

CONDITIEMETING NEN 2767

CONDITIEMETING

Pogingen om inspecties te objectiveren leiden snel tot omslachtige en moeilijk werkbare methoden. De gegevensopname voor strategische beleidsbepaling vraagt juist om een zeer transparante en werkbare toepassing. Conditie meten volgens NEN 2767 is een objectieve en werkbare methode om uniform de kwaliteit van bouwdeelen en gebouwen te meten. Door een vastgestelde procedure wordt de onderhoudstoestand inzichtelijk en overdraagbaar. Met deze gegevens kunnen onderbouwde beslissingen genomen worden en kunnen onderhoudsactiviteiten voor de middellange (en lange) termijn gepland en begroot worden. Dit is belangrijk voor vastgoedbeheerders die sturing geven aan het totale onderhoudsbeheer.

De conditieopname volgens NEN 2767 leidt tot een overzicht van voorkomende gebreken met bijhorende gebreken kenmerken. De soorten gebreken zijn in alle opnames vooraf geïnclassificeerd en gewogen en geeft aan wat de invloed van het gebrek heeft op het functioneren van een betreffend bouwdeel. Hiervoor is indeling ernstig, serieus en gering gebruikt.

Deze classificatie in de gebrekenlijst zorgt ervoor dat de ene prestatie van een bouwdeel hoger wordt gewaardeerd dan een andere prestatie van het bouwdeel. Een gebrek in de categorie 'ernstig' zorgt voor een groot prestatieverlies van het bouwdeel. Nadat de omvang en de intensiteit van het gebrek is vastgesteld, bepaalt de weging de conditie van het bouwdeel. Door deze methode staan de uitgangspunten vast en wordt de inspectie objectief en eenduidig.

Intensiteit

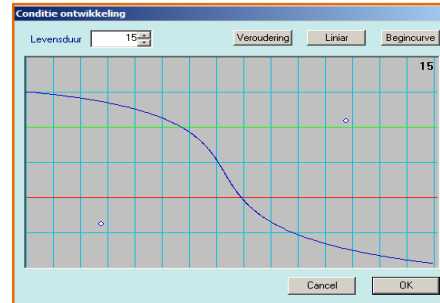
Met de intensiteit wordt informatie over de ontwikkeling van gebreken verkregen. Er wordt gesproken over een beginstadium (laag), duidelijk aanwezig (midden) en eindstadium (hoog).

Omvang

Naast kennis van de intensiteit van de gebreken is het noodzakelijk om kennis te hebben van de omvang van het gebrek om de conditie van het bouwdeel te bepalen. De omvang wordt in 5 klassen onderscheiden, elk gekoppeld aan een percentage, namelijk: incidenteel (<2 %), plaatselijk (2-10%), regelmatig (10-30 %), aanzienlijk (30-70 %) en algemeen (>70 %). Dit percentage drukt de verhouding uit tussen het aangetaste deel van het bouwdeel, dus waar het gebrek voorkomt, en de totale omvang van het bouwdeel. Dit lijkt eenvoudig, toch gaat het bepalen van de omvang in de praktijk vaak fout. De omvang moet bepaald worden door tellen/turven van het gebrek en gekoppeld worden aan de totale omvang van een bouwdeel. Bijvoorbeeld: 70 open verbindingen bij kozijnen ten opzichte van 365 kozijnverbindingen bij het te inspecteren object. Vaak worden nu aannames gedaan over de omvang en wordt de conditie dus niet objectief bepaald maar bepaald op basis van 'het gevoel' van de inspecteur.

Gebreken score en conditiescore

De omvang en intensiteit vormen de gebreken score tezamen met het soort gebrek, leidt het tot een conditiescore voor onderhoud.



[Non Interferentie] Update ...	2	3
< Uitstel-filter >	1	3
< Niet uitstellen: Conditie ...	1	5
< Veiligheid/gezondheid >	1	5
< Cultuur-historische waar...		
< Bedrijfsproces >		
< Werking / gebruikswaa...	1	5
< Belevingswaarde >		
< Financiële motieven / ...		
< Technische motieven >	1	5
< Regelgeving >		
< Vervolgschade >		
< Milieu / EPA >	1	2
< Afstemjaar >		
< Uitstellen naar jaar of < ...		

AHA-ADVISEURS

Expertisecentrum in onderhoud



GERELATEERDE PRODUCTEN/DIENSTEN

CONDITIEOPNAME

Door middel van NEN 2767 sturen op minimale en maximale prestaties vastgelegd in de complexstrategie.

UITVOERINGSOPNAME

Ontwikkelen van praktische strategieën die richting en onderbouwing geven aan de wijze waarop onderhoudsingrepen, woningverbetering en renovaties uitgevoerd moeten worden.

SCHADE-EXPERTISE

Bepalen en onderzoeken van feitelijke woonkwaliteit en schrijven van aanbevelingen en scenario's

BELENDINGSONDERZOEK

Onderzoeken en vastleggen bestaande situatie bebouwde omgeving om risico en aansprakelijkheid af te dekken bij te plagen nieuwbouw.

IPOS

Intelligent Planmatig Onderhoud Systeem waarin gestuurd wordt op kosten, kwaliteit en risico's.