderdduizenden particulieren, vele woningcorporaties en verenigingen van eigenaars.

Daarnaast beschikken we over een oerwoud aan ambtelijke regelgeving. Hierdoor ontstaan walgelijke situaties, waarin voor een kleine opknapbeurt van 5000 euro, 61 pagina's aan leuterkoek moeten worden ingevuld, verdeeld over diverse overheidsinstanties. Met name woningcorporaties komen nog wel eens minder positief in het nieuws, terwijl de reserveringspotten goed zijn gevuld. Het ministerie van economische zaken zou zich moeten realiseren, dat vakmensen hun gewicht in goud waard zijn, maar er slechts een fractie van kosten. Helaas zitten nu te veel van die mensen thuis. Schaf die waanzinregels af, breek die goedgevulde reserveringspotten open

en laat al die duizenden vakmensen doen waar ze goed in zijn. Verwaarlozen is geen kunst, maar professioneel onderhoud en beheer wél. Men hoeft niet eens met een zak geld te rammelen, men hoeft alleen maar te doen waarvoor men onder meer is ingehuurd; voorwaardenscheppend bezig te zijn. De economie zal er wel bij varen en Nederland zal er fraaier uitzien! ■



Henk Mulder

is consultant building maintenance. Hij is actief betrokken bij OSB Platform Gevel. OSB staat voor Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten.