

Technische Zaken

Het dak als bouwplaats

Vooraf in de nieuwbouw hebben dakbedekkingsbedrijven te maken met aannemers, installateurs en andere gespecialiseerde aannemers die, net als u, hun werkzaamheden goed en binnen de afgesproken tijd willen afronden. Korte bouwtijden vragen om een strakke planning tussen de werkvoorbereiding en de oplevering. Verlet of andere vertragingen blijven dan niet zonder gevolgen, helaas soms ten koste van het werk van een ander.

Foto 1: De aannemer heeft een steiger geplaatst op de dakbedekking met enige beschermende maatregelen, maar over een veel te klein oppervlak.



Foto 2: Er worden enkele platen underlayment op de ballastlaag gelegd voor de metselaar aan het werk gaat.

Tijdens uitvoeringscontroles en opleveringsinspecties signaleert VEBIDAK vaak dat nieuwe dakbedekkingen al zijn beschadigd of dat er grote risico's zijn op beschadigingen. De gevolgen zijn te raden: lekkages tijdens de bouw of al kort na de oplevering. Vervelend voor iedereen. En nog vervelender als het dak kort daarvoor als gebruiksdak of begroeid dak is ingericht.

Voorbeelden

Een dakbedekkingsbedrijf krijgt opdracht van een aannemer om het lage dak van een appartementencomplex in aanbouw te voorzien van een dakbedekkingsconstructie, bestaande uit een dampremmende laag van PE-folie, EPS afschotisolatie en een tweelaagse bitumen dakbedekking.

“VEBIDAK adviseert om vooraf goed met de aannemer te communiceren welke maatregelen nodig zijn om beschadiging van de dakbedekking te voorkomen tijdens de bouwactiviteiten.”

Bij nieuwbouw is het belangrijk dat een dak zo snel mogelijk waterdicht wordt gemaakt, zodat werkzaamheden onder het dak en de afwerkingen van opgaand werk zo snel mogelijk kunnen beginnen. Dat daarbij steigers voor metselaars en voegers, kozijnen voor hoger gelegen verdiepingen en zelfs bouwketen op de nieuwe dakbedekking moeten worden geplaatst wordt daarbij vaak over het hoofd gezien, met alle gevolgen van dien.

En toch wordt er vaak van dakbedekkingsbedrijven verwacht dat er “gewoon” 10 jaar garantie wordt gegeven vanaf de oplevering van het gebouw plus de periode vanaf het gereedkomen van de dakbedekking.

Op het losliggende pakket kan/mag de ballastlaag nog niet worden aangebracht vanwege werkzaamheden aan het opgaand metselwerk. Het dakbedekkingsbedrijf kan dus een tijdje niet meer verder. Na enkele dagen komt het bedrijf terug voor het volgende dak, en wat blijkt? De aannemer heeft een steiger geplaatst op de dakbedekking met enige beschermende maatregelen, maar over een veel te klein oppervlak (foto 1).

Door het vallen van metselstenen en afgehakte delen van deze stenen is de dakbedekking ernstig beschadigd. Een ander dakbedekkingsbedrijf heeft een losliggend dakbedekkingspakket aangebracht, bestaande uit een dampremmende laag, PIR isolatie en een EPDM membraan met daarop een ballastlaag van grind en tegels.



Foto 3 en 4: Maar liefst meer dan 100(!) beschadigingen in de dakbedekking worden aangetroffen. Variërend van ingedrukte bevestigingsmiddelen tot bandensporen van hoogwerkers en andere voertuigen.

Door de aannemer is er vervolgens een pallet met metselstenen op de ballastlaag gezet, want de metselaar moet nog een muurtje metselen. Hiervoor worden enkele platen underlayment op de ballastlaag gelegd en de metselaar kan aan het werk (foto 2).

U kunt wel raden dat de EPDM dakbedekking zal beschadigen en dat het zoeken naar beschadigingen in de EPDM dakbedekking behoorlijk veel moeite kost. Overigens kan het nog gekker.

Een dakbedekkingsbedrijf heeft van een aannemer de opdracht gekregen om het "dak" (op maaiveldniveau) van een ondergrondse parkeergarage waterdicht te maken. Nadat de werkzaamheden aan het bovenliggende appartementencomplex zijn afgerond zal een intensief groendak op de dakbedekking worden aangebracht door derden in opdracht van de aannemer.

De parkeergarage wordt voorzien van een tweelaagse volledig gekleefde bitumen dakbedekking met een worteldoorgroei bestendige toplaag. Na het aanbrengen van de dakbedekking en vòòr het aanbrengen van het groenpakket voert VEBIDAK in opdracht van het dakbedekkingsbedrijf een oplevering van de dakbedekking uit.



Foto 5 en 6: Het dak gebruikt als opslagplaats voor bouw materiaal/-materiael.

Uiteindelijk vinden er twee inspecties plaats, omdat er maar liefst meer dan 100(!) beschadigingen in de dakbedekking worden aangetroffen. Variërend van ingedrukte bevestigingsmiddelen tot bandensporen van hoogwerkers en andere voertuigen (foto 3 en 4). Ook wordt het dak gebruikt als opslagplaats voor bouw materiaal/-materiael (foto 5 en 6).

En last but not least wordt er tijdens de inspectie met een rupskraan over het dak gereden!! Wanneer het dakbedekkingsbedrijf daarvan melding maakt bij de aannemer is de reactie: "Herstel de dakbedekking dan maar op eigen kosten."



Foto 7: Opslag bouwmaterialen het dak van een winkel in Zandvoort.

Jullie geven tenslotte garantie op waterdichtheid". Natuurlijk komt het regelmatig voor dat opslag van bouw materiaal/-materiael op een dak noodzakelijk is. Bijvoorbeeld als er in het centrum van een stad of dorp geen ruimte meer is voor een bouwplaats. Dan kan het dus zo zijn dat bijna alle bouwmaterialen moeten worden opgeslagen op een dak.

Zo ook bij de verbouwing van een winkel in Zandvoort.

Door de beperkte ruimte rondom de winkel moest de aannemer veel bouwmaterialen opslaan op het dak van de winkel (foto 7). In overleg is er besloten om de dampremmende laag van PE-folie te vervangen door een volledig gekleefde bitumen dampremmende laag. In tegenstelling tot een PE-folie fungeert een bitumen dampremmende laag tevens als noodlaag, zodat de bouwmaterialen erop konden worden geplaatst. Met het aanbrengen van de isolatie en het dakbedekkingssysteem is daarna zo lang als mogelijk gewacht. Het was echter onvermijdelijk dat ook na het aanbrengen hiervan nog materialen/materiael op het dak zou worden geplaatst (foto 8). In overleg met de opdrachtgever, aannemer en het dakbedekkingsbedrijf zijn er verschillende inspecties uitgevoerd door VEBIDAK om het gehele dakvlak in fasen over te dragen aan het bedrijf dat de daktuin heeft aangebracht (foto 9).

Situaties zoals beschreven in deze voorbeelden komen veel vaker voor. Ons advies is om de dakbedekking (vòòr het aanbrengen van een ballastlaag, begroeiing of andere aankleding) volledig te controleren op beschadigingen en deze te herstellen. In enkele gevallen is het gehele dak voorzien van een nieuwe toplaag dakbedekking voordat de afwerking werd aangebracht.



De aannemers in de beschreven voorbeelden hebben (toch nog) ingezien dat de beschadigingen aan de dakbedekking zijn veroorzaakt door de bouwactiviteiten. De kosten voor herstel zijn uiteindelijk als meerwerk in opdracht gegeven aan de dakbedekkingsbedrijven, maar er zijn bij VEBIDAK ook andere situaties bekend waarbij een gang naar de rechtbank en zelfs faillissement van een dakbedekkingsbedrijf het resultaat was.

Advies

VEBIDAK adviseert om vooraf goed met de aannemer te communiceren welke maatregelen nodig zijn om beschadiging van de dakbedekking te voorkomen tijdens de bouwactiviteiten. Voorbeelden daarvan zijn: een bitumen noodlaag op de onderconstructie, underlaymentplaten of rijplaten op de dakbedekking, een gefaseerde uitvoering, een oplevering vòòr het aanbrengen van de ballastlaag, begroeiing enz. Leg deze afspraken en/of meldingen bovendien schriftelijk vast om achteraf geen discussie te hebben. En nog iets: het "zomaar" geven van 10 jaar garantie op de waterdichtheid zou in deze gevallen minder vanzelfsprekend kunnen zijn.



Foto 8: De opslag van bouwmaterialen is onvermijdelijk.



Foto 9: Eindresultaat na aanbrengen daktuin.