

# Conditiemetingen NEN 2767

## Exploiti

Een gebouw kan alleen optimaal functioneren als het beheer en onderhoud goed geregeld is. In de praktijk blijkt dat men voor gebouwen, die fysiek en installatietechnisch identiek zijn, diverse onderhoudsmaatregelen worden aanbevolen. Om eenduidigheid met betrekking tot onderhoudsplannen te scheppen is de NEN 2767 ontwikkeld. Deze norm stimuleert een onafhankelijke opname- en registratiesystematiek en wordt "conditiemeting" genoemd.

De kunst van het inleven

### Het Doel van de norm:

Met de NEN 2767 heeft men een tool in handen, waarmee registratie van visueel te constateren gebreken aan bouw- en installatiedelen eenduidig is. Door middel van conditiescores worden op eenvoudige wijze vergelijkingen gemaakt tussen de staat van onderhoud van verschillende gebouwen. Men heeft direct inzicht in de exploitatiekosten en de eventuele risico's voor de toekomst. Kortom: De norm borgt de kwaliteit van gebouwen.

*"Inzicht in exploitatiekosten en eventuele risico's"*

### Conditiemeting:

Sweegers en de Bruijn heeft onafhankelijke specialisten in dienst die met de "checklist" in de hand de technische staat van het gebouw en de bijbehorende installaties vastleggen. De bevindingen van de inspectie worden direct digitaal geregistreerd, met foto's ter illustratie/verificatie. De data worden verwerkt in een rapportage en gepresenteerd aan de gebouweigenaar. Op basis van deze rapportage kan bijvoorbeeld snel een meerjaren onderhoud planning gemaakt worden met de daarbij behorende onderhoudsgroting.



### Conditiecores:

De onderhoudsconditie van het gebouw wordt aangegeven op een schaal van 1 tot 6, van groen tot rood, van "uitstekend" tot "zeer slecht". Score 1 wil zegen dat het gebouw in nieuwbouwstaat verkeert.

Score 6 wil zeggen dat het gebouw in de slechtst mogelijke staat verkeert en afgeschreven is met een groot afbreukrisico.

Naast de omvang van het gebouw, de intensiteit van gebruik van de installaties, alsmede de ernst van eventueel geconstateerde gebreken heeft ook de basiskwaliteit van een gebouw invloed op de conditiescore. Het betreft zowel de materiaalkeuze als de verwerking ervan in het ontwerp.

De inspecteurs van Sweegers en de Bruijn controleren of een gebouw- of installatiecomponent voldoet aan de oorspronkelijke uitgangspunten.

1	UITSTEKEND
2	GOED
3	REDELIJK
4	MATIG
5	SLECHT
6	ZEER SLECHT

*"Inspecteurs voeren snel en papierloos inspecties uit"*

Vervolgens wordt beoordeeld of de bedrijfszekerheid voldoende gegarandeerd kan worden. Grote aandacht wordt gegeven aan installatieonderdelen die van invloed zijn op het storingsgedrag of gebruiksonderbreking.



### Inspecties:

Voor het bepalen van de actuele conditie van het gebouw is het van belang exact te weten welke bouw- en installatiedelen geïnspecteerd dienen te worden. Door middel van een zogenaamde "0-meting" wordt het gehele gebouw met haar installaties in kaart gebracht, zodat inzicht verkregen wordt in de totale omvang van de componenten.

### *"Inventarisatie door middel van een 0-meting"*

Per bouw- en installatiedeel worden de meest relevante gebreken opgenomen

in een "gebrekenlijst", die aansluit op de algemene conditiescore.

Tijdens een inspectie vergelijken onze



inspecteurs de aangeleverde informatie met de werkelijkheid en bepalen direct de huidige conditie van de bouw- en installatiedelen. Bovendien wordt de ernst van de gebreken geïnclassificeerd (ernstig, serieus of gering). Nu is direct inzichtelijk in hoeverre de huidige conditie van het gebouw (bijv. 4; matig) afwijkt met de gewenste conditie (bijv. 3; redelijk).

### *"Strategische doelen kunnen gekoppeld worden aan onderhoudsprocessen"*

De gebreken aan het gebouw en/of installaties dienen te worden hersteld, waarna een her-inspectie plaatsvindt om aan te tonen dat de status van het gebouw weer de gewenste conditie heeft.

### Strategisch onderhoud:

Door de inspectieresultaten te verwerken in een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) ontstaat optimaal strategisch onderhoudsmanagement. Door de werkelijke gebouw- en installatieconditie te vergelijken met de gewenste gebouw- en installatieconditie kan men een strategie ontwikkelen die zorgt voor handhaving van de kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten.

Met een door Sweegers en de Bruijn vervaardigd MJOP is de basis gelegd voor gestructureerd onderhoud. Een MJOP koppelt strategische doelen rechtstreeks aan onderhoudsprocessen, waardoor verspilling wordt voorkomen.