

# Consult met de huis-arts



Op weg naar mijn afspraak met geveldeskundige Wiebren Gras, kom ik langs een nieuw-bouwwijk met op sommige huizen vreselijke witte uitbloei. Ik leg dat voor. “Ik begrijp niet dat mensen dit accepteren. Bouwers stellen dat deze uitbloei vanzelf wegtrekt, maar dat is vaak niet het geval. Deskundigheid ontbreekt en mensen accepteren die onkunde omdat ze niet beter weten.” TEKST LEON VAN DEN BERG

**W**iebren Gras heeft ruim dertig jaar ervaring in de branche en is inmiddels door gepensioneerd onafhankelijk geveldeskundige Henk Mulder onofficieel aangewezen als diens opvolger. Net als deze maakt Gras zich hard voor een eerlijke voorlichting over alle vormen van gevelbehandeling en

gevallen is die witte uitbloei calciumcarbonaat. Dat verdwijnt niet vanzelf. Sommige bouwers weten dat niet, maar anderen lichten bewoners welbewust verkeerd voor omdat zij bang zijn om aansprakelijk te worden gesteld. Kopers zouden dat zeker moeten doen. Een huis is de grootste aankoop die iemand in zijn leven doet en daarvan mag je toch verwachten dat dit perfect wordt opgeleverd. Men weet echter weinig tot niets van gevels en gaat uit van de vermeende deskundigheid van de bouwer. De schade blijft, terwijl op enkele uitzonderingen na, de witte uitbloei goed te verwijderen is en met de juiste nabehandeling niet meer terugkomt.”

## VERKEERDE KEUZEN, DUS GEVELSCHADE

Dertig jaar geleden begon Gras in de branche, drie jaar later als zelfstandige omdat hij juist meer voor woonhuizen wilde doen in plaats van utiliteitsbouw. “Voor particulieren is een onafhankelijk advies heel belangrijk. Van een professionele eigenaar mag je verwachten dat deze de technische kennis heeft om zich goed in alle aspecten van bouw,

beheer en onderhoud te verdiepen en daarin juiste keuzen kan maken. Die mogelijkheid hebben particulieren niet. Datzelfde geldt voor VVE's die bestaan uit goedwillende bewoners met soms een beheerbureau. Ik zie in de praktijk dat er bij nieuwbouw veel op gevelgebied misgaat. Bouwers moeten steeds sneller produceren en bewegen zich nu ook op terreinen waarvan ze onvoldoende verstand hebben. Een bouwer die altijd rijtjeshuizen bouwt, gaat nu opeens een appartementencomplex bouwen. Daar krijgt hij te maken met betonnen binnenmuren die

bekleed worden met baksteen en een spouw als tussenruimte. De wapening moet dan in orde zijn omdat anders de buitengevel kan beschadigen of instorten. Te kort of slecht geplaatste ankers of ankers van een verkeerd materiaal zorgen voor grote risico's waarvan scheurvorming nog de minste is. Ook constructiefouten zoals een ondoordacht metselverband, verkeerd of te laat gemonterde hemelwaterafvoer en raamdorpels leveren uiteindelijk gevelproblemen op. Die treden soms al tijdens de bouwfase op en worden in de jaren daarna steeds erger.”



FOTO: FOTOJOKE

Wiebren Gras: “Heel vaak is de witte uitbloei op gevels het gevolg van bouwfouten.”

schuwt daarbij de controverseniet wanneer nodig. “Heel vaak is de witte uitbloei op gevels het gevolg van bouwfouten. Er is bijvoorbeeld een verkeerde combinatie gebruikt van baksteen en cement, of er is gemetseld terwijl het regent. In de meeste



Witte uitbloei heeft ook relatie met oriëntatie van de gevel.

FOTO: WIEBREN GRAS

## NEVELSTRALEN

In zijn loopbaan heeft Gras kennis gemaakt met alle gevelproblemen en zich steeds gericht op de beste oplossing voor een bepaald probleem. “Van huis uit ben ik begonnen met het stralen van gevels. Dat heeft onterecht maar begrijpelijk een slechte naam. Als je de techniek niet goed beheerst, kunnen stenen onherstelbaar beschadigd worden. Het oppervlak verruwt dan waardoor herversuiling sneller optreedt. Ook gaan detailleringen soms verloren. Daarnaast kan de steen zachter zijn dan de mortel. Het probleem is vaak dat er een verkeerd straal-middel gebruikt wordt. Bij voorkeur moet alleen worden gewerkt met een aangepaste druk waarbij het olivijnzand in een ketel zit en het water pas bij de nozzle wordt toegevoegd. Bij op de juiste wijze nevelstralen zijn gevelbeschadigingen nagenoeg uitgesloten. Het juist afstellen van zand, water en lucht voor een optimaal resultaat is het onderscheid tussen vakman en beunhaas. Ik heb er in het begin van mijn carrière zo'n twee jaar over gedaan om dat onder de knie te krijgen.” Gras staat tegenwoordig nog maar zelden zelf op de steiger. Hij werkt samen met vertrouwde vakmensen die het werk uitvoeren. Hij is vooral als geveladviseur aan de slag. “Ik ga daarbij te werk als een arts. Eerst zorgvuldig kijken wat er aan de hand is, dan een diagnose stellen en vervolgens een behandelplan opstellen dat ik met de klant bespreek. Begrijpelijke taal is een voorwaarde want klanten moeten goed weten waarover ze beslissen.”

## CONSULT HUIS-ARTS

“Een van de onderdelen van mijn advies is het behoeden voor niet

noodzakelijke uitgaven”, stelt Gras. “Een patiënt krijgt een behandeling op maat en geen zalfje dat op het hele lichaam moet worden gesmeerd. Zo is het ook met gevels. Men komt bij mij met de vraag om de hele woning te stralen. De noord- en oostgevel hebben echter een totaal andere vervuiling dan de zuid- en westgevel. In het eerste geval is er vooral sprake van onder meer algen. Die zijn met een aangepaste hd-reiniging met warm water en eventueel in combinatie met wat chemie prima te verwijderen. De andere gevels zijn mogelijk wel geschikt voor een straalbehandeling, maar dat is ook afhankelijk van waar het pand staat. Aan de kust heb je een geheel andere vervuiling dan in de stad of in een bosrijke omgeving. De gevelbehandeling moet daarop aansluiten. Ik kijk ook naar bouwfouten als oorzaak van het probleem en ik adviseer over de noodzakelijke nabehandeling. Een gevel reinigen heeft alleen zin als ook naar een eventuele noodzakelijkheid als impregneren wordt gekeken. Dit om de levensduur van de behandeling zo veel mogelijk te verlengen.”

## PROCESMATIG WERKEN NOODZAAK

‘Huis-arts’ Gras vertelt meer over het proces voor goede gevelbehandeling. “Het begint met een inventarisatie en dan de bewoner of VVE duidelijk maken wat het probleem is en wat daaraan gedaan kan worden. Daarna moeten bouwkundige en visuele prioriteiten bepaald worden. Als de oorzaak een bouwfout is, heeft een visuele aanpak nauwelijks zin voordat deze is opgelost. Daarna volgt een offertefase waarin bedrijven inschrijven op het werk.



Bouwers bewegen zich op terreinen waarvan ze onvoldoende verstand hebben, zoals een appartementencomplex.

Ik help klanten bij het beoordelen van die offertes vooral op de geboden oplossingen en de daaraan verbonden resultaatgaranties, kosten en lange termijngarantie. Het is belangrijk dat uitvoerende bedrijven goede praktijkresultaten kunnen laten zien en aantoonbaar de noodzakelijke technische kennis hebben. Het gaat dan ook om materiaalkennis. Sommige baksteensoorten hebben al in de fabriek een oppervlaktebehandeling ondergaan die voor wat betreft de kleur niet overeenkomt met het achterliggende steenmateriaal. Behandeling/reiniging van dit type steen is uiterst moeilijk dan wel onmogelijk. In alle gevallen is het zetten van proefvlakken noodzakelijk. Vooral op die plaatsen die het meest kwetsbaar zijn voor vervuiling. In de praktijk wordt dit echter niet, zelden of verkeerd uitgevoerd. Belangrijk is voorts dat het vervolgtraject wordt meegenomen in de offerte. Het kan zijn dat voegherstel nodig is. Ook het impregneren van de gevel kan een noodzakelijk onderdeel zijn van de offerte. Vaak worden deze zaken niet genoemd waardoor klanten ach-

teraf voor kostbare verrassingen staan. Ook tijdens de uitvoering blijf ik desgewenst als adviseur betrokken. Tussentijdse controles zijn nodig voor een optimaal resultaat. Te snel werken of toch de verkeerde middelen gebruiken, komt helaas voor. Uiteindelijk komen wij bij de eindcontrole terug op de inventarisatie. Dat is de nulmeting. Metingen van de voegsterkte en een impregneertest maken deel uit van de beoordeling. Helaas is nog te weinig aandacht voor deze aanpak in het belang van huiseigenaren. De overheid zou in het belang van haar burgers op dit terrein wel meer regie mogen voeren. Waarom is er wel een verplicht energielabel met daarbij voorgeschreven technieken om een bepaald label te bereiken, maar ontbreekt zoiets voor gevels? De waarde van een pand is niet alleen bepaald door duurzaamheid op het gebied van energie, maar ook voor gevels. Een goede gevelbehandeling verhoogt de waarde van een pand en draagt ook bij aan dat energielabel. Een doorweekte gevel zorgt voor koudebruggen en dus energieverlies.” ■