



Praktijkpilot landelijk onderzoek Duurzaam Vastgoedonderhoud in eindfase

'DUURZAAM productenregister is c



Grootste uitdaging in project
Gerechtkade: zo duurzaam
mogelijk verwijderen van oude
verflagen in trappenhuisen.

De praktijkpilot van het landelijk onderzoek Duurzaam Vastgoedonderhoud, waarin 18 schilders- en onderhoudsbedrijven in reguliere projecten praktijkervaring opdoen met duurzame productinnovaties en werkmethoden bij gebouwonderhoud, zit in de afrondingsfase. Projectleider Johan Glorie van Verf Advies Centrum en directeur Roelof de Vries van pilotdeelnemer Schilders De Vries maken de tussenbalans op.

Het project Duurzaam Vastgoedonderhoud (DVGO) van Verf Advies Centrum en Jellema Advies vastgoedonderhoud, twee adviesbureaus voor vastgoedonderhoud, ligt op koers. De belangrijkste bevindingen van het landelijke onderzoek zijn inmiddels gepubliceerd in de 'Leidraad duurzaam vastgoedonderhoud'. "Alle deelnemers aan het project, dat zijn de opdrachtgevers en de uitvoerende schilders- en onderhoudsbedrijven, hebben deze leidraad van ons ontvangen", zegt projectleider Johan Glorie van het Verf Advies Centrum. "In de leidraad



s aanwinst voor branche'

hebben we de resultaten van het onderzoek vertaald in duurzame inkoopcriteria: algemene voorwaarden, werkschrijvingen, prestatie-indicatoren en prestatiecontracten. Binnenkort gaan we met corporaties bespreken hoe dit in hun beleid kan worden geïmplementeerd." De onderzoekers willen de opgedane kennis graag delen met de totale onderhoudsbranche, vertelt Glorie. "Daarom zijn we nu in gesprek met Stichting Bouwresearch over een publicatie van onze leidraad. Het idee is de uitreiking van deze publicatie te koppelen aan een grotere bijeenkomst over duurzaam vastgoedonderhoud. Dit event zal waarschijnlijk in het voorjaar van 2012 worden gehouden."

MONITOREN

In het kader van het DVGO-project deden 18 schilders- en onderhoudsbedrijven in 2010 en 2011 praktijkervaring op met duurzame productinnovaties en werkmethoden bij gebouwonderhoud. Glorie is sinds de zomervakantie druk bezig met de eerste monitoring van de Prestatiekeuring Schilderwerk van alle 18 praktijkprojecten. "Doel van deze monitoring is om de aanvangskwaliteit van de toegepaste onderhoudsproducten en werkmethoden vast te leggen. Over respectievelijk drie en vijf jaar wordt de keuring herhaald om prestaties met elkaar te vergelijken", aldus Glorie. Tijdens de drie ijkmomenten beoordeelt Glorie zowel de kwaliteit van het traditioneel uitgevoerde onderhoudswerk als dat van het met duurzamere producten uitgevoerde werk om een goede vergelijking te kunnen maken. "Zo kijk ik onder andere naar het applicatiewerk: hoe ziet



het besnijwerk eruit, is er sprake van storende kwaststrepen/aanzetten of mindere dekking, hoe staat het met de hechting, houtvochtgehalte, glansgraad en eventuele verfschade?"

PRODUCTENREGISTER

Een van de resultaten die uit het onderzoek voortkwam en in de Leidraad duurzaam vastgoedonderhoud is opgenomen, is een duurzaam productenregister. "Hiervoor hebben we in totaal bijna 900 onderhoudsproducten onder de loep genomen en daarbij kritisch gekeken naar aspecten als duurzaamheid, giftigheid en belasting voor het milieu. Na het opstellen van deze DNA-profielen hebben we alle producten opgeschaald in een geveerklasse, zodat de keuze voor een duurzamer en veiliger product veel beter inzichtelijk wordt voor de gebruiker",

aldus Glorie. "Dit register willen we eind dit jaar ook online zetten, zodat de hele branche hiermee zijn voordeel kan doen. Onderhoudsbedrijven kunnen desgewenst hun eigen ervaringen met duurzame producten op deze site zetten of zelf duurzame producttips melden." Voordelen van een interactief register zijn, volgens Glorie, de voortdurende updates. "We willen graag naar een vergelijkings-site à la Kieskeurig.nl toe, waar je via de zoekfunctie meteen het gewenste productoverzicht in beeld krijgt met een beoordeling van de gebruikers/verwerkers."

WAARDEVOLLE TOOL

Schilders De Vries te Groningen is een van de deelnemers aan het DVGO-project. Directeur-eigenaar Roelof de Vries is blij met het duurzaam productenregister. "Dit vind ik een van >>>

▲ Johan Glorie (rechts) overhandigt Roelof de Vries de 'Leidraad duurzaam vastgoedonderhoud'.



>>> 'DUURZAAM productenregister is aanwinst voor branche'

de meest waardevolle onderdelen van het onderzoek. Het is een ideale tool om een zo duurzaam mogelijke productkeus te maken bij de uitvoering van projecten." Projectleider Dirk de Vries, knikt. "Een beperkt aantal lakken is inmiddels redelijk duurzaam, maar juist de bijbehorende voorbereidingsproducten vaak niet. Dat verbaast me. Op dat gebied valt voor fabrikanten nog een wereld te winnen. Zo bevatten sommige grondverven zelfs stoffen die op het randje van kankerwekkendheid zitten. Het productenregister geeft ons hierin volop inzicht. Omdat we de keuze hebben gemaakt voor minimaal belastende verven per type ondergrond, moeten we nu nog vaak werken met veel verschillende soorten producten van verschillende leveranciers, in plaats van met één verfsysteem van een bepaald merk. Dat is best lastig." Levering van met name duurzame muurverven is nog wel een probleem, concludeert De Vries. "Omdat deze beperkt houdbaar zijn - ze bevatten

geen biociden - willen groothandelaren liever geen voorraad houden en daardoor is de levertijd vrij lang."

PROJECT GORECHTKADE

Schilders De Vries bracht samen met opdrachtgever Wooninvesteringsfonds voor het DVGO-project een onderhoudsproject in aan de Gorechtkade in de stad Groningen. Hierbij moesten 97 portiekwoningen uit de jaren vijftig opnieuw in de verf worden gezet. Het betrof hier zowel buiten- als binnenwerk (alle trappenhuisen van het 3 verdiepingen tellende complex). Schilders De Vries voerde de opdracht in de periode januari tot en met eind april 2011 uit als (afgeschermd) doorwerkproject. "Ten behoeve van het DVGO-project hebben we een deel van de achtergevel van het complex geschilderd met zo minimaal mogelijk belastende verven. Na flink puzzelen vonden we voor de meeste onderdelen bevredigende, behoorlijk duurzame en goed werkende oplossingen. Onze keus viel op de

producten Linolux en Toplin van Aquamarijn Natuurverven. Ook is op kleine schaal Uula kookverf van Farvocolor toegepast. In het voorbereidingstraject experimenteerden de schilders bij bepaalde geveldelen met alternatieve, duurzame reinigingsmethoden zoals bijvoorbeeld water met soda en het gebruik van microvezeldoek", vertelt Roelof de Vries.

VERFLAGEN VERWIJDEREN

De grootste uitdaging in het project was het zo duurzaam mogelijk verwijderen van de oude verflagen in de trappenhuisen, vertelt projectleider De Vries. "Er bleken zeven oude lagen verf op de toegangsdeuren en kozijnen van de woningen te zitten, waaronder een loodhoudende verf. De oudste, onderste lagen waren vrij vet, omdat dat lijnolieverf bleek te zijn. We besloten alle oude verflagen te verwijderen, om zo optimale hechting voor de nieuw aan te brengen verf te verkrijgen."

De schilders van De Vries probeerden een aantal opties uit voor het verwijderen van de verflagen. Loogmatten en biologische afbijt bleken teveel tijd te nemen. Lakfreez zorgde voor teveel groeven in het hout. Mechanisch schuren was geen optie door de aanwezigheid van loodhoudende en vette verflagen. Ook zou men met deze methode zwaar over de gecalculeerde tijd heen gaan en was de fikse lawaaielasting voor medewerkers en bewoners een nadeel. Bij droog schrapen lieten niet alle lagen zich verwijderen. "Het kostte ook meer tijd en de bewerking was behoorlijk belastend voor de verwerker." Met de speedheater vloog de verf er in no-time vanaf, ruim binnen de gecalculeerde tijd. "Maar de hele portiek stond vol blauwe rook. Niet echt een optie dus, alhoewel we dan wel geld zou-

▼ Voor het DVGO-project brengt een schilder van De Vries Uula kookverf aan op een kozijn.





'DUURZAAM IS NIET DUUR'

"Logistiek en transport zijn de meest milieubelastende factoren bij onderhoudsprojecten", zegt directeur Roelof de Vries van Schilders De Vries. "Wij investeren daarom in vervoersvormen die minder belastend is. Zo hebben we enkele jaren geleden twee bedrijfsauto's in gebruik genomen die rijden op aardgas. Sinds kort is ons wagenpark nog eens uitgebreid met vier wagens die op biogas rijden. Volgend jaar volgt er weer een serie en dan is de helft van ons wagenpark praktisch klimaatneutraal. Elektrisch rijden heeft de toekomst en ook daarin willen we op korte termijn investeren." Veel bedrijven denken ten onrechte dat kiezen voor duurzaamheid extra kosten met zich meebrengt, zegt De Vries "Als ze dat goed doorberekenen, blijkt dat dit niet zo is. Mijn motto is altijd: duurzaamheid is niet duur. Je moet denken in kansen. Als je echt voor duurzaamheid wilt gaan, kom je genoeg alternatieven tegen die niet duur hoeven te zijn."

den verdienen." Binnen de mogelijkheden bleek uiteindelijk de föhn de meest duurzame optie. "Hiermee ging de verf er binnen de gecalculeerde tijd af. Er ontstond geen rook, doordat de warmte veel beter te doseren is. Wel kwam er enige stof vrij en moest worden nageschuurd."

DECORAD

In de trappenhuisen brachten de schilders de fotokatalytische muurverf StoClimasan Color aan. "Een mooi product, want deze verf zuivert met behulp van licht het binnenklimaat in de trappenhuisen van organische verbindingen, zoals muffe luchtjes en zweet-, bak- en rookluchten. Dat past helemaal in de Cradle to Cradle filosofie", zegt Roelof de Vries. Om de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken, werd bij het schilderen van de deuren en kozijnen in de trappenhuisen gebruik gemaakt van Decorad-handlampen voor versnelde droging. "We hadden niet eerder op een groot project met dit systeem gewerkt, maar het is ons prima bevallen", kijkt De Vries terug. "We hebben watergedragen grondlagen van Caparol en een watergedragen aflak van Drywood Coatings aangebracht. Het eindresultaat ziet er goed uit en de versnelde drogingstechniek levert ook nog een stukje tijdswinst op."

LEERZAAM

Het DVGO-project is bijzonder leerzaam en levert veel nieuwe inzichten op, stelt De Vries, ook voor beginners op het duurzaamheidspad. "Die nieuwe inzichten kunnen we mooi toepassen bij ande-

re projecten en bij andere opdrachtgevers. Er zijn gewoon per productcategorie, als je goed zoekt, producten die veel minder schadelijke stoffen bevatten dan de rest uit die groep. In het kader van duurzaam ondernemen, gaan we die nu natuurlijk veel vaker gebruiken. Wat me overigens opviel, is dat sommige producten uit de natuurverfhoek nog behoorlijk belastende producten bevatten. Natuurverven zijn dus niet altijd als vanzelfsprekend een goede keuze; je moet echt blijven kijken wat erin zit."

B4-BINDMIDDEL

Roelof de Vries zegt vol verwachting uit te kijken naar het moment wanneer de eerste verven op basis van volledig herwinbare grondstoffen die de voedselketen niet aantasten, op de markt zullen komen. "Wat dat betreft ben ik hoopvol gestemd over een lopend DSM-project, waarin men werkt aan de ontwikkeling van een BioBased Building Blocks-verbindingmiddel. Gedwongen door de strengere regelgeving is de verfindustrie in de voorbije jaren vrijwel alleen maar bezig geweest om zoveel mogelijk oplosmiddelen uit de verven te halen. Het ontwikkelen van duurzame verven is er daardoor bij ingeschoten. Op dat gebied moeten ze nu een flinke inhaalslag maken. Het B4-bindmiddel kan daarin voor een doorbraak zorgen. Wetenschappers noemen biocoatings zelfs een gamechanger." "Ik vind het jammer dat de verfindustrie altijd zo gesloten is", vervolgt De Vries. "Men zou naar mijn mening veel duidelijker aan de buitenwereld moeten com-



▲ Glorie (rechts) voert de Prestatiekeuring Schilderwerk uit, terwijl projectleider Dirk de Vries nadere projectdetails geeft.



▲ Houtvochtmeting.



▲ Hechtingsproef.

municeren wat er zoal aan grondstoffen in hun producten zit, met welke duurzame ontwikkelingen ze bezig zijn en waar ze op dat vlak binnen zoveel jaar willen staan. Wees transparanter, draag openlijk uit dat ook de verfindustrie duurzaam vastgoedonderhoud een warm hart toe draagt en zich daarvoor volop wil inzetten, zou ik tegen de verffabrikanten willen zeggen."

Voor meer informatie over het onderzoek zie www.duurzaamvgo.nl

