



WIEBREN GRAS

Gevelproblemen voorkómen met APK voor gebouwen

Veel schades ontstaan snel na oplevering

“Onze gevel ziet er niet uit: een raar wit laagje ontsiert het hele gebouw.” “Het lijkt wel of de gevel bol staat; hoe kan dat nou?” “We horen van veel bewoners dat hun muren vochtig zijn. Ventileren helpt niet. Waar komt dat dan door?” Het zijn maar enkele vragen waar geveladviseur Wiebren Gras dagelijks mee te maken krijgt. Meestal vindt hij het antwoord op al die vragen wel en kan de oorzaak worden aangepakt. Maar ook hier geldt dat voorkómen beter is dan genezen. Dat is veelal ook goedkoper. Daarom pleit Gras voor een APK voor gebouwen.

“Wanneer me gevraagd wordt een gevelinspectie uit te voeren, heb ik eigenlijk nog nooit een bakstenen gevel gezien waar niets mee aan de hand was”, zegt de geveladviseur. En hij heeft er in zijn loopbaan al heel wat gezien, in heel Nederland. “De meeste problemen zie je bij gebouwen die jonger zijn dan 30 jaar. Wanneer er schade aan de gevels ontstaat, is dat meestal vrij snel na de bouw van een complex. Als dilatatievoegen onvoldoende open zijn, verkeerd geplaatst, of zelfs ontbreken, kan de gevel onvoldoende werken bij temperatuurswisselingen, vooral zuidgevels. Dan kunnen er scheuren in de gevel ontstaan.

Bij hoge gebouwen, bij metselwerk dat geplaatst is op horizontale stalen geveldragers, wordt bij onvoldoende open dilataties het metselwerk nog wel eens naar buiten gedrukt. En dat heeft ook weer gevolgen voor de spouwverankering. Als de gevel wordt

‘weggedrukt’, kunnen de spouwankers gedeeltelijk uit het binnenblad worden getrokken. Die ankers zijn bedoeld om het binnen- en buitenblad bij elkaar te houden. Als ze hun functie verliezen, kan de gevel van het gebouw vallen. Dat gebeurt ook af en toe. De herstellkosten zijn hoog en je kunt alleen maar hopen dat er geen slachtoffers vallen.”

Ontsiering van de gevel

Op veel plaatsen is witte uitbloei op donkere gevels of vergroeiing van lichtgekleurd metselwerk te zien; vooral op de zuid-westgevels. Hele woonwijken worden erdoor ontsierd. “Als iemand een appartement koopt, wordt daar vaak niet op gelet”, zegt Gras. “Dan spelen heel andere emoties en afwegingen een rol, zoals de krapte op de woningmarkt of de mooie omgeving. Ook voor het VvE-bestuur is het vaak geen urgent probleem. Dat heeft andere zorgen aan zijn hoofd,

zoals de vraag of er al dan niet zonnepanelen moeten komen en hoe het staat met de lift. Ook belangrijk, natuurlijk!

Pas na verloop van tijd zien bewoners dat hun gebouw wordt ontsierd door die uitbloei of vergroeiing. Reinigen en vervolgens impregneren is dan het eerste wat bij de VvE opkomt. Het verwijderen van de uitbloei of vergroeiing is wel mogelijk, maar kan bij donker gekleurd metselwerk nog wel eens voor problemen zorgen. Dan gaat het vaak om een gewone oranje baksteen met een donkere kleurstof aan de zichtzijde van de steen. Bij het verwijderen van de uitbloei verdwijnt dan ook de kleurstof. Dan ziet je gebouw er heel anders uit dan bij oplevering. Daarom adviseer ik bij nieuwbouw (indien mogelijk) ook altijd om een baksteen te kiezen die aan de binnenkant dezelfde kleur heeft als aan de buitenkant.

Uitbloeiing of vergroeiing van het metselwerk kan worden voorkomen door het metselwerk te impregneren. Maar dat moet je alleen doen nadat het metsel- en voegwerk is geïnspecteerd op de kwaliteit van het voegwerk en op eventuele schade. Hoe staat het met de dilataties en de aansluitingen met bijvoorbeeld beton en gevelafdekkers bij platte daken? Bij nieuwbouwcomplexen zie je direct waar schades zullen gaan ontstaan.”

Controle

Gras werkt samen met Rudie Scheltinga, eigenaar van Scheltinga Constructie Advies. Deze herkent veel in het verhaal van de geveldeskundige. “We zien nogal eens dat de architect vooral een mooi pand heeft willen realiseren. Oversteken, brede dakgoten en dergelijke passen dan niet altijd in het beeld, en daarom worden ze weggelaten. Daardoor stroomt het hemelwater vaak langs de gevel. Dan is het niet zo vreemd dat die gevel snel verweert.”

Over het platte dak gesproken: de constructeur adviseert het dak regelmatig te (laten) controleren op vervuiling en op de werking van afvoeren en noodoverstorten e.d. “Dat zou eigenlijk twee keer per jaar moeten gebeuren, maar eenmaal per jaar is absoluut noodzakelijk. Dan ben je ruim op tijd om te constateren dat er afwijkingen zijn of dat afvoerconstructies onvoldoende werken.”

Beide adviseurs benadrukken dat de VvE alle bouw- en constructietekeningen in haar bezit moet hebben. Scheltinga: “De zoektocht naar de oorzaak van problemen is eenvoudiger als de VvE over alle tekeningen (ook van installaties) beschikt. Helemaal als de garantie na tien jaar is verlopen! Onder deze stukken vallen ook de detailtekeningen en de berekeningen van de verschillende deelleveranciers en onderaannemers. Dan kun je denken aan prefab vloeren, de geveldragers, de staalconstructie enz. Elke aannemer zou een bouwdoossier moeten bijhouden. En de VvE moet daarvan een kopie krijgen, zodat ze inzicht heeft in het bouwproces.”

Gras: “Veel problemen ontstaan op de plaats waar metselwerk, beton, staal en andere materialen te dicht op elkaar worden aangesloten. Al die materialen zetten op verschillende manieren uit. Als daarmee geen rekening is gehouden tijdens de bouw, weet je zeker dat je problemen krijgt. In het dossier kun je zien hoe e.e.a. had moeten worden uitgevoerd.”

APK voor gebouwen

Wiebren Gras pleit voor een APK, in elk geval voor hoge gebouwen met gemetselde gevels. “Dat betekent dat je bij oplevering een nulmeting uitvoert en daarna elke vijf jaar een gevelinspectie laat uitvoeren. Ook bij lage gebouwen is zo’n inspectie natuurlijk zinvol.” Hij noemt een aantal punten op die bij zo’n inspectie aan de orde moeten komen:

1. De aansluitingen van verschillende materialen, zoals van beton, metselwerk en staal. Bij te weinig ruimte tussen de verschillende materialen ontstaan vaak schades in het metselwerk door thermische werking, vooral bij zuid- en zuidwest-gevels.
2. Dilatatievoegen horen aanwezig te zijn in lange (verticale dilataties) en hoge (horizontale dilataties) gevels. Dankzij de dilataties kunnen de verschillende geveldelen onafhankelijk van elkaar bewegen. Tijdens de inspectie moet dus altijd worden gecontroleerd of ze voldoende open zijn.
3. Bij hoge gevels zijn de horizontale dilataties altijd ter hoogte van de stalen geveldragers aangebracht. Tussen de geveldrager en het onderstaande metselwerk moet voldoende ruimte aanwezig zijn. Als de gevel uitzet door warmte, kan die ‘groei’ dankzij de aanwezige ruimte worden opgevangen.
4. Bij betonnen muurafdekkers moet altijd de aansluiting (flexibele afdichting) tussen de afdekkers onderling én tussen de afdekkers en het onderstaande metselwerk worden gecontroleerd.
5. Vóór na-isolatie van oudere appartementencomplexen is het noodzakelijk om eerst de staat van het metsel- en voegwerk te inspecteren en met behulp van een endoscoop de spouwankers te controleren op vervuiling zoals metselmortels in de spouw. Geen gebreken? Dan impregneren na het isoleren! ●

WITTE UITBLOEI
OP DE GEVEL

SCHIEVEN DOOR TE
SMALLE DILATATIEVOEG

**Alleen
impregneren
wanneer het metsel-
en voegwerk is
gecontroleerd
op eventuele
schade**

“