



Gevelbehandeling

Een professionele aanpak

'Ons appartementencomplex is twaalf jaar oud. De gevels bestaan grotendeels uit lichtgekleurde bakstenen. Op sommige plaatsen verschijnen donkere plekken en bij een bepaalde windrichting blijft het water van de regen, dat tegen de hoeken neerslaat, lang zichtbaar. Als bestuur zouden wij graag een deskundig en onafhankelijk advies hebben over de staat van onderhoud van de gevels.'

Soortgelijke vragen worden uiteraard ook gesteld over gevels met een andere kleur. Ook rode bakstenen kunnen ongewenste vergrauwingen/verkleuringen vertonen. Veel vragen van VvE-Belanglezers hebben te maken met de esthetische staat waarin hun complex verkeert. Het stoort veel eigenaren, dat hun aanvankelijk schitterende complex al na relatief korte tijd een enigszins 'vergrauwde' indruk maakt. Ook vragen zij zich af, of het alleen maar een kwestie is van 'uiterlijk vertoon', of dat er wellicht méér aan de hand is. En vaak blijkt, dat men op die vragen geen bevredigend antwoord vindt/ontvangt. Dat wil niet zeggen, dat er geen specialisme aanwezig zou zijn, maar bij de beoordeling van een bouwwerk en de staat waarin het verkeert, moet meer worden uitgegaan van het 'totaalbeeld'.

Totaalbeeld

Wat is de locatie van het bouwwerk, uit welke gevelmaterialen is het opgetrokken en hoe is het bouwwerk gedetailleerd. Gevelmaterialen die in het kustgebied blootstaan aan de zilte zeewind, zullen zich daar anders gedragen dan verder in het binnenland. We moeten ons realiseren, dat zeewater natriumchloride (keukenzout) bevat en met ons periodiek stormachtige klimaat zijn niet alle gevelmaterialen, waaronder ook diverse baksteensoorten, daar even goed tegen bestand. Het ontwerp van de architect speelt ook een belangrijke rol. Is het project voorzien van een zogeheten overstek of is er sprake van een afwerking met daktrimmen.

Anders gezegd, hoe is het bouwwerk gedetailleerd en wat zijn de mogelijke invloeden van hemelwater op de desbetreffende detailleringen. Sommige architecten zijn 'dol' op zogeheten gladde gevels. Gevels dus, zonder 'uitsteeksels'. Geveldelen worden dan afgewerkt met een betonafdekker die niet oversteekt.

Beoordeling

Stel dat zo'n gevel is vervuild, dan is het belangrijk, alvorens te praten over reinigen en beschermen, eerst eens goed te kijken naar de horizontale voeg (lintvoeg) direct onder de desbetreffende afdekkers.



Zo'n afdekker heeft een andere uitzetting (uitzettingcoëfficiënt) dan het metselwerk dat zich direct daaronder bevindt. Regelmatig moet ik constateren, dat de door mij bedoelde lintvoeg is 'losgetrokken' en op die plaatsen zijn hechting met de stenen is verloren. Via die plaatsen kan hemelwater heel gemakkelijk de gevel binnendringen. Ik zeg het niet voor de eerste keer en het zal ook wel niet de laatste keer zijn:

Voor een optimale beoordeling van een bouwwerk is het belangrijk om nu juist die plaatsen op te sporen waar hemelwater kan binnendringen. Plaatsen die daar oorspronkelijk niet voor zijn bedoeld.

Detailleringen

Praktisch alle vragen die ik ontvang, hebben direct of indirect met de invloed van hemelwater te maken of zijn daartoe te herleiden. Willen we werkelijk spreken over de levensduur van duurzaamheid, dan zullen we, alvorens met een gevelbehandeling te beginnen, eerst de mogelijke oorzaken van de desbetreffende problematiek moeten opsporen en wegnemen. Anders gezegd, men kan een gevel perfect laten reinigen, maar als de oorzaken niet worden aangepakt, zoals het binnendringen van hemelwater via plaatsen die daar niet voor zijn bedoeld, dan is er slechts sprake van kortetermijnresultaat.

Zoals een luis in de pels nauwelijks opvalt, maar voor de 'drager' toch verdraaid lastig kan zijn, zo kunnen ook uiterst kleine detailleringen zorgen voor ongewenste, grote gevol-

gen. Denk maar eens aan die visueel zo fraaie raamdorpeltegels. Maar al te vaak komt het voor, dat er nauwelijks sprake is van een goede hechting tussen die tegels. Dit zijn dan van die plaatsen waar hemelwater gemakkelijk kan binnendringen in het daaronder gelegen metselwerk en voor ongewenste verkleuringen zorgt. Ook de aansluitingen van andere raamdorpels/waterkeringen laat nog wel eens te wensen over.

Veel van die door mij bedoelde 'venijnige' aansluitingspunten krijgen vaak een te veel aan hemelwater te verwerken, wat in bepaalde winters met korte vorst/dooi perioden kan leiden tot vorstschade en scheuren in het metselwerk. Begin bij het beoordelen van een bouwwerk altijd bovenaan en stel uzelf telkens de vraag, of u plaatsen tegenkomt waar hemelwater kan binnen dringen.

'Op de tekentafel van de architect regent het nooit, maar in de praktijk regent het soms problemen.'

Specifieke eigenschappen

In veel gevallen wordt nog wel eens gedacht, dat de ongewenste vervuiling/verwering met het milieu heeft te maken. Maar vaak moeten de oorzaken elders worden gezocht. Te vaak wordt geen rekening gehouden met de specifieke eigenschappen van de toegepaste gevelmaterialen, gekoppeld aan de invloed van hemelwater. Ook hier wil ik nog eens benadrukken, zeker voor de 'nieuwe' lezers, dat veel vergrauwingen/vervuilingen/verweringen bij baksteen gevels, juist van binnenuit ontstaan. Stoffen in de metselspecie en steen migreren van binnenuit (onder invloed van steeds maar binnendringend hemelwater) geleidelijk naar het oppervlak en zorgen voor een esthetisch onaantrekkelijk resultaat.

Gemetselde rollagen (afwerkingen waarbij de stenen op hun kant zijn verwerkt) willen nog wel eens oorzaak zijn van uitbloeiingen/uitslag



direct onder de rollaag. We komen dit vooral bij nieuwbouw vaak tegen. De oorzaak is gelegen in het feit, dat de porositeit van het metsel- en voegwerk tussen de rollaagstenen te groot is en binnendringend hemelwater stoffen in de nog niet uitgereageerde mortel afvoert naar beneden. Het is daarom bij nieuwbouw ook van het grootste belang, om vers metselwerk in elk geval de eerste 48 uur te beschermen tegen binnendringend hemelwater.

Reinigen - beschermen

Het is zeer goed mogelijk om gevels over een lange reeks van jaren (tientallen) een aantrekkelijk uiterlijk te bezorgen. Als de oorzaken zoals hierboven genoemd, zijn weggenomen/hersteld, dan kan men serieus gaan denken over een reinigingsbehandeling. De ervaring leert, dat hier nog wel eens te licht over wordt gedacht. Vooral de vervuilingen die van binnenuit zijn ontstaan, laten zich vaak niet verwijderen door middel van chemische producten, of, zoals ik ook wel eens heb gehoord, 'steenzeep' (wat natuurlijk niet bestaat). Ook behandelingen met water (warm, heet, stoom) leveren niet altijd het gewenste resultaat.

De meest fraaie resultaten heb ik gezien (uitgevoerd door professionals) door middel van mechanische reiniging. In dit geval heb ik het dan over het zeer zorgvuldig stralen met behulp van olivinezand en dan met de fijnste gradatie (korrelgrootte - poedervorm). Als dit zorgvuldig gebeurt, is er van enige visuele aantasting geen sprake en blijft de oorspronkelijke structuur van de steen behouden.

Om hernieuwde uittreding van ongewenste stoffen tegen te gaan, kan het gewenst zijn, de gevels langdurig te beschermen door middel van professioneel impregneren. Het voegwerk moet dan wel in goede staat verkeren. Hier hebben we het in eerdere nummers al over gehad. De hier in het kort weergegeven werkwijze wordt door de OSB (Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten - platform gevel)) Triple-P genoemd. Dat staat voor Planmatig onderhoud dat is gebaseerd op Professioneel advies en wordt uitgevoerd door Professionele behandelaars. Voor eventuele vragen kunt u per e-mail altijd contact met mij opnemen. ■

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 -> platforms -> platform gevel treft u kennispublicaties aan over gevelbehandeling. Op www.osb.nl -> overzicht leden; kunt u zoeken naar bedrijven met het specialisme gevelbehandeling.

e-mail: henk.m.advies@planet.nl