

Jong schilderwerk bladdert al weer af

Na aankoop van een appartement waar nog wel 'wat' aan gedaan moet worden, start de bewoner met klussen. In de woning wordt stucwerk hersteld, geschilderd en behangen dat het een lieve lust is. Ook het balkon en de buitengevel worden van een nieuwe afwerking voorzien; deze zagen er niet uit. Met nog een beperkt budget te gaan wordt besloten de gevel te laten schilderen en de vloer opnieuw te laten coaten. Twee jaar later blijkt de verf er al weer voor een groot deel af te zijn. Zelfs het stucwerk komt op die plaatsen van de muren.

Tekst: Sjang den Ouden, Bureau voor Bouwpathologie BB

Het appartement wordt aangekocht in een mooie, droge zomer. De aspirant bewoners beginnen meteen vol goede moed aan de afwerking. Ze laten een aannemer bepa-

len wat het beste met de buitengevel en balkonvloer kan worden gedaan om deze weer mooi te krijgen. De aannemer krijgt één voorwaarde, en dat is een taakstellend budget. Verder moet het vooral goed zijn en lang mee gaan. De aannemer maakt een offerte waarin wordt gesteld dat het vrijwel kale metselwerk moet worden geborsteld om de laatste resten schilderwerk te verwijderen. Hierna moet nieuw schilderwerk worden aangebracht. De vloer moet worden afgewerkt met een extra toplaag coating. In de offerte worden garanties verstrekt van vijf jaar afbouwend met daarin de optie nog langer bij te kopen. Al na twee jaar begint de verf ernstig af te bladderen en blijkt de verf nog weer twee jaar later vrijwel geheel te zijn verdwenen. De aannemer wordt er bij geroepen en die geeft aan dat het zijn probleem niet is omdat het onderhoud aan de achtergevel niet juist is uitgevoerd. Destijds hadden nog meer werkzaamheden moeten worden uitgevoerd maar dit paste niet in het budget.

nen dakrand is lichte scheurvorming waarneembaar. Op de gevel is plaatselijk vrijwel geen schilderwerk meer aanwezig. Plaatselijk is alg- en mosaangroei op het metselwerk zichtbaar. Ook op de onderliggende gevel, van de onderburen, blijkt het schilderwerk af te bladderen. De coating op de vloer van het balkon zit nog wel vast. Wanneer ter indicatie plaatselijk de gevel met water wordt besproeid dan blijkt het water te worden opgezogen in de voegen van de raamdorpelstenen. Dit gebeurt zelfs zo sterk dat aan de binnenzijde van de gevel, achter de radiator de vochtigheid van het metselwerk na tien minuten meetbaar sterk toeneemt. Ook ter hoogte van de aansluiting van de gevel op de dakrand wordt water langs de gevel afgevoerd en is geen afdruiprand aanwezig. Het water wordt in de daar aanwezige scheuren opgezogen.



Schade schilderwerk.



ten uitvoeren. Ze besluiten daarom het Bureau voor Bouwpathologie BB in te schakelen voor het uitvoeren van een onderzoek naar de oorzaak en het geven van een hersteladvies.

Onderzoek

De gevel betreft een massief metselwerk gevel. Aan de buitenzijde is deze voorzien van een ademende muurverf in de kleur wit. Aan de binnenzijde is de gevel afgewerkt met een stuclaag die tijdens het opknappen van de woning is voorzien van een muurverf. In de gevel zijn houten raamkozijnen aanwezig waaronder een loodslabbe is aangebracht als aansluiting op de raamdorpelstenen. De raamdorpelstenen zijn keramisch, waartussen een cementgebonden voeg zit.

De aansluiting van de betonnen dakrand op de metselwerk achtergevel vertoont een lichte scheurvorming. Ook in de beton-

voeg tussen de raamdorpelstenen is dusdanig slecht dat deze plaatselijk helemaal is verdwenen. De overige voegen zijn zeer poreus. Door het schilderwerk op de gevel heeft dit metselwerk veel minder snel aan de buitenzijde kunnen opdrogen en uitdampen. Dit heeft voor een versterking van de vochtdoorslag gezorgd. Ter plaatse van de hoeken van de raamdorpelstenen is dit effect nog wat sterker.

Ter plaatse van de dakrand is door een werkingsverschil tussen het metselwerk en de betonnen dakrand een klein scheurtje in het schilderwerk ontstaan. Op deze plaats is ook water in het metselwerk gekomen, achter het schilderwerk.

Bij het voetlood blijkt het in het metsel-



Schade onderburen.

werk aanwezige vocht achter het voetlood (als voeglood uitgevoerd) langs te trekken. Dit vocht komt door scheurvorming tussen balkonvloer en binnenvloer, in het metselwerk van de onderburen, waardoor ook hier het afbladderen is begonnen. Het vele vocht in de gevel heeft er voor gezorgd dat het schilderwerk is afgebladderd. Dat dit zo snel heeft kunnen gebeuren ligt in het feit dat de meest kritische aansluitingen van het schilderwerk niet zijn meegenomen in de afwerking van gevel en balkon. Op dit werk had slechts een garantie op gebreken in zeer korte tijd kunnen worden afgegeven door de sterke inwatering en de slechte waterkering van de verschillende aansluitdetails.

Herstel

De bouwwijze van dit complex is met de massief metselwerkgevels niet gemakkelijk. Elke vorm van herstel, anders dan de gevel voorzien van een tweede huid, zal in de toekomst versneld onderhoud vragen. Dit komt door de inwateringsgevoelige details.

Herstel dient minimaal te bestaan uit het geheel kaal maken van de gevelstenen. Ook moet de voeg tussen het metselwerk en de betonnen dakrand worden uitgeslepen. De scheuren in de betonnen dakrand moeten worden dichtgezet en de raamdorpelstenen moeten, inclusief voegen, worden vervangen. Dat geldt ook voor het voeglood aan de onderzijde van de gevel. Hierna dient de gevel opnieuw te worden geschilderd met een ademende verf waarbij de voegen moeten worden afgekit met een elastische kit. Op de dakrand, boven het metselwerk kan een extra afdruiprofiel worden aangebracht om inwatering extra tegen te gaan.

De stucwerkschade aan de binnenzijde kan hierna weer worden hersteld. Na dit herstel moet minimaal jaarlijks inspectie en indien nodig onderhoud worden uitgevoerd. Dit is noodzakelijk omdat kitwerk niet gegarandeerd blijft hechten aan de ondergrond en de elasticiteit hiervan afneemt. Dit zou ervoor zorgen dat vrij snel toch weer inwatering van de gevel kan plaatsvinden: met opnieuw binnen enkele jaren schade tot gevolg.



Het voetlood van de gevel blijkt als voeglood te zijn uitgevoerd. Bij het omhoog vegen van het lood blijkt het water hier gemakkelijk achterlangs te trekken.

Oorzaak

De schade aan het stucwerk en schilderwerk aan de binnenzijde van de gevel ontstaat door vochtdoorslag van de gevel door het inmiddels vrijwel verdwenen schilderwerk. De vochtdoorslag trad echter al voor het afbladderen op via de voegen in de raamdorpelstenen. De kwaliteit van de