

GOED IN ONDERHOUD

Hoe ga je daar in het Gepleisterd Bouwen mee om?

Harold Brocken (GEVELSUPPORT): lezing Int. Bouwbeurs 2007, Afbouwseminar

'Goed in onderhoud' roept bij menigeen gemengde gevoelens op als het om gepleisterde gevels gaat. Vanwege slechte ervaringen? Er bestaat eenvoudigweg geen duidelijkheid en uniformiteit in de aanpak daarvan. Goed zijn in onderhoud is daarom geen feit, maar een doelstelling! Vanuit verschillende organisaties in het Gepleisterd Bouwen zijn daarbij momenteel twee zaken van belang: ten eerste de wijze van onderhoud. Wát te doen. (Dat noem je de techniek van het onderhouden.) Ten tweede, hoe pak je het onderhoud goed aan: op het juiste moment, uitgevoerd door vakmensen met kennis van het systeem en de verwerking.

Neem het voorbeeld van een auto. Daarvan is ook bekend dat onderhoud noodzakelijk is en iedereen weet dat je daarvoor periodiek inspectie- of onderhoudsbeurten moet laten uitvoeren. Bij gepleisterde gevels is het onderhoud natuurlijk minder dan voor een auto, maar de handelswijze zou niet anders moeten zijn. De eigenaar is in feite een 'leek' op gebied van autotechniek, maar hij is wel zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Zo ook in geval van een gepleisterde gevel.

Techniek van het onderhouden – maatwerk door beoordelen

Als je praat over onderhoud van gepleisterd bouwen, dan doe je dat met meer dan alleen een likje verf. Van het onderhoud van een gebouw en zijn gevels maak je maatwerk! Verschillende bouwtechnische en materiaalkundige aspecten zijn uiteindelijk bepalend voor de wijze van onderhoud. Uitgaande van enkele praktijkvoorbeelden zullen we een paar van die aspecten nader benoemen. Elke gevel kent zijn eigen onderhoudsplan. Het opstellen van dit plan gebeurt weliswaar volgens een vast stramien, maar de fine-tuning en keuzes die daarin door de eigenaar/beheerder gemaakt worden, variëren per project.

Als eerste is het type pleister op de gevel van belang. De meeste projecten in Nederland zijn uitgevoerd met een spachtelpleister. Deze kunstharsgebonden pleister kun je in feite beschouwen als een verf met een korrel. Dat is natuurlijk een versimpelde voorstelling, maar daardoor wel een pleistertoplaag die onderhevig is aan veroudering. Als gevolg van de veroudering krijgt een kunstharsgebonden sierpleister een meer open structuur en verliest ook enige samenhang. Op plekken waar de spanningen in de pleisterlaag normaliter het hoogst zijn, bijvoorbeeld op de hoekpunten van kozijnopeningen, kunnen dan haarscheuren ontstaan. Bij een ouderdom van meer dan 12 jaar zijn dergelijke haarscheuren geen technische mankementen van het systeem, maar simpelweg een gevolg van natuurlijke degradatie. Om te voorkomen dat deze degradatie zich uitbreidt tot technische gebreken, moet je dan de sierpleister door middel van schilderen conditioneren.

Veroudering Spachtelpleister



Afbeelding 1: Door veroudering krijgt spachtelpleister (kunstharsgebonden) een meer open structuur en verliest ook enige samenhang. Door deze degradatie kunnen op hoekpunten van raamkozijnen bijvoorbeeld haarscheuren ontstaan.

Gebouw en geveldetails



Afbeelding 2: Deze gevel uitgevoerd in krabpleister wordt met name vervuild tengevolge van de detaillering van de afdeksteen aan de bovenzijde. Reinigen van de gevel is alleen effectief als ook dit detail wordt verbeterd.

Je hoeft niet altijd te schilderen. Ook het gebouwontwerp en detailleringen in de gevel kunnen bepalend zijn voor het onderhoud. Door afwatering van regenwater kan een gevel lokaal in ernstige mate vervuild zijn. Neem bij voorbeeld een gevel die bovendaks doorloopt als balustrade van een dakterras. Als blijkt dat afdekstenen op de bovenzijde van deze gevel sterk verweerd zijn en vol begroeid met mos, spreekt het voor zich dat de gevel aan de bovenzijde sterk vervuild raakt. Een krabpleister is van nature zelfreinigend en bij extreme vervuilingen ook goed reinigbaar met water en gepaste druk. De kosten van het benodigde onderhoud zullen dan ook gering zijn. Bij extreme vervuiling tengevolge van de detaillering is deze inspanning natuurlijk alleen effectief als ook een detailverbetering wordt toegepast. Als in de genoemde situatie bij voorbeeld de muurafdekstenen worden vervangen door een variant die naar het dakterras afwatert.

De wijze van onderhouden is wat moeilijker in één oogopslag te bepalen zodra er scheuren in het pleisterwerk aanwezig zijn. Het herstel daarvan hangt af van de aard en omvang van de aanwezige scheurvorming. Allereerst is dan analyse nodig van de diepte van de scheuren, de systeemopbouw en eventueel ook van de achterliggende bouwconstructie alvorens een remedie te kunnen voorstellen. De ene keer kan de oorzaak worden weggenomen met bijvoorbeeld een detailverbetering en blijft reparatie beperkt tot de sierpleister. Een andere keer moet worden aanbevolen om het hele pleisterwerk opnieuw op te zetten. Scheurvorming kan dus een erg ingrijpend onderhoud tot gevolg hebben.

De beoordeling van een gevel kan soms nog veel verder gaan. Veel meer omvatten dan alleen het gevelisolatiesysteem of de pleisterlaag. Als zich bijvoorbeeld vochtproblemen en lekkages aan de binnenzijde voordoen, dan moeten deze onherroepelijk worden verholpen bij het gevelonderhoud. Dat betekent dat je met een veel bredere expertise naar de betreffende gevel moet kijken. Diverse bouwtechnische, bouwfysische en

materiaalkundige aspecten moet je in beschouwing nemen. Bij voorbeeld in het geval van algengroei. Algengroei treedt met name op Noordoost gevels op. Naarmate pleisterwerk op deze gevels langer nat blijft, voelen algen zich beter thuis. Normaal is het zo dat algengroei een indicatie is van veroudering en beginnende degradatie van een pleisterlaag. Vaak is constatering van algengroei daarom de aanleiding om een volledige onderhoudsbeurt te plannen en budgetteren. Als echter blijkt dat algengroei veroorzaakt wordt door het bouwfysisch functioneren van een muurconstructie (en daarmee geen indicatie is voor algeheel onderhoud) kun je volstaan met een lokale algendodende behandeling die, zonodig, wordt herhaald.

We hebben nu verschillende zaken benoemd die relevant zijn als je een gevel beoordeelt. Vervolgens komen herstel en onderhoudswerk aan de orde. Daarbij is het altijd nodig om op vakkundige en systeemeigen manieren te werken. Heel belangrijk in het functioneren van een gevelisolatiesysteem is de zogenaamde mortelweefsellaag. (De mortellaag die als eerste op de isolatieplaten wordt aangebracht en waarin een wapeningsweefsel wordt ingebed.) Pleisterlagen op een isolatiesysteem zijn verhoudingsgewijs dun en zullen door de beperkte warmtecapaciteit snel opwarmen en afkoelen. Dunne pleisterlagen ondergaan zodoende veel thermische spanningen die door de mortelweefsellaag gelijkmatig verdeeld worden. Bij reparaties in een gevelisolatiesysteem moet bovenal dit functioneren van de mortelweefsellaag gewaarborgd blijven. Daarvoor is het noodzakelijk dat de mortelweefsellaag homogeen is in dikte met overlap van afzonderlijke weefsellagen.

Reparatieplekken zijn op deze manier technisch goed uitvoerbaar. Esthetisch kan het aanleiding geven tot discussie. Reparaties in een pleisterlaag geven altijd in meer of mindere verschil in dikte, structuur en kleur ten opzichte van het bestaande werk. Laat daar geen misverstand over bestaan. Iedere eigenaar/beheerder beslist zelf in hoeverre dit verschil esthetisch acceptabel is.

Verschillen in scheuren



Afbeelding 3: De aard en omvang van scheuren is bepalend voor het herstel. Goede analyse moet uitwijzen hoe ingrijpend het benodigde herstel-onderhoud is.

Systeemeigen & vakkundig herstel



Afbeelding 4: Bij het uitvoeren van reparaties moet het functioneren van de mortelweefsellaag gewaarborgd blijven. Homogene dikte en overlap van afzonderlijke weefselstroken zijn daarbij cruciaal.

Systemeigen & vakkundig herstel



Afbeelding 5: Door verschil in dikte, structuur en kleur zijn reparatieplekken herkenbaar. De acceptatie daarvan is in elk project anders, en kan mede aanleiding zijn om nadien te schilderen.

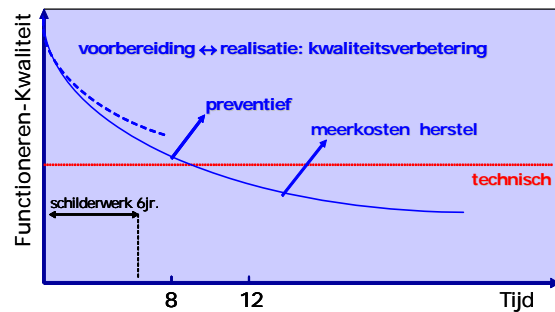
Tegenwoordig zie je nog dat de gebouweigenaar constateert dat onderhoud nodig is en dat die vervolgens met een onduidelijke herstelvraag een expert moet gaan zoeken. Met bovenstaande voorbeelden wordt duidelijk dat bij het beoordelen van het benodigde onderhoud voor een gepleisterde gevel een deskundige nodig is. Iemand die door de bril van een ingenieur naar de gevel kijkt en die op basis van zijn bevindingen en diverse technische aspecten een besteksmatige beschrijving maakt voor de uit te voeren werkzaamheden.

Een goede benadering – hoe doe je dat

Er moet eerder aandacht komen voor onderhoud. In gevelisolatie moeten experts zonnig 'a la minuut' klaar staan voor elke onderhoudsklus. Het 'juiste onderhoud' moet met meer daadkracht gekoppeld zijn aan garantieaanspraken op het systeem.

Dat gebeurt nu nog niet, maar we zien wel degelijk ontwikkelingen. Zo zijn er tal van stukadoors-bedrijven die zich met een schildersploeg uitbreiden tot onderhoudsbedrijven. Of zich ontwikkelen tot grotere multidisciplinaire afbouwbedrijven. Of dat leveranciers één of meerdere onderhoudsproducten specifiek hebben afgestemd op de gekozen onderhoudsstrategie. Uiteindelijk biedt Gevelsupport dan ten behoeve van het onderhoud dienstverlening aan de gebouweigenaar. Dat kan een onderhoudsinspectie zijn, een advies of besteksmatige beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden of een meerjaren contract. Allemaal zaken die complementair zijn aan een deskundige uitvoering door de applicateur.

Daarnaast zie je bij eigenaren en beheerders zelf meer actie. Sinds twee jaar is er een normering voor het uitvoeren van conditiemetingen voor het onderhoud aan gebouwen. Beheerders werken



Afbeelding 6: Het beste onderhoud bij degradatie van een gepleisterde gevel (hier gestyleerd weergegeven) gebeurt preventief. Het meest gunstige onderhoud bereik je met een goede afstemming van relevante aspecten bij de voorbereiding en realisatie van een project.

deze 'tool' per bouwdeel of discipline nader uit om daarmee te komen tot een lange termijn monitoring van de behoefte en planning van het onderhoud voor gebouwgevels. De conditiemeting wordt nu vooral in bestaande situaties gebruikt, maar kan evengoed dienst doen voor een onderhoudsprognose die in het bouwbestek wordt opgenomen.

Tot slot is planning en timing van onderhoud belangrijk. Zondermeer moet er eerder aandacht komen voor het onderhoud van gepleisterde gevels. Nu is het nog vaak zo dat men pas onderhoud pleegt als zich technische gebreken voordoen. Het benodigde herstel geeft dan meerkosten. Als er al onderhoud gepland wordt zie je nu dat daar de dubbele periode van het schildersonderhoud ($2 \times 6 = 12$ jaar) voor wordt gebruikt. Na 6 jaar lijkt nog geen onderhoud nodig, maar na 12 jaar zijn reeds defecten ontstaan en is het onderhoud te laat. In geval van gevelisolatie zou men in feite een periode van 8 jaar moeten hanteren. Nog veel beter zou het zijn als aandacht voor onderhoud al begint bij de voorbereiding en realisatie van een gevel. Met een goede afstemming van aspecten die voor de initiële kwaliteit van belang zijn, bereik je het meest gunstige onderhoud. Elk dubbeltje dat de opdrachtgever bereid is meer uit te geven voor kwaliteit bij de voorbereiding en realisatie wordt meervoudig terugverdiend met geringere onderhoudskosten.

Zo goed kun je in onderhoud zijn.