

Prachtige kasteelachtige gebouwen liggen er verscholen achter de eeuwenoude bomen tussen Wassenaar en Den Haag. Topgebouwen die om topschilderwerk vragen. De gemeente Wassenaar doet dat, in de vorm van prestatiegericht onderhoud. Deze behoudend getinte gemeente beheerst het progressieve resultaatgerichte onderhoud met Steef la Grouw als onderhoudsdeskundige aan het roer.

PRESTATIEGERICHT ONDERHOUD IN

Resultaatgericht onderhoudswerk in de gemeente Wassenaar is op een hoger niveau gekomen dankzij Steef la Grouw.

De gemeente Wassenaar heeft het onderhoud altijd op een traditionele manier beheerd. "Op zichzelf is daar niets mis mee, maar het biedt op termijn minder inzicht over kosten en geeft nauwelijks voorspelling op langere termijn over de technische

conditie van de gebouwen",

vertelt Steef la Grouw, die werkzaam is op de afdeling beheer openbare gebouwen bij de gemeente

Wassenaar. "Met prestatiegericht onderhoud zijn wij begonnen nadat eerst het strategische beheer van de gebouwen voor lange termijn in kaart was gebracht. Dat lijkt misschien voor historische gebouwen een vreemde activiteit, maar toch kan het gebruik van een gebouw veranderen."

De gemeente Wassenaar heeft ondanks de wellicht behoudende uitstraling een moderne opvatting over het gebruik en de inrichting van de gebouwen. Naast de hoge kwaliteit wordt niets nagelaten om te voldoen aan bouwbesluiten en optimale veiligheid. Vervolgens zijn de hierbij behorende functionele eisen van ieder

gebouw in beeld gebracht. In het nieuwe beheer met prestatiegericht onderhoud worden gebouwen eerst grondig geïnspecteerd om inzicht te krijgen in de conditie en de aanpassingen voor het voorgenomen gebruik.





PRESTATIEGERICHT ONDERHOUD
[T E C H N I E K]
 DOOR PIET VAN DAM

WASSENAAR

INSPECTIE

La Grouw: "De inspectiemethodiek is ontleend van Rijksgebouwendienst. Tevens maken wij gebruik van de kennis van Monumentenwacht. Met ondersteuning van onze afdeling bouwkunde wordt de onderhoudsconditie van gebouw zuiver in beeld gebracht." Als voorbeeld noemt hij Raadhuis De Paauw. "Dat is een rijksmonument. Bij een visuele inspectie lijkt het geheel in een redelijke staat van onderhoud te verkeren, het schilderwerk maakt een goede indruk, maar de houtverbindingen staan enigszins open. Dit heeft geleid tot een plaatselijk hoog houtvochtgehalte en houtaantasting. De pleisterlaag vertoont een geringe samenhang en is daardoor zanderig en vochtgevoelig. Als gevolg hiervan zijn de inhoudsstoffen uitgespoeld zoals kalk. De veiligheid in het gebouw is nog niet geactualiseerd. Zo werden in het verleden rookwerende deuren en geen brandwerende deuren toegepast."

La Grouw schuwt geen enkele werkactiviteit en wijst op de vloerbalken. "Die zijn aangetast door schimmels en jaren geleden verstevigd door het bijplaatsen van nieuwe balken. Dit is een vorm van symptoombestrijding. Daar is toen bewust voor gekozen. Het is echter nu

zaak om de oorzaak, zoals onvoldoende ventilatie zodanig weg te nemen, dat het vloerhout in feite functioneel wordt geventileerd met de buitenlucht. Na de inspectie worden resultaten gerapporteerd met een diagnose voor het onderhoud en de resultaatgerichte onderhoudseisen."

RESULTAATGERICHT

Naast bouwkundige zaken, zoals het dak en de vloeren, wordt de volle aandacht door La Grouw gelegd op het onderhoud van de buitengevels en het binnenwerk. Eerst wordt een activiteitenplan ontwikkeld met technische eisen. Commercieel manager Ron van Halteren van verfgroothandel Novegro geeft aan dat in het plan van aanpak wel inspanningsverplichtingen worden opgenomen om de aanbestedingsprocedure duidelijk te laten verlopen. "Het is voor de onderhoudsbedrijven niet altijd eenvoudig om de resultaten eenduidig op te vatten. Onze organisatie maakt een vertaalslag naar bewerkingen en producten in de praktijk, hetgeen de gemeente Wassenaar als resultaat heeft vastgelegd." Accountmanager Jan Vroon van Brink/Molyn - Trimetal vult aan dat van alle producten de duurzaamheidseisen door veldonderzoek bekend zijn. In

samenwerking met Novegro verzorgt Brink/Molyn - Trimetal de uitwerking van de gewenste resultaten in technische bewerkingen en toe te passen producten. Van Halteren schetst in dit verband dat de rol van de verfgroothandel inmiddels goed wordt vertolkt in de praktijk. "Om passend in te spelen op marktfragen van bijvoorbeeld opdrachtgevers, is snelle communicatie tussen laboratorium en accountmanagers noodzakelijk. Dit geeft een extra dimensie, als verffabrikant sta je hierdoor nog dichter bij de klant."

UITVOERINGSPRAKTIJK

Opvallend is de grondige aanpak van de werkzaamheden. Het blijkt dat de gebouwen nauwkeurig zijn geïnspecteerd. La Grouw vertelt dat een deel van de inspecties door hem zelf worden uitgevoerd. "Door regelmatig zelf inspecties te verrichten, blijft het juiste gevoel bewaard en wordt de kennis vergroot, bijvoorbeeld over oorzaken, gevolgen en oplossingen. Dat is nodig om de ontwikkelingen bij te houden en de informatiestroom op een actuele manier te verwerken in onze rapporten, die door het gemeentebestuur zorgvuldig worden gelezen."

In het werk blijkt dat alle plaatsen met houtaantasting nauwkeurig zijn geïnventariseerd. "Nadat de oude verfsystemen volledig zijn verwijderd tot op het kale hout, kunnen de reparaties doelmatig worden uitgevoerd", zoals La Grouw toelicht. "Voordat de reparaties worden uitgevoerd, controleren wij bij de uitgefreesde plaatsen of het aangetaste hout wel ruim voldoende is verwijderd tot in het gezonde hout. Tevens moet het houtvochtgehalte onder de 20 procent liggen. Bij twijfel wordt de verlaagdikte van het systeem gemeten, omdat dit ook een resultaatgerichte eis is."

Het is inderdaad topschilderwerk op de prachtige kastelen in Wassenaar en naast het bekende 'Oranje-watermanagement' wordt door de gemeente Wassenaar met Steef la Grouw resultaatgericht onderhoudsmanagement verricht.