



'Het dak blijft van ons!'

Toekomstige rol van dakaannemer centraal tijdens Dakendag 2011

'Van wie is het dak?', dat is met het toepassen van meervoudig ruimtegebruik op daken een steeds meer gestelde vraag. Dit thema kwam uitdrukkelijk naar voren tijdens de discussieronde op de Dakendag 2011, die op 3 november jl. in het Beatrix Theater in Utrecht werd gehouden.

Auteur: Erik Steegman

Waterdichting op platte of licht hellende daken met gesloten bedekkingen is tot nu toe een taak voor de dakdekker, die het complete daksysteem garandeert. Ook het preventieve jaarlijks onderhoud ligt in zijn handen. Nu de dakdekker geconfronteerd wordt met het steeds meer toepassen van meervoudig ruimtegebruik op daken, is het de vraag of het dak nog altijd van hem blijft! De moderne dakdekker is inmiddels dakaannemer geworden en zal het volledige systeem in samenwerking met verschillende kennispartijen uitvoeren. Hierbij aangevend dat één aanspreekpunt een groot voordeel is voor een eventuele latere behandeling van calamiteiten. De dakaannemer, één verantwoordelijke partij

die parkeerdaken, daktuinen, waterdaken, energiedaken en de veiligheidsvoorzieningen op daken uitvoert. Maar is dit het geval? Wordt de dakaannemer niet steeds meer teruggedrongen naar zijn eigenlijke werkzaamheden: alleen de waterdichting van het dak verzorgen?

Totaal pakket

Bij daktuinen is het de laatste jaren algemeen aanvaardbaar dat de dakaannemer het totale pakket aanbiedt, uitvoert en onderbrengt onder zijn (verzekerde) garantie of waarborgfonds. Hierbij werkt de dakaannemer al jaren intensief samen met partners vanuit o.a. de hoveniersbranche. Bij de parkeerdaken is het niet

anders; hier werkt de dakaannemer vaak samen met gespecialiseerde bedrijven en producenten van systemen die als één pakket kunnen worden aangeboden. Meestentijds zal de dakaannemer als penvoerder het aanspreekpunt van de opdrachtgever zijn. Als er calamiteiten in verband met de waterdichting zijn, zal als eerste contact worden opgenomen met de dakaannemer en zal hij gelijk de melding kunnen behandelen en oplossen, samen met zijn partner in het meervoudig ruimtegebruik. Maar de dakdekkerswereld staat als redelijk conservatief te boek en zal doorgaans niet direct meegaan met allerlei tendensen om meer op het dak te gaan doen, waarbij hij



Tweedeling dreigt

De dakaannemer heeft wellicht het nakijken: “Het is inmiddels vijf minuten voor twaalf,” zo geeft onder andere prof. Ir. Nico Hendriks van de BDA Groep aan. Volgens zijn zeggen dreigt een tweedeling te ontstaan. Een groep bedrijven die sterk genoeg is om het totale meervoudig ruimtegebruik op daken mee te nemen, en een groep van bedrijven die straks moet wachten tot zij een kans krijgen om voor de waterdichting een prijs te mogen maken. En de installateur die het volledige pakket mee gaat nemen om zijn energiesystemen op het dak kwijt te kunnen, inclusief de waterdichting, uitbesteed aan de dakdekker. “De dakenmarkt zal zich moeten wapenen om niet alleen te worden ingehuurd voor een waterdichte laag.”

Groendaksystemen

Binnen de markt van PV-zon- en zonthermische energiesystemen zijn inmiddels vele systemen door typische dakproducenten ontwikkeld, waardoor de dakaannemer het totale pakket gemakkelijk kan meenemen. Als de markt niet te veel blijft afwachten op het veranderen van het platdakgebruik, zal de inhaalslag wellicht nog gemaakt kunnen worden. Want niet alleen het volledige systeem aanbrengen is belangrijk. Ook de jarenlange complete maintenance van de waterdichting en de veiligheidsvoorzieningen, die nu al op het bordje van de dakaannemer ligt, kan gemakkelijk met

de energiesystemen meegenomen worden. Nieuwe, relatief goedkopere, alles-in-een onderhoudssystemen in handen van één partij die alles doet op het gebied van reinigend en controlerend onderhoud, o.a. op de uitval van energiesystemen; het onderhoud van de waterdichting, de bemesting van het groendak en de jaarlijkse inspectie van de dakveiligheid. Hiervoor is een duidelijke samenwerking met de dakproducent noodzakelijk; anders zal de installateur langzaam terrein winnen en het dak volledig vol leggen met PV-zonne-energie, met name de zwaardere kristallijn panelen, zonder rekening te houden met een goed systeem van waterdichting en volledige verzekerde garantie op een totaal pakket. Inmiddels bestaat er in de groendaksystemen al jaren een duidelijk geïntegreerde situatie, waarbij de dakaannemer, samen met de dakhovenier, het groen oppakt en uitvoert.

“De dakenmarkt zal zich moeten wapenen om niet alleen te worden ingehuurd voor een waterdichte laag”

Dakpark Vierhavenstrip Rotterdam

Een ander belangrijk onderwerp op de Dakendag 2011 was de manier waarop de gemeente Rotterdam uiteindelijk de aanbesteding van

onbekende systemen moet meenemen en ook garanderen. Zo ook bij het steeds meer toepassen van energiecentrales (PV-zonne-energie of zonthermisch energie) op de platte daken. In de ons omringende landen is het al zo dat de installatiebranche steeds meer het dak gaat veroveren, waarbij deze samen met financiële instellingen het dak gaat voorzien van PV-energiesystemen. De dakdekker mag hierbij als onderaannemer alleen de waterdichte laag uitvoeren. In de ogen van de dakaannemer is dit niet wenselijk. Het aansluiten van de elektrische systemen is alleen het werk van het installatiebedrijf, het plaatsen van de systemen blijft het werk van de dakaannemer.



Renovatie groendak Schiphol Plaza, een samenwerkingsproject van Wieringen Prins en Boko.



Voorheen keek men uit op een grijs en grauw dak.

haar dakpark heeft geregeld en de daaruit voortvloeiende garantiestellingen. Een mooie film op locatie gaf de huidige situatie weer van het in aanbouw zijnde dakpark, waar tot nu toe de waterdichting en afwerking van beschermende isolatie als zogenaamd omkeerdak inmiddels is gelegd. In een interview met dagvoorzitter prof. ir. Nico Hendriks gaf Harry van de Vliet, namens het ingenieursbureau van gemeentewerken in Rotterdam, en Hans van Cooten van Mostert De Winter, onderdeel van de BAM (uitvoerende partij van de daktuin), een uiteenzetting over de huidige situatie met betrekking tot de details van

uitvoering van dit dakpark. In tegenstelling tot de gangbare uitgangspunten, waarbij een bedrijf opdracht krijgt voor het leveren en aanbrengen van een heus stadspark inclusief de waterdichte laag, is hier via een Europese aanbesteding werkelijk elke laag van de materialen voor het groene gedeelte in het aanstaande dakpark apart aanbesteed. Ook de uitvoering met de ter beschikking gestelde materialen is apart aanbesteed. Van de Vliet gaf aan dat dit door de gemeente verplicht is gesteld, om de kwaliteit door de eigen inkoop van de gemeente te laten waarborgen.

De moderne dakdekker is inmiddels dakaannemer geworden en zal het volledige systeem in samenwerking met verschillende kennispartijen uitvoeren

De zaal vroeg zich openlijk af of de dakaannemer niet capabel genoeg geacht kan worden om de juiste kwaliteit van de te leveren producten – die uiteraard door de gemeente in een eisenpakket vooraf kan worden omschreven – in zijn totale aanbieding mee te nemen. In de wandelgangen werd achteraf natuurlijk gefluisterd dat het grote voordeel voor de gemeente wellicht toch lag bij de gedachte om via dit aanbestedingssysteem tot een lagere inkoopprijs te komen. Daarmee kan mogelijk ook verklaard worden waarom iedere laag van het dakpark apart is aanbesteed door inkopers van de gemeente, die doorgaans niet zo veel verstand hebben van substraten, drainagelagen en planten in een dakpark. Hans van Cooten vertelde hoe hij deze – ook voor hem opzienbarende – manier van aanbesteden heeft zien ontstaan. Hij merkte op dat de logistieke onderdelen hierdoor nu ook volledig bij de gemeente zijn komen te liggen, en dat hij daarin toch wel een prijsopdrijvende factor ziet voor de gemeente bij dit grote, 60.000 meter tellende stadspark. “De verwerkende partij bestelt en de gemeente dient alles op de juiste plaats aan te leveren,” aldus Hans. Hij vervolgt: “Ook de vertraging die kan oplopen bij het niet leveren van de juiste kwaliteit producten kan leiden tot een schadeclaim bij de gemeente, nu deze risicovolle weg is ingeslagen.”

Verzekerde garantie

De geschiedenis van de garantie op het dakpark werd ook door Nico Hendriks met Harry van de Vliet besproken. In eerste instantie gaf Harry van de Vliet aan dat enkele producenten van dakbedekkingsmaterialen indertijd een verzekerde garantie van 25 jaar op het stadspark hebben moeten geven – een eis die door de gemeenteraad was gesteld. Bij doorvragen bleek al snel dat deze 25-jarige verzekerde garantie bestaat uit een verzekerde garantie van tien jaar, waarbij de garantie iedere vijf jaar automatisch wordt verlengd als BDA Advies zijn onderzoek



in het 9e en 14e jaar heeft afgerond en tot de conclusie komt dat de kwaliteit nog optimaal is. In het 19e jaar kan de verlenging van de verzekerde garantie nog één keer ingezet worden tot 25 jaar, wanneer BDA Advies constateert dat de kwaliteit op de waterdichting nog voldoende is. Hoe dit onderzoek door BDA Advies wordt gedaan, daar bleken de beide heren het nog niet over eens te zijn. Harry van de Vliet gaf aan dat BDA Advies een stuk dakpark weg laat halen en op het dakbedekkingniveau onderzoek doet, waarop Nico Hendriks direct reageerde dat dat niet de juiste methode kan zijn. De resterende kwaliteit kan zo niet gemeten worden. Als men vanaf het begin een logboek aanlegt, kan de kwaliteit van de waterdichte laag bijgehouden worden, wat kan leiden tot de verlenging van het garantiesysteem. En dan uiteraard de belangrijkste vraag: worden binnen de verzekerde garantie alle kosten gedekt, wanneer bij calamiteiten van de waterdichte laag delen van het stadspark ontgraven en later weer teruggebracht moeten worden? Daarover zei Harry van de Vliet dat dit binnen deze garantie dit niet geregeld is. Het moge duidelijk zijn dat dit komt doordat de gemeente de aanbestedingsfase zo heeft ingericht dat er geen gemeenschappelijke partners zijn die wel in de polisvoorwaarden hebben gestaan. Dura Vastgoed (verhuurder en ontwikkelaar) en

Inmiddels bestaat er in de groendaksystemen al jaren een duidelijk geïntegreerde situatie, waarbij de dakaannemer, samen met de dakhovenier, het groen oppakt en uitvoert

de gemeente zullen uit een door hen beiden steeds weer aan te vullen pot met geld alle onderhoud en calamiteiten van deze aard mogen gaan vergoeden. Hopelijk voor hen zijn er na de oplevering van het stadspark geen grote problemen met de waterdichting, want dan is de pot met geld nog niet gevuld. Gezien de kwaliteit van de dakaannemer, de materialen en de beschermende maatregelen waarbij de inzet van BDA Dakadvies optimaal is ingezet, zal dit ook niet op korte termijn worden verwacht. De ooit zo hoog ingezette verzekerde garantie van 25 jaar is verworpen tot een verzekerde productgarantie, waarbij alleen de kosten voor de reparatie van de waterdichte laag gedekt zijn, de minste kosten in dit dakpark.



Erik Steegman is directeur van Leven op Daken bv. Tevens is hij freelance redacteur voor de APR Groep met het vakblad Bouw + Uitvoering. Leven op Daken bv is een franchiseorganisatie die binnen de daken- en gevelbranche meervoudig ruimtegebruik ontwikkelt, stimuleert en ook kan uitvoeren. De franchisenemers bestaan uit dakaannemers, hoveniers, installatiebedrijven en producenten. Met thema's zoals PV-zonne-energie, PV-thermische energie, Tuindaken en Groengevels, Parkeerdaken en waterdaken, in combinatie met geïsoleerde waterdichting, adviseert Leven op Daken bv in samenspraak met en met de eindcontrole van Buro Dakadvies uit Gorinchem. Alle systemen zijn vastgelegd in productbladen 'ontwerp' en 'uitvoering' en vallen onder een volledig verzekerde garantie.