

Informatieavond dakpannen 23 november 2023

Onze woningen zijn inmiddels bijna 50 jaar oud en de laatste jaren komt het onderwerp dakpannen steeds vaker aan de orde. Bij 6 woningen in onze wijk hebben de bewoners al nieuwe dakpannen op hun woningen laten leggen. Omdat diverse bewoners vragen hebben over de kwaliteit van de dakpannen, is begin 2023 een commissie dakpannen ingesteld, bestaande uit Harm Meijer, Peter Pfeijffer, Jeroen Frissen en Wim Tijbosch. Op 23 november was een informatieavond in IKC Klimboom waarin hun bevindingen werden gepresenteerd. Peter Pfeijffer hield een PowerPoint-presentatie en Bert Eradus deelde zijn ervaringen over zijn eigen dakpannen. Het was een drukbezochte bijeenkomst. Bijna 70 leden waren aanwezig.

Hieronder een verslag van de bijeenkomst. De vragen en opmerkingen tijdens de bijeenkomst zijn hierin verwerkt.

Ervaring Peter Pfeijffer (du Perronhove)

Peter heeft i.v.m. lekkage in 2007 de nokslab (de slab die onder de nokpannen ligt) laten vervangen. De lekkage was daarmee verholpen.

I.v.m. het plaatsen van zonnepanelen is in 2015 de kwaliteit van de pannen beoordeeld door Bouwbedrijf Gebr. Huurman uit Zoetermeer. Volgens Huurman zou de toekomstige levensduur tussen de 10 en 15 jaar zijn. Volgens Huurman is de windrichting waarop het dak staat, de aanwezigheid van mos en bladeren door de grote bomen die jarenlang in de wijk stonden etc. erg belangrijk. Daarom zijn de daken uit onze wijk niet over één kam te scheren en valt er geen algemene uitspraak over te doen.

Vereniging Eigen Huis

Vereniging Eigen Huis doet geen controle op het leggen van dakpannen en geeft geen advies daarover. Zij gaven wel aan dat dakpannen op een gegeven moment spontaan kunnen gaan splijten, afbrokkelen en vocht doorlaten. In dat geval volgen er meer en is het tijd om alle dakpannen te vernieuwen.

Volgens Vereniging Eigen Huis hebben dakdekkers het erg druk en is het na een getekende offerte 1 tot 1½ jaar wachten op uitvoering.

Ervaring Huib (hoek Nesciohove / van Oudshoornhove)

Het laten de-installeren en later her-installeren van de zonnepanelen (noodzakelijk i.v.m. garantie op de zonnepanelen) was veel gedoe.

Het was lastig om een dakdekkersbedrijf te vinden. Veel grotere bedrijven hadden werk genoeg en namen de opdracht niet aan. Het bedrijf Ons Dakonderhoud heeft de werkzaamheden uiteindelijk verricht.

Hoewel het leggen van de dakpannen goed is verlopen, had Huib alles overziend achteraf wellicht niet gekozen voor Ons Dakonderhoud (zie hierna). Hij was met name ontevreden over werkzaamheden aan de boeidelen.

De nieuwe dakpannen zijn van het merk Monier. De pannen sluiten gewoon aan bij de pannen van de andere woningen.

De panlatten en de (overigens vrij dunne) isolatielaag bleken nog in goede staat en het was niet nodig om die te vervangen. De werkzaamheden duurden enkele dagen.

De kosten voor het leggen van de pannen bedroegen ongeveer € 15.000,-. Die hoge kosten hingen er ook mee samen dat de woning een extra stukje dak heeft omdat de woning aan het water ligt en met de noodzaak om een grote steiger te bouwen omdat het een hoekhuis betreft.

Een van de aanwezigen wees nog op de mogelijkheid van een sedum dakbedekking (wateropvang, isolatie). Dat kan ook bij een schuin dak. Een ander wees op nadelen: relatief duur, dak wordt zwaarder, overlast van kauwen).

Ervaring Bart Mulder (Roelantshove)

Bart heeft nieuwe dakpannen laten leggen samen met zijn buurman. De pannen waren van het merk Nelskamp want Monier was tijdelijk niet leverbaar. Gekozen werd voor Ons Dakonderhoud, het bedrijf dat ook bij Huib het werk had uitgevoerd.

Zij kregen op beide opdrachten een kleine korting in overheadkosten zoals gebruik van containers en afvoer van dakpannen. De kosten voor ieder bedroegen ongeveer € 11.000.

De dakpannen werden -conform het Bouwbesluit 2012- verankerd met panhaakjes per set van 2 dakpannen. Bij de huidige dakpannen is dat niet nodig want die zijn veel zwaarder dan nieuwe pannen.

Er waren extra werkzaamheden zoals het plaatsen van vogelwering, het plaatsen van nieuwe ventilatiekanalen en CV-pijpen en het vernieuwen van loodslabben. Let er overigens op dat de pijpen niet gewoon losgetrokken worden want ze zijn ook van binnen vastgemaakt.

Er werd geen nieuwe isolatie aangebracht en er waren geen herstelwerkzaamheden aan dakplaten, panlatten e.d.

Bart is achteraf wel tevreden ('je weet hoe aannemers zijn, er is altijd wel wat').

In de offerte stonden overigens enkele onvolkomenheden (maten, aantallen). Lees die dus goed door.

Ervaring Willem de Jonge (Roelantshove)

Willem vond het verstandig om de dakpannen te laten vervangen voordat hij zonnepanelen liet plaatsen. De ervaring is gelijk aan Bart.

Achteraf bleek dat de aansluiting (tegen waterlekage) van het hellend dak van Bart in het verticaal metselwerk van de muur van het huis van Willem niet correct was uitgevoerd. Dit zorgt ervoor dat bij hevige regenval water achter de muur van Willems' huis binnenloopt in de woning van Bart. Bart en Willem hebben nog steeds lekkage. Volgens het voegbedrijf wordt dit veroorzaakt door het bedrijf dat de dakpannen heeft gelegd (aanpassingen aan het lood). De conclusie is dat de ervaringen met Ons Dakonderhoud niet onverdeeld positief zijn.

Wat betreft het lood is het overigens zo dat dit niet zomaar afgesneden mag worden omdat het vaak door de buitenmuur loopt, over de spouw heen en bevestigd is aan de binnenmuur.

Ervaring Bert Eradus (du Perronhove; technische achtergrond)

Bert heeft medio 2023 zelf zonnepanelen op het dak van zijn woning geïnstalleerd. Hij kon op basis van zijn technische achtergrond zelf de staat van dakpannen beoordelen.

Volgens Bert zien de dakpannen er nog steeds goed uit. Hij schat in dat zijn dakpannen nog jaren mee kunnen. Vernieuwen is volgens hem veelal niet nodig. Uiteraard zijn de pannen na zoveel jaar kwetsbaar geworden maar er kan nog overheen worden gelopen. Een andere bewoner waarschuwde dat bij hem daardoor enkele pannen waren gebroken.

Bert heeft zelf de ondervorst (de slab die onder de nokpannen ligt) vervangen. Volgens hem (en ook volgens een andere bewoner die i.v.m. lekkage eerder zelf de nokslab heeft vervangen) zal eventuele lekkage zelden het gevolg zijn van versleten pannen maar veelal van een versleten nokslab. Die is na 50 jaar verweerd.

Het bedrijf Ons Dakonderhoud

Het is opmerkelijk dat veel dakdekkers uit Noord-Brabant komen.

Uit informatie op de Kamer van Koophandel blijkt dat Ons Dakonderhoud een eenmansbedrijf is van Cor Spijkers met daaronder verschillende bv-tjes; allemaal eenmansbedrijven. De algemene voorwaarden zijn eenzijdig met veel verplichtingen voor de klant en onduidelijke garanties.

Het is altijd verstandig om bijvoorbeeld bij de Kamer van Koophandel of op elders op internet eerst informatie te zoeken over een bedrijf alvorens ermee in zee te gaan. Op de site van de KvK staat bijvoorbeeld informatie of het eenmansbedrijf is, hoe lang het bedrijf al bestaat, wat het kapitaal is etc. Overigens zijn er natuurlijk ook onbetrouwbare bedrijven ingeschreven bij de KvK.

Tot slot

- Het is niet goed mogelijk om aan te geven of het nodig is om de dakpannen te vervangen. De daken uit onze wijk zijn niet over één kam te scheren en er valt geen algemene uitspraak over de kwaliteit te doen. De kwaliteit van de pannen is van veel factoren afhankelijk zoals de windrichting waarop het dak staat, de aanwezigheid van mos en bladeren etc.
- Bij vervangen spelen niet alleen de kosten een rol. Ook allerlei andere complicerende factoren kunnen van belang zijn. Denk aan het verwijderen van zonnepanelen (dat is relatief duur, de bevestiging moet vernieuwd worden), extra kosten i.v.m. het moeten plaatsen van een stijger op de uitbouw of aan het tegelijk laten uitvoeren van andere werkzaamheden zoals het plaatsen van een dakkapel, het vernieuwen van een Veluxraam, het vervangen van boeidelen, het verwijderen of vervangen van een rookkanaal voor de open haard of het aanbrengen van isolatie.
- Bij de discussie kwam naar voren dat bij nieuwe isolatie het hoogteverschil met de burens hoog kan worden (al is een klein verschil met de pannen van Monier te overbruggen). Het is natuurlijk wel altijd mogelijk om aan de binnenkant van het dak te isoleren (een groot deel van de warmte verdwijnt door het dak).
- Een van de aanwezigen wees op de voordelen van biobased isolatie. Samen met de burens is zij bezig om de mogelijkheden daarvan te onderzoeken. Zodra daarover meer bekend is, delen wij dat natuurlijk met iedereen. Om alvast informatie te krijgen ga naar de brochures **Isoleren kun je leren, Gids Biobased Isoleren en Ecologisch Isoleren**.
- Ook kwam aan de orde dat het voegwerk bij een aantal woningen slecht is maar impregneren en opnieuw voegen is best duur. Enkele bewoners zijn bezig om de mogelijkheden te bekijken. Zodra wij meer informatie hebben, delen wij ook dat natuurlijk (ook om te kijken naar de mogelijkheden van een gezamenlijke aanpak).
- De keuze van het uitvoerend bedrijf is erg belangrijk. Gebeurt dit door een dakdekkersbedrijf of door een aannemer of een netwerker die alles regelt. Het spreekt misschien voor zich maar het is belangrijk om de offerte goed na te kijken, vooral wat betreft het maten en aantal vierkante meters dak. In de offerte van bewoners die hun dakpannen hebben laten vernieuwen stonden diverse onvolkomenheden.
Let ook erop dat de pijpen/afvoerkanalen niet zomaar worden losgetrokken omdat die ook van binnen vastgemaakt zijn.
- Vervanging van de pannen is volgens enkele bewoners met een technische achtergrond die zelf de nokslab hebben vernieuwd over het algemeen niet acuut nodig. Wel zijn de pannen na zoveel jaar uiteraard kwetsbaar geworden. Eventuele lekkage zal vaak eerder het gevolg zijn van een versleten nokslab (de slab die onder de nokpannen ligt en die na 50 jaar verrot is) dan van versleten pannen. Bij bewoners die de nokslab wegens lekkage hebben vernieuwd, was de lekkage verholpen.

Wim Tijbosch
27 november 2023