

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Condiëtmetering buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers

Deze inspectie en rapportage zijn met uiterste zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is een momentopname waarbij niet alle geveldelen en details kunnen worden beoordeeld. Dit rapport helpt de betrokken (af)bouwpakijken in hun kwaliteitscontrole voor het uit te voeren werk.

Foto's | Opmerkingen:



Afb. 1-2-3

Inleiding en ontvangen informatie

De 187 woningen aan de Martin Luther Kingstraat en Hammarskjöldstraat in Hoofddorp zijn gebouwd in 1975 en 1976. De buitengevels bestaan uit een betonnen binnenblad, een luchtsponw en een gemetseld buitenblad. Door vochtproblemen, waaronder koudebruggen, zijn de gevels in 1986 nageïsoleerd met een buitengevelisolatiesysteem dat is afgewerkt met sierpleister. Dit systeem is inmiddels circa 40 jaar oud en de sierpleister is in de loop der jaren driemaal onderhouden (overschilderd) met producten van Sikkens. De isolatiedikte varieert tussen 6 centimeter (kopgevels) en 8 centimeter (voor- en achtergevels).

Omdat het systeem in 2016 voor het laatst is geschilderd en er plaatselijk scheurvorming zichtbaar is, heeft de VvE een inspectie laten uitvoeren door Sikkens. Uit dit rapport blijkt dat opnieuw schilderen noodzakelijk is, maar dat vooraf op diverse plekken reparaties moeten worden uitgevoerd vanwege scheuren en andere kleine gebreken. Op basis van dit rapport heeft de VvE verschillende bedrijven om een offerte gevraagd. Eén van deze bedrijven gaf echter aan niet volledig achter het advies van Sikkens te staan en adviseerde aanvullend onderzoek.

Naar aanleiding hiervan heeft de VvE ons (Afbouw Gevelsupport) ingeschakeld om een conditiëtmetering uit te voeren en de geuite twijfels weg te nemen. Daarnaast is gevraagd mee te denken over de te nemen stappen met betrekking tot onderhoud of mogelijke verduurzaming van de pleisterlagen.

Samen met de VvE zijn de gevels steekproefsgewijs beoordeeld en is op enkele locaties destructief onderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de mortellagen goed te kunnen vaststellen. De staat van deze mortellagen is namelijk bepalend voor de benodigde onderhouds- of herstelwerkzaamheden.

Ontvangen informatie

- Bouwjaar woningen: De 187 woningen zijn gebouwd in 1975-1976.
- Gevelisolatie: In 1986 zijn de buitengevels nageïsoleerd met een buitengevelisolatiesysteem.
- Onderhoud sierpleister: Ongeveer elke 10 jaar is de sierpleisterlaag voorzien van een Sikkens verfsysteem.
- Schadebeelden: In de afgelopen jaren is bij diverse woningen scheurvorming geconstateerd.
- Drainage: Rondom de woningen is drainage aanwezig.
- Isolatiedikte: De dikte van het isolatiemateriaal varieert tussen 6 en 8 centimeter.
- Leverancier systeem: De oorspronkelijke leverancier van het gevelisolatiesysteem is onbekend.
- Eigendomssituatie: Van de 187 woningen zijn er 23 huurwoningen, die wel onderdeel uitmaken van de VvE.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Condiëtmeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers



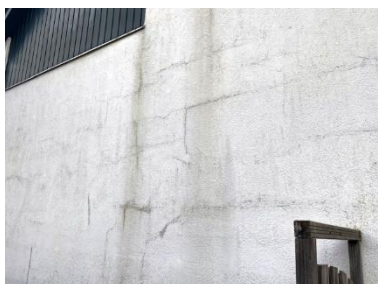
Afb. 4

Er zijn tekenen van degradatie in de verflaag; deze begint licht af te geven. Gezien de verflagen bijna 10 jaar oud zijn, is dit te verwachten. Wanneer de verf poederig wordt, zal onderhoud op termijn vereist zijn.



Afb. 5-6

Bij vrijwel alle hoekwoningen is scheurvorming geconstateerd op de uitwendige hoeken (voorgevel) met de zijgevel. Deze scheuren worden waarschijnlijk veroorzaakt door spanningen vanuit de ondergrond, mogelijk doordat de isolatieplaatnaad samenvalt met een naad of dikteverschil in de ondergrond.



Afb. 7-8-9

Bij meerdere gevels is scheurvorming geconstateerd in de geschilderde pleisterlagen. Deze scheuren zijn vrijwel allemaal horizontaal en verticaal rechtlijnig en volgen dan ook precies de isolatieplaatnaden. Ze zijn vaak zichtbaar op geveldelen die wat meer thermisch worden belast door de zon. De achterliggende mortelweefsellaag kan deze spanningen, veroorzaakt door uitzetting en krimp (thermische belasting), niet volledig (meer) opvangen.

Drie factoren dragen hier doorgaans aan bij:

- De mortellaag is te dun aangebracht.
- Het weefsel (wapening) ligt te diep in de mortellaag.
- De mortelweefsellaag is onvoldoende flexibel.

Daarnaast kan mortel in de naden een negatieve bijdrage leveren.

Bij het openmaken van het systeem aan deze kopgevel is geconstateerd dat de mortelweefsellaag voldoende dikte heeft en het weefsel relatief goed gepositioneerd is. Wel is opgevallen dat de mortel weinig flexibel is geworden, wat logisch is na circa 40 jaar. Bovendien zijn de naden gevuld met mortel in plaats van PUR.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Condiëtmeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers



Afb. 10-11-12

In het plintbereik, ter hoogte van het maaiveld, is het systeem afgewerkt met een soort bitumenemulsie. Op deze locatie zijn echter veel kleine beschadigingen en onthechtingen waargenomen, die ontstaan door opspattend water (door afwezigheid van een grindkoffer) of optrekkend vocht. Normaal gesproken wordt hier een grindkoffer van circa 30 × 30 cm in combinatie met een noppenfolie toegepast. Hierdoor kan regenwater, zeker in combinatie met de aanwezige drainage, sneller weglopen en wordt de stuc laag ter hoogte van het maaiveld nauwelijks meer aangetast.


Afb. 13
Idem opmerking afbeelding 5-6.

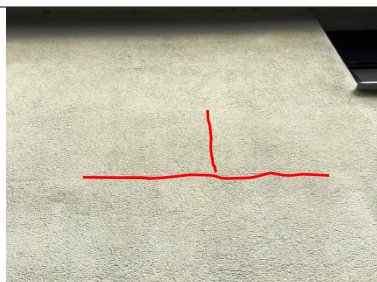
Afb. 14-15

De toegepaste aluminium waterslagen hebben overal voldoende overstek en zijn voorzien van kopschotten met een dakje (zie rood kader). Wel zijn de kopschotten vast aan het waterslagprofiel bevestigd (zie gele stippellijn), wat kan leiden tot scheurvorming in de aangrenzende pleisterlagen wanneer de waterslagen uitzetten door hogere temperaturen. Tegenwoordig worden de kopschotten los van het waterslagprofiel gemonteerd, waardoor het profiel kan uitzetten in de kopschotten en dus niet tegen de pleisterlagen worden gedrukt. Bij sommige kozijnen zijn deze scheuren zichtbaar (zie afbeelding op de volgende pagina).

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Conditiemeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers



Afb. 16
Idem opmerking afb. 14-15.
Haarscheuren in de pleisterlagen veroorzaakt door uitzetting van de aluminium waterslagen met vaste kopschotten.



Afb. 17-18
Zoals reeds beschreven bij afbeelding 7, 8 en 9, verlopen de aanwezige scheuren vrijwel allemaal horizontaal en verticaal. Ongeveer 90% van deze scheuren volgt de naden van de onderliggende isolatieplaten. De spanning in de naden is altijd hoger dan in het midden van de platen, zeker wanneer de naden met mortel zijn gevuld.



Afb. 19-20
Diverse geveldelen zijn sterk vervuild, vaak door algen en/of schimmels. Dit betreft meestal geveldelen die minder door de zon worden belast, aangezien Uv-straling normaal gesproken algen afbreekt. Het gaat daarom vaak om de noordgeoriënteerde geveldelen. Het betreft echter voornamelijk een esthetisch euvel; technisch gezien heeft deze vervuiling normaal gesproken geen invloed op de prestaties van het systeem.



Afb. 21
Ter hoogte van de woningscheidende muren zijn aan de buitengevels dilataties toegepast met een speciaal dilatatieprofiel. Dit profiel beschikt over twee vleugels, waarop momenteel ook scheurvorming zichtbaar is. Deze scheuren worden veroorzaakt door uitzetting (daarom is er een dilatatie is aangebracht), thermische belasting (bezonning) en het afnemen van de flexibiliteit van de mortel.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Condiëtmeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers



Afb. 22-23-24

In het verleden zijn er al meerdere herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan de pleisterlagen. Sommige reparaties waren het gevolg van mechanische schade (zoals stootbeschadigingen), andere werden uitgevoerd vanwege aanwezige scheuren — die inmiddels opnieuw zijn gaan scheuren. De kwaliteit van de reparaties varieert; ze zijn niet overal even netjes of gelijkmatig uitgevoerd. Dit uit zich in verschillen in structuur, kleur en vlakheid.



Afb. 25-26-27

Zoals ook zichtbaar en beschreven bij afbeeldingen 19 en 20, zijn meerdere geveldelen sterk vervuild en aangetast door algen. Op deze foto's is duidelijk te zien dat de plaatnaden (met mortelvulling), de dilatatievoeg en de pluggen (de ronde witte plekken) aanzienlijk minder zijn aangetast. Dit komt doordat deze punten als koudebruggen functioneren: ze geleiden warmte van binnen naar buiten, waardoor de sierpleister op deze plekken sneller droogt en daardoor minder gevoelig is voor vervuiling. Vocht vormt immers de belangrijkste voedingsbron voor algengroei.

Wat betreft de pluggen: bij dit type gevelsysteem werden de isolatieplaten vroeger niet alleen verlijmd, maar ook aanvullend mechanisch bevestigd met pluggen/ankers. Hierdoor is de hechting van de isolatieplaten aan de gemetselde ondergrond goed gewaarborgd. Een nadeel is echter dat al deze bevestigingspunten kleine koudebruggen vormen.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Conditiemeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers


Afb. 28-29

Algaangroei kan niet altijd volledig worden voorkomen. Wel kan men maatregelen nemen om vervuiling te beperken, zoals het tijdig snoeien van bomen en het op minimaal 0,5 tot 1 meter afstand houden van beplanting en andere begroeiing rondom de gevel. Deze begroeiing bevindt zich vaak op gemeenteground, waardoor overleg met de gemeente noodzakelijk is om de mogelijkheden te bespreken. Een gevel die vrij is van obstakels blijft namelijk altijd langer schoon en in betere conditie.

Afb. 30

Idem opmerking afb. 22-23-24.


Afb. 31-32-33

Gevelattributen zoals lampen, schuttingsen, zonneschermen, kunstwerken en dergelijke kunnen niet zomaar op of tegen een buitengevelisolatiesysteem worden gemonteerd. Hiervoor moeten altijd speciale voorzieningen in het systeem worden aangebracht, zoals klossen, ankers die in de bouwkundige ondergrond zijn verankerd, of speciale isolatieblokken van een harde persing. Laatstgenoemde oplossing bestond 40 jaar geleden echter nog niet.

Kort gezegd: schroeven in een isolatieplaat heeft geen effect, omdat er geen stabiele basis is om op te bevestigen. Tegenwoordig zijn er speciale harde isolatieblokken verkrijgbaar die zowel isoleren als geschikt zijn om direct op te monteren. Het is belangrijk dat bewoners hierover goed worden geïnformeerd.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Conditiemeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers



Afb. 34-35

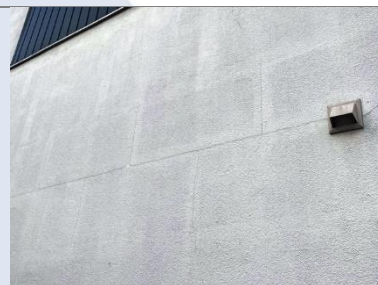
De scheurvorming in de pleisterlagen, zoals eerder in dit rapport al is beschreven, komt voor op vele geveldelen — voornamelijk op gevels met een zuid- of westoriëntatie waar de zon het grootste deel van de dag op schijnt. Het plaatselijk herstellen van deze scheuren heeft weinig zin, omdat er binnen een jaar vaak opnieuw scheuren ontstaan, op andere plekken. In de conclusie wordt dit verder toegelicht en worden tevens diverse aanbevelingen gegeven voor toekomstig herstel.

Afb. 36

Zoals zichtbaar op afbeelding 10, 11 en 12 is bij veel woningen schade aanwezig aan het systeem direct boven het maaiveld. Hier is sprake van onthechting als gevolg van overmatig vocht. Daarnaast is bitumenemulsie minder bestand tegen Uv-straling (waardoor deze iets sneller veroudert) en is dit materiaal relatief weinig damp-open. Hierdoor kan condensvocht in het gevelisolatiesysteem eerder druk opbouwen en de onderste lagen losduwen.

Zonder een ruime grindkoffer en een noppenfolie is dit detail extra gevoelig voor schade.

Tegenwoordig wordt vaak een geïsoleerde kantplank toegepast, zodat het systeem daarboven niet langer wordt belast of aangetast.



Afb. 37-38-39

Op deze gevel, waar het systeem eveneens is opengemaakt, is de mortellaag voldoende dik, maar wel iets zachter dan op positie 1. Ook hier staan de plaatnaden iets open, waardoor eerder koudebruggen ontstaan of mortelvullingen aanwezig zijn. De scheuren volgen in ieder geval de plaatnaden, zoals eerder ook al is beschreven; dit wordt op deze locatie opnieuw bevestigd.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp
Project nummer:	M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat 476GS2025
Onderwerp:	Conditiemeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers


Afb. 40-41-42

Op enkele geveldelen zijn niet alleen rechtlijnige scheuren zichtbaar, maar ook willekeurige, niet-rechtlijnige scheuren die dus niet samenvallen met de plaatnaden (zie afbeelding 44). Daarnaast kan men met weinig kracht door de pleisterlagen heen duwen, wat aangeeft dat deze lagen nauwelijks nog weerstand bieden. Bij het verder openmaken van het systeem wordt dit bevestigd: de mortelweefsellaag is poreus, mist sterkte en samenhang, en is duidelijk niet langer in staat de thermische belasting op te vangen. Ook is waargenomen dat deze laag relatief dun is aangebracht, waardoor degradatie sneller optreedt. Gezien de leeftijd van het systeem (40 jaar) is dit een normaal verschijnsel, zeker in combinatie met de beperkte laagdikte. Samenvattend kunnen we concluderen dat de pleisterlagen op zijn en daarmee het einde van hun levensduur hier hebben bereikt.


Afb. 43
De isolatiedikte op de kopgevel bedraagt 6 cm.

Afb. 44
Willekeurige scheurvorming. Dit betekent dat deze gevel op geen enkele manier meer in staat is spanningen op te vangen. Zie ook de toelichting bij de bovenstaande foto's.

Afb. 45
Ondanks de aanwezigheid van een grindkoffer (wat zeer wenselijk is) is ook hier het gevelsysteem beschadigd, wat zich weer uit in onthechting. Waarschijnlijk was deze stuc laag al aangetast voordat de grindkoffer werd aangebracht.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat
Project nummer:	476GS2025
Onderwerp:	Conditiemeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers

Conclusie en aanbevelingen

Tijdens de rondgang langs de woningen, waarbij plaatselijk destructief onderzoek is uitgevoerd, zijn diverse punten opgevallen die verderop in deze conclusie nader worden toegelicht. Vooral op de zuid- en westgerichte geveldelen is scheurvorming zichtbaar. De meeste scheuren zijn verticaal of horizontaal en lopen rechtlijnig. De naar het noorden georiënteerde gevels vertonen daarentegen voornamelijk algengroei.

Daarnaast is bij de meeste woningen schade zichtbaar ter plaatse van het maaiveld in de vorm van onthechting. Ook vallen meerdere reparaties en een beginnend poederende verflaag op. Al deze mankementen zijn goed verklaarbaar en passen bij de leeftijd van het systeem (circa 40 jaar), met als opmerking dat het onderhoud hier wel altijd op de juiste manier heeft plaatsgevonden.

Een gevelsysteem als dit dient gemiddeld elke 10 jaar te worden geschilderd met een maximaal dampopen verfsysteem (tweelaags). Verder kan worden bevestigd dat de detailleringen, zoals bijvoorbeeld de aluminium waterslagen, destijds op een correcte wijze zijn aangebracht — zeker gezien de bouwperiode.

Een buitengevelisolatiesysteem met pleisterlagen bestaat uit een isolatieplaat – veelal EPS – met daarop een mortelweefsellaag en een sierpleisterlaag. De sierpleister moet gemiddeld eens per tien jaar worden geschilderd. De verwachte levensduur van de pleisterlagen bedraagt circa 40 à 45 jaar, mits het systeem goed is onderhouden en de bouwkundige aansluitingen correct zijn uitgevoerd, zodat bijvoorbeeld lekkages bij details worden voorkomen.

Bij de 187 onderzochte rijtjeswoningen zijn deze voorwaarden grotendeels aanwezig. Hierdoor oogt het systeem op afstand nog in redelijke staat, afgezien van enkele kleinere schades (en vervuiling). Ter hoogte van het maaiveld – een detail dat niet duurzaam is wanneer een grindkoffer ontbreekt – is doorgaans schade zichtbaar.

Wat betreft de pleisterlagen zien we vooral scheurvorming, wat normaal is bij een systeem van deze leeftijd, omdat een mortel na verloop van tijd minder flexibel wordt. Deze scheuren manifesteren zich met name op gevels die aan een hogere thermische belasting zijn blootgesteld (zonbelasting). De minder soepele mortelweefsellaag kan de krimp- en uitzetspanningen dan steeds moeilijker opvangen, waardoor scheuren vooral ontstaan bij plaatnaden, waar de spanning van nature al hoger ligt.

Op sommige gevels is de mortellaag niet alleen minder flexibel geworden, maar heeft deze ook aan sterkte en samenhang verloren. Dit komt vaak voor bij weefsellaag die relatief dun zijn aangebracht; een dikte van 4 à 5 mm is wenselijk, maar bij deze woningen is plaatselijk dunner gemeten. Een dunne laag degradeert nu eenmaal sneller dan een dikkere.

Hieruit kunnen we concluderen dat de pleisterlagen ruim 40 jaar hun functie naar behoren hebben vervuld, maar dat het systeem nu duidelijk achteruitgaat, vooral zichtbaar door toenemende scheurvorming. Het plaatselijk repareren van deze scheuren heeft weinig zin: binnen een jaar ontstaan er opnieuw nieuwe scheuren. Dit proces zal de komende tijd bovendien versneld doorgaan, omdat de mortelweefsellaag verder in kwaliteit afneemt.

Maar hoe nu verder?

Het is duidelijk dat het systeem met zijn pleisterlagen het einde van de levensduur nadert. Dit is logisch en passend voor gevelsystemen van deze leeftijd. Hierdoor heeft het opnieuw schilderen van de sierpleister weinig zin meer: het draagt niet bij aan de kwaliteit van het systeem en werkt uiteindelijk zelfs averechts. Extra verflagen maken het systeem namelijk nog minder dampopen, waardoor (condens)vocht moeilijker kan uitdampen en de pleisterlagen uiteindelijk verder kunnen degraderen.

Bij gevelisolatiesystemen van deze leeftijd zijn doorgaans de volgende herstelstrategieën gebruikelijk:

- Overlagen van de bestaande pleisterlagen met een nieuwe mortel- en sierpleisterlaag.
- Volledig verwijderen van de oude pleisterlagen tot op de isolatie, waarna het systeem opnieuw wordt opgebouwd met stuclagen.
- Het bestaande systeem 'opdikken' door een extra isolatielaag (bijvoorbeeld 8 cm EPS) aan te brengen en dit vervolgens af te werken. Dit verhoogt direct de Rc-waarde en voorkomt de noodzaak om het oude systeem te verwijderen.
- Het complete systeem verwijderen, dus inclusief isolatie, en het geheel opnieuw opbouwen in de gewenste of gelijke dikte. Dit is de meest duurzame oplossing, maar ook de kostbaarste.

Op de volgende pagina staan alle opties overzichtelijk opgesomd, inclusief hun voor- en nadelen.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat
Project nummer:	476GS2025
Onderwerp:	Condiëtmeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers

De opties zijn

- Het overlagen van de bestaande pleisterlagen met een nieuwe mortelweefsellaag en sierpleisterlaag is een optie wanneer de huidige pleisterlagen nog voldoende sterkte, samenhang en algehele conditie hebben. Hiervoor moeten de bestaande lagen eerst grondig worden gereinigd en behandeld met een algen- en schimmeldoder. Zodra de gevels volledig schoon zijn, kunnen trekproeven worden uitgevoerd om te beoordelen of de nieuwe mortel goed hecht op de bestaande, geschilderde sierpleister. Wanneer deze trekproeven positief uitvallen, is dit een relatief duurzame herstmethode met in verhouding lagere kosten. Het levert een vernieuwde gevel op die weer circa 40 jaar mee kan en veroorzaakt nauwelijks overlast, omdat er niets hoeft te worden gesloopt. Een nadeel is dat het afbouwbedrijf geen volledige systeemgarantie kan afgeven; de garantie kan uitsluitend worden verstrekt op de nieuw aangebrachte stucagen.
- Als de bestaande pleisterlagen weinig tot geen samenhang meer hebben, kunnen deze niet worden voorzien van nieuwe stucagen. Zoals eerder beschreven is het essentieel dat de ondergrond stabiel en draagkrachtig is. Wanneer de oude pleisterlagen hier niet aan voldoen, moeten deze volledig worden verwijderd tot aan de isolatie. De isolatie zelf is verlijmd en mechanisch bevestigd met pluggen, en zal daardoor niet zomaar loskomen van de ondergrond. Het nadeel van deze methode is dat er gedeeltelijk moet worden gesloopt. Dit kan met schuurmachines, maar meestal kunnen de stucagen al worden verwijderd door simpelweg aan het wapeningsweefsel te trekken, waardoor de pleisterlagen loslaten van de isolatie. In de praktijk hoeft er dan vaak nauwelijks te worden geschoord. Voordat er nieuwe stucagen worden aangebracht, moet de isolatie uiteindelijk wel licht worden opgeruwd met een schuurbord; dit gebeurt handmatig en veroorzaakt relatief weinig overlast. De kosten liggen iets hoger dan bij optie 1, omdat er eerst sloopwerk moet worden uitgevoerd. De garantie geldt ook bij deze methode alleen voor de nieuwe pleisterlagen, maar de hechting op de bestaande isolatie is hierbij wel gewaarborgd.
- Tegenwoordig worden veel oude buitengevelisolatiesystemen van 30 tot 40 jaar oud 'opgedikt' met een nieuw systeem. Dit gebeurt vaak om het energielabel te verbeteren, bijvoorbeeld door de Rc-waarde van het oude systeem aanzienlijk te verhogen. Een groot voordeel is dat het bestaande systeem niet hoeft te worden verwijderd. Over de oude pleisterlagen wordt een nieuwe isolatieplaat aangebracht met lijm, die nog eens extra wordt bevestigd met pluggen. Vervolgens wordt de isolatie voorzien van een nieuwe mortelweefsellaag en sierpleister. Echter, het opdikken van het systeem brengt niet alleen voordelen met zich mee. Alle bouwkundige aansluitdetails moeten namelijk worden aangepast, omdat het systeem ineens aanzienlijk dikker wordt. Denk hierbij aan waterslagen, dakranden en overstekken, die allemaal correct moeten worden hersteld. Daarnaast is er een praktisch nadeel: als de kozijnen niet worden vervangen, worden de neggekanten dieper, waardoor minder licht in de woningen valt. Al met al is het opdikken van het systeem een goede oplossing, met name voor kopgevels van flats (weinig details) of rijwoningen, mits de kozijnen en details binnenkort toch onderhoud of vervanging nodig hebben. De kosten zijn aanzienlijk, omdat niet alleen het nieuwe systeem moet worden aangebracht, maar ook alle details moeten worden aangepast. Een belangrijk voordeel is dat op het nieuwe buitengevelisolatiesysteem volledige garantie kan worden afgegeven, zelfs een tienjarige niet-aflopende verzekerde garantie. Deze kan na tien jaar nogmaals met tien jaar worden verlengd, mits wordt aangetoond dat er goed onderhoud is uitgevoerd.
- De laatste optie is eigenlijk de eenvoudigste: het oude systeem volledig verwijderen en een nieuw systeem aanbrengen. Het nadeel is dat er gesloopt moet worden en er veel afval vrijkomt. Wel biedt dit de mogelijkheid om een ander type isolatiemateriaal te kiezen, waardoor de isolatiewaarde kan worden verhoogd, zelfs als de dikte van het systeem gelijk blijft. Hierdoor zijn aanpassingen aan bestaande details vaak niet nodig. Voor een systeem van circa 40 jaar oud kan dit een logische oplossing zijn. Qua kosten is dit een dure optie, omdat het slopen extra werk en afval met zich meebrengt. Aan de andere kant zijn er weinig tot geen bouwkundige aanpassingen nodig, en de garantie op het nieuwe systeem is maximaal. Een ander belangrijk bijkomend voordeel is dat alle aansluitingen aan de ondergrond goed lucht- en waterdicht kunnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld de openingen (naden) tussen bouwmuren en de kozijnen. Dit beïnvloedt de Qv10-factor, waardoor o.a. capillaire werking wordt beperkt en het risico op lekkages aanzienlijk afneemt.

Het opnieuw laten schilderen van de gevels is uiteraard ook een goede optie. Dit is echter alleen mogelijk wanneer de bestaande stucagen nog in voldoende goede staat verkeren en geen scheuren of andere gebreken vertonen. Op de volgende pagina worden daarom de herstel- en onderhoudsopties beschreven die het beste aansluiten bij onze visie, rekening houdend met de huidige situatie van het buitengevelisolatiesysteem van de 187 woningen. Daarbij wordt uiteraard meegenomen dat het systeem inmiddels al 40 jaar oud is.

Projectnaam:	187 woningen, Hoofddorp M.L. Kingstraat en Hammarskjöldstraat
Project nummer:	476GS2025
Onderwerp:	Condiëtmeting buitengevelisolatiesysteem
Datum inspectie:	10 dec. 2025
Inspecteur:	M. Dekkers

Herstel- en onderhoudsopties in relatie tot de actuele conditie van het gevelsysteem

De conditie van de huidige stucclagen van het buitengevelisolatiesysteem bij de 187 woningen varieert sterk. Dit heeft voornamelijk te maken met de oriëntatie van de gevels en de dikte van de mortelweefsellaag (wapeningslaag). We kunnen de gevels globaal indelen in drie kwaliteitsniveaus:

1. Gevels zonder scheuren – vaak niet georiënteerd op het zuiden of westen.
2. Gevels met scheuren bij de plaatnaden, waarbij de mortelweefsellaag nog voldoende samenhang en sterkte heeft.
3. Gevels met scheuren bij de plaatnaden én willekeurige scheuren waarbij de mortelweefsellaag weinig tot geen samenhang meer vertoont, vaak doordat de laag dunner is aangebracht.

Wanneer we deze drie niveaus koppelen aan de onderhouds- en herstelopties zoals omschreven op pag. 10, komen we tot de volgende aanbevelingen:

- Gevels zonder schade kunnen worden geschilderd. Dit kan de levensduur van het systeem, met name van de pleisterlaag, met ongeveer 5 tot 10 jaar verlengen.
- Gevels met scheurvorming, waarbij de mortelweefsellaag nog intact is, kunnen worden voorzien van een nieuwe mortelweefsel- en sierpleisterlaag. Overlagen met nieuwe pleisterlagen is alleen mogelijk als de ondergrond nog in goede conditie is.
- Gevels waarvan de mortelweefsellaag geen sterkte of samenhang meer heeft moeten eerst volledig worden verwijderd tot aan de isolatie. Pas daarna kan het systeem opnieuw worden opgebouwd met nieuwe stucclagen.

Dit betekent dat binnen enkele jaren mogelijk drie verschillende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Belangrijk hierbij is dat per blok, eigenlijk zelfs per gevel of woning goed inzicht moet worden verkregen in de huidige staat van het gevelsysteem (de pleisterlagen). Pas daarna kan worden bepaald welke herstel- of onderhoudsmethode het meest geschikt is. Op basis van deze constatering kan een afbouwbedrijf een gerichte offerte opstellen.

Daarnaast speelt de financiële afweging voor de VvE een belangrijke rol. Een schilderbeurt is uiteraard veel goedkoper dan het verwijderen en opnieuw aanbrengen van stucclagen. Indien gekozen wordt voor de drie onderhouds-/herstelopties, adviseren wij dit binnen nu en twee jaar uit te voeren. Gezien de leeftijd van het systeem zal de conditie de komende jaren namelijk verder en sneller achteruitgaan.

Een alternatief is om de komende jaren (of mogelijk nog langer) geen onderhoud uit te voeren en over 4 à 5 jaar de gevels opnieuw te monitoren. Op dat moment kan waarschijnlijk worden gekozen voor de twee meest ingrijpende opties:

1. Overlagen van de bestaande stucclagen met nieuwe lagen.
2. Verwijderen van slechte stucclagen en opnieuw aanbrengen van nieuwe lagen.

Hierdoor kan/zal een schilderbeurt worden overgeslagen, omdat deze na 4–5 jaar nauwelijks nog bijdraagt aan de toekomstige levensduur van het systeem. Gevels die nu nog relatief goed zijn, kunnen eventueel met nieuwe verflagen op korte termijn nog 5–10 jaar meegaan. Door enkele jaren te wachten, kan bovendien worden ingespeeld op de hogere herstellkosten en kan het renovatieproces beter worden voorbereid.

Een systeem van 40 jaar oud vereist een grondige renovatie. Het is verstandig om nu al bij een afbouwbedrijf indicatieprijzen op te vragen voor de verschillende opties, bijvoorbeeld:

- m²-prijs voor het overlagen van de stucclagen
- m²-prijs voor het verwijderen en opnieuw aanbrengen van de stucclagen
- m²-prijs voor het verwijderen van het gehele systeem en het aanbrengen van een compleet nieuw systeem met hogere isolatiewaarden en uitgebreide garantie

Met deze drie prijzen kan een toekomstplan worden opgesteld. De woningen zijn inmiddels op een punt aangekomen waarop schilderen alleen geen duurzame oplossing meer biedt.