



Structureel onderhoud van platte daken is nog steeds geen basisreflex



Guido Verschueren

Net als gevels, schrijnwerk of andere belangrijke delen van een gebouw vereist een plat dak periodieke inspectie, reiniging en herstel. Maar ondanks het feit dat specialisten al lang hameren op de nood aan structureel onderhoud, worden daken nog al te vaak over het hoofd gezien, met alle gevolgen van dien. “Van een onderhoudsreflex is over het algemeen nog steeds geen sprake”, ervaart ook Guido Verschueren, die als Sales Technical Manager van Soprema al meer dan dertig jaar in het vak zit. Behalve op het belang van onderhoud wijst hij ons in dit zesde artikel van de Bitubel-reeks over bitumineuze platte daken op de voornaamste aandachtspunten bij structurele en thermische renovatie.

Guido Verschueren: “Dakonderhoud is zeer belangrijk: door tijdig in te grijpen kan je heel wat problemen en extra herstellingskosten vermijden. Toch is het voor veel eigenaars nog steeds niet vanzelfsprekend. Men is het wel gewoon om zijn woning te reinigen en te onderhouden, maar vergeet vaak dat ook het dak (een minimum aan) onderhoud vergt.

Hoe vaak moet je een plat dak inspecteren om het in goede staat te houden?

Je zou toch twee keer per jaar je dak moeten betreden om na te gaan of de regenwaterafvoeren vrij zijn, of er zich geen stof en vuil heeft opgehoopt en of er nog geen onkruid gegroeid is – plantaardige wortels kunnen immers zeer agressief zijn en je dakbedekking op termijn ernstig beschadigen. Als een woning of gebouw zich in de nabijheid van bomen of industriële activiteiten bevindt, is de kans op één van deze euvelds een stuk groter.

Je controleert het dak best een keer voor de winter (wanneer de bladeren al gevallen zijn) en een keer na de winter (wanneer de koude grotendeels achter de rug is). Hierbij moet je zeker ook nakijken of de waterdichting rond koepels, doorvoeren, schouwen, hoekjes en dakranden nog geen schade vertoont. Daktuinen vragen een bijkomend aangepast onderhoud en nazicht (bemesten, besproeien, snoeien ...), net als parkeerdaken (inwerking van vorst en dooizouten).”

Kunnen de eigenaars van het dak in kwestie dit allemaal zelf?

In principe wel, maar omwille van veiligheid en vakmanschap is het een beter idee om je dak periodiek te laten inspecteren door een professionele dakafdichter. Zeker in het geval van grotere daken of bij een verzekerde

garantie op de plaatsing is een onderhoudscontract toch wel aangewezen. Dit impliceert dat een gespecialiseerde firma er via een grondige controle en reiniging van de dakdetails, de afvoeren en de eventuele noodoverlopen en bladvangers voor zorgt dat je dak steeds in optimale conditie blijft. Bij waterdichtingsproblemen of gebreken in de afdichting, werkt deze firma een herstellingsvoorstel uit. Het is aan te raden om dit niet in de wind te slaan, want lekken kunnen ernstige gevolgen hebben. Als je dakisolatie – in verhouding het meest kostbare element in een dakconstructie – nat wordt, verliest ze haar isolatiewaarde en is ze in het slechtste geval niet meer bruikbaar, met enorme kosten tot gevolg.

Een onderhoudscontract afsluiten is dus toch geen slecht idee...

Zeker niet. Het onderhoud van platte daken wordt overigens opgelegd door de NBN B46-001-norm. Bovendien hechten verzekeringsmaatschappijen bij eventuele waterschades steeds meer belang aan dakonderhoud, soms zelfs in die mate dat ze zich durven terugtrekken als blijkt dat een beschadigd dak in het verleden onvoldoende onderhouden is. Het niet-uitvoeren van onderhoud tijdens de wettelijk bepaalde tienjarige garantieperiode kan ook aanleiding geven tot het vervallen van de garantie van de dakafdichter. Kortom: beter voorkomen dan genezen.

Een onderhoudscontract vraagt initieel misschien wel een grotere investering, maar is op lange termijn een stuk goedkoper dan het herstellen van ernstige schade. BEVAD, de vereniging voor aannemers van dichtingswerken, beschikt over een modelcontract dat het afsluiten van zo'n onderhoudsovereenkomst aanzienlijk vergemakkelijkt. Het document beschrijft de omvang van de prestaties die zullen worden uitgevoerd. Eigenaar en



Structureel onderhoud van platte daken is nog steeds geen basisreflex



Guido Verschueren

dakafdichter hoeven enkel een prijs per vierkante meter af te spreken en kunnen het contract verlengen zolang ze dat wensen.

Is bitumen op zich een onderhoudsvriendelijk materiaal?

Aangezien de bewezen levensduur van bitumen dakbanen kan oplopen tot meer dan veertig jaar, vergt de dichting op zich in principe geen specifiek onderhoud (buiten de jaarlijkse reinigingsbeurten van het dakoppervlak). En als er dan toch al eens sprake is van een klein gebrek (vb. openstaande naad), dan is dat makkelijk te herstellen. Bitumendaken zijn bovendien veilig te onderhouden aangezien ze doorgaans uit twee lagen bestaan. Als de toplaag beschadigd is, kan je met andere woorden nog altijd terugvallen op een beschermende onderlaag en loopt je dakconstructie niet meteen gevaar. Voorts is het oppervlak van bitumen dakbanen een tikkeltje ruwer en vormt het op die manier een natuurlijke antisliplaag bij vochtig of regenachtig weer.

Zijn bitumendaken ook makkelijk te renoveren?

Eens een dichting haar houdbaarheidsdatum bereikt heeft, kan je er in feite gewoon een nieuwe toplaag van 4 mm op leggen, zodat je opnieuw dertig à veertig jaar gerust bent. Het spreekt echter voor zich dat je dit proces niet eeuwig kan blijven herhalen. Als oudere daken al meerdere keren op die manier gerenoveerd zijn, is het tijd om de bestaande dakconstructie te verwijderen en te vervangen door een degelijk daksysteem met een bitumen damp scherm, hoog rendement isolatie en een tweelaagse bitumen afdichting. In veel gevallen zijn de onderliggende dakbanen immers overlaagd omdat er sprake was van schade of infiltraties en zit er mogelijk vocht tussen de verschillende lagen dat er niet meer tussenuit kan. Een renovatie kan ook nodig zijn als het dak een andere bestemming krijgt (bijvoorbeeld als het wordt uitgerust met zonnepanelen).

Als het dak echter nog steeds zijn originele afdichting bevat en over het algemeen in degelijke staat is, wordt het niet meteen vervangen, maar eerder plaatselijk hersteld,

waarna het eventueel de functie van damp scherm voor de nieuwe opbouw kan vervullen. De keuze voor gedeeltelijke vernieuwing of volledige renovatie is sterk afhankelijk van de situatie (thermische en mechanische belastingen, gebruikte dichtingsmembranen, uitvoeringskwaliteit ...).

De isolatienormen zijn de laatste jaren enorm verstrengd, en dus worden veel daken extra geïsoleerd. Wat zijn daarbij de voornaamste aandachtspunten?

Allereerst moet je te weten komen hoe dik het bestaande isolatiepakket is, welke isolatiewaarde het heeft, uit welk materiaal het bestaat, of het nog volledig droog is – kortom: of je al dan niet kan voortbouwen op wat er al is. Indien ja, zal de bestaande afdichting fungeren als damp scherm. Behalve het bijkomend isoleren van een warm dak omvat ‘thermische renovatie’ ook de omvorming van een koud dak tot een warm dak (isolatie aan de onderzijde van de draagconstructie vervangen door isolatie aan de bovenzijde van de draagconstructie) of het plaatsen van een omkeerdakisolatie (isolatie bovenop de dakdichting). Voorts zullen er meestal ook ingrepen moeten gebeuren aan de dakranden en de dakdetails omdat de hoogte ervan in veel gevallen niet meer voldoet. Naast het horizontaal vlak moeten ook de dakopstanden extra geïsoleerd worden om de continuïteit van de thermische isolatie te verzekeren (met het oog op EPB-aanvaardbare bouwknopen). Tot slot moet je er steeds voor zorgen dat er geen condensatieproblemen ontstaan. In de TV 215 en andere publicaties van het WTCB vind je hier nuttige info over.

Wat zijn de meest courante fouten bij de renovatie van platte daken?

Er wordt te weinig geïnvesteerd in voorafgaand onderzoek, terwijl dat net bepalend is voor de kwaliteit van de renovatie. Zomaar een nieuwe laag plaatsen omdat er sprake is van een lek of vochtproblemen, volstaat niet! Je moet eerst onderzoeken waar de desbetreffende complicatie vandaan komt en hoe ze ontstaan is.



Structureel onderhoud van platte daken is nog steeds geen basisreflex



Guido Verschueren

Dakafdichters zijn verplicht om eigenaars van gebouwen te wijzen op gebreken die misschien niet onmiddellijk zichtbaar zijn. Op basis van een grondige analyse van de samenstelling en de staat van de bestaande dakopbouw – al dan niet inclusief sondering – kan je achterhalen wat de oorzaak van het euvel is en hoe je het afdoende kan oplossen. Aandachtspunten zijn de dakdetails, de stabiliteit van de dakvloer, het type isolatie, de isolatiedikte, de staat en de plaats van de isolatie, de binnenklimaatklasse, de aanwezigheid en de toestand van het dampscherm, de aanwezigheid van vocht in de dakopbouw, de hechting van de verschillende lagen, het afschot ... Soms ligt het overigens niet zozeer aan de dakdichting, maar aan andere zaken (bijvoorbeeld de vochthuishouding). De recente plaatsing van nieuwe ramen en het ontstaan van bijhorende schimmelplekken is een klassiek voorbeeld.

Heeft u nog waardevolle tips voor architecten? Hoe kunnen zij eventueel proactief inspelen op later onderhoud en toekomstige renovaties?

Door hogere opstanden te voorzien, anticipeer je alvast op latere wijzigingen. Wie weet zal de toekomstige energiewetgeving nog dikkere isolatiepakketten eisen?

Het verhogen van dakopstanden is overigens niet altijd even eenvoudig. Waar dit ter hoogte van dakranden en massieve wanden doorgaans weinig problemen oplevert, is een dergelijke ingreep moeilijker uitvoerbaar ter hoogte van aansluitingen met spouwmuren of toegangsdeuren op het dak. De verhoging van de opstandhoogte wordt daar immers begrensd door de niveaus van de spouwmembranen of de dorpels. Om arbeidsintensieve werken zoals onderkapping te vermijden, bestaan er noodoplossingen zoals het regendicht afwerken van de spouwmuur, plaatselijk lagere opstanden voorzien, de toepassing van dunnere isolatie net naast de spouwmuur (in de vorm van een goot in helling en met een waterafvoer/spuwer ...). Je kan het verlies aan thermische weerstand compenseren door de thermische isolatie in de rest van het dak ietwat aan te dikken.

Ook met het oog op veiligheid kunnen architecten zeker een verschil maken. Indien er regelmatig onderhoud moet gebeuren aan technische installaties op het dak, is het raadzaam om in het ontwerp permanente balustrades of voldoende hoge opstanden (die meteen ook fungeren als borstwering) te voorzien. Vermits er op zulke daken regelmatig op de afdichting gelopen wordt, zijn ook looppaden die de dakbedekking beschermen geen overbodige luxe.



Meer info over bitumineuze platte daken vindt u op www.bitumeninfo.be.