Conditiemetingen in het kader van diverse situaties en omstandigheden

Een conditiemeting (CM) geeft zicht op de staat van de onderdelen en technische installaties van een gebouw en de risico's bij niet herstellen van gebreken, en is dus een hulpmiddel om objectieve beslissingen te nemen en/of te onderbouwen. Dit is uiteraard een momentopname.

Een CM wordt dikwijls gekoppeld aan een vervolgoefening zoals het opstellen van een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP), bijkomende studies, het bepalen van kosten, het uitwerken van renovatiestrategiën, … maar doet er in se geen uitspraak over.

Een CM gebeurt ook in België standaard volgens de Nederlandse norm NEN2767. Volgens deze norm worden gebreken in kaart gebracht (ernst, omvang, vordering) gekoppeld aan een matrix dat het risico aangeeft.

Dit document beschrijft verschillende situaties waarin een CM kan uitgevoerd worden:

1. Je dient een meerjaren onderhoudsplanning op te maken

Een CM is een hulpmiddel zijn om een MJOP op te stellen en te onderbouwen (bv. belanghebbenden te overtuigen). Het is een vertrekpunt om prioriteiten te kunnen stellen. Let wel, de Nederlandse norm over conditiemetingen handelt niet over een MJOP.

➢ *Mogelijkheden van een CM*

Een CM geeft zicht op de staat van de onderdelen van een gebouw en de risico's bij het niet herstellen van opgemerkte gebreken en kan daardoor de informatie geven voor:

- een onderbouwd zicht op kosten (OPEX).
- een onderbouwd zicht op investeringen (CAPEX).

➢ *Kenmerken van de aangepaste CM*

- Scoop van de CM dient opgegeven te worden door de opdrachtgever (bv. volledig gebouw of enkel buitenschil, technieken, ...).
- Detailgraad van de CM dient opgegeven te worden door de opdrachtgever (bv. enkel zichtbare gebreken, enkel grote stukken of enkel pompen; enkel grote vervangingskosten of alle kosten, steekproefsgewijs of niet, …). Het is aangewezen om in deze situatie een hoge graad van detail te hanteren.
- Een inventaris van de te inspecteren onderdelen is noodzakelijk (indien niet beschikbaar kan de volledige opmaak of de gedeeltelijke aanvulling als bijkomende opdracht naast de CM uitgestuurd worden).

- Een risicomatrix is noodzakelijk.

➢ *Tips*

Verzamel al zo veel mogelijk informatie (attesten, verslagen, plannen, …).
Je kan additioneel een controle van de wettelijke keuringen vragen.
Een historiek van onderhoudsingrepen en bijhorende documenten is nuttig.

2. Je wilt gebouwen vergelijken om prioriteiten te stellen voor onderhoud en investeringen (bv. budgetverdeling)

➢ *Mogelijkheden van een CM*

Een CM zal een objectief en uniform overzicht geven van de staat van de gebouwelementen.
Door het toekennen van prioriteiten kunnen verschillende acties over verschillende gebouwen afgewogen worden.

➢ *Kenmerken van de aangepaste CM*

- Scoop van de CM dient opgegeven te worden door de opdrachtgever (bv. volledig gebouw of enkel buitenschil, technieken, ...). Om een goede vergelijking te kunnen maken is het aangewezen om het volledige gebouw te laten inspecteren.
- Detailgraad dient opgegeven te worden door de opdrachtgever (bv. enkel zichtbare gebreken, enkel grote stukken of enkel pompen; enkel grote vervangingskosten of alle kosten, steekproefsgewijs of niet, …). Het is aangewezen om in deze situatie een lage graad van detail te hanteren.
- Een inventaris van de te inspecteren onderdelen is noodzakelijk (indien niet beschikbaar kan de volledige opmaak of de gedeeltelijke aanvulling als bijkomende opdracht naast de CM uitgestuurd worden).
- Een risicomatrix is nodig en kan per gebouw verschillend zijn. (de opdrachtgever kan andere prioriteiten hebben per gebouw, bv. in verband met representeerbaarheid, inbraakrisico,...).

➢ *Tips*

Verzamel al zo veel mogelijk informatie (attesten, verslagen, plannen, …).
Een historiek van onderhoudsingrepen en bijhorende documenten is nuttig.

3. Je wilt een gebouw kopen/huren

➢ *Mogelijkheden van een CM*

Waar een schattingsverslag eerder een financieel instrument is, geeft een CM een technisch beeld van de toestand van de gebouwdelen.

Waar een plaatsbeschrijving een zeer gedetailleerde opsomming is van de bestaande toestand zonder er een waarde aan te geven, gaat een CM eerder technisch inzicht geven door inschatting van ernst, vorderingsgraad en omvang van de gebreken.

Een CM kan zicht geven op de staat van gebouw- en/of installatiedelen, met indicaties om te bepalen

- Dringende kosten.
- Onderhoudskosten (CM als voorbereiding op MJOP of onderhoudscontract).
- Huurlasten.

Een CM geeft onderbouwde informatie voor onderhandelingen en om de beslissingen te nemen.

De CM kijkt enkel naar gebreken, geeft geen oordeel over verbeteringsopportuniteiten (bv. een dakdichting met een slechte score duidt aan om het te vervangen, maar het doet geen uitspraak over mogelijke verbeteringen, bv. isoleren, groen dak, …; een ketel met een slechte score duidt aan om het te vervangen, maar doet geen uitspraak over mogelijke alternatieven zoals bv. een warmtepomp).

➢ *Kenmerken van de aangepaste CM*

- Het is aangewezen dat in deze situatie de scoop van de CM het volledige gebouw omvat met uitzondering van de investeringen die sowieso gepland zijn (bv. vervanging ramen, ketel, …)
- Het is aangewezen om in deze situatie een lage graad van detail te hanteren.
- Een inventaris van de te inspecteren onderdelen is niet strikt noodzakelijk.
- Een risicomatrix is aangewezen

4. Je wilt de kwaliteit bepalen en bewaken van een onderhoudsopdracht

➢ *Mogelijkheden van een CM*

Een CM levert een objectivering van de staat van gebouwdelen en geeft de mogelijkheid om de kwaliteit van onderhoud op te volgen.

De gegevens zijn tevens nuttig bij eventuele contractverlenging of de overdracht van de ene contractant naar een andere.

➢ *Kenmerken van de aangepaste CM*

- Scoop van de CM zijn alle elementen die zijn opgenomen in de onderhoudscontracten (bv. daken, HVAC, liften, ...).
- Detailgraad van de CM dient in overeenstemming te zijn met de onderhoudscontracten.
- Een inventaris van de te inspecteren onderdelen is noodzakelijk (indien niet beschikbaar kan de volledige opmaak of de gedeeltelijke aanvulling als bijkomende opdracht naast de CM uitgestuurd worden).
- Een risicomatrix is noodzakelijk.

➢ *Tips*

Een nulmeting is noodzakelijk als vertreksituatie voor de contractant.

5. Je moet beslissen over de toekomst van een gebouw (onderhoud, renovatie, vervreemding (sloop of verkoop) , …)

➢ *Mogelijkheden van een CM*

Een CM kan zicht geven op de globale staat van een gebouw.

De gegevens zijn nuttig voor het opstellen van strategie en budgetten.

De resultaten moeten het mogelijk maken om te kunnen inschatten of onderhoud überhaupt nog zinvol is, in dat geval kan een audit volgens situatie 1 nuttig zijn.

De resultaten moeten het ook mogelijk maken om te kunnen inschatten of renovatie überhaupt nog zinvol is, in dat geval is het advies van een architect nuttig.

➢ *Kenmerken van de aangepaste CM*

- Het is aangewezen dat in deze situatie de scoop van de CM het volledige gebouw omvat.
- Het is aangewezen om in deze situatie een lage graad van detail te hanteren.
- Een inventaris van de te inspecteren onderdelen is niet strikt noodzakelijk.
- Een risicomatrix is aangewezen.

➢ *Tips*

Een zicht op de historiek en/of de praktijkkennis van de gebruiker zijn belangrijke andere elementen in de beslissing.

Een bijkomend advies van architect is nuttig.

Ook andere elementen dan de conditie spelen mee, bv. brandveiligheid, toegankelijkheid, regelgeving, ...

6. Je moet een oplevering organiseren

➢ *Mogelijkheden van een CM*

Er kan een CM uitgevoerd worden ter voorbereiding van de oplevering, zodat tijdens de rondgang eventuele gebreken objectief gestaafd kunnen worden.

De resultaten van de CM zijn nuttig bij onderhandelingen over hoe wordt omgegaan met opmerkingen (minprijzen, herstelling, …)

De CM geeft zicht op het onderhoud en kan dienst doen als nulmeting bij onderhoudscontracten. (zie ook situatie 4)

➢ *Kenmerken van de aangepaste CM*

- Scoop van de CM dient opgegeven te worden door de opdrachtgever en dient in overeenstemming te zijn met de oplevering (bv. volledig gebouw of enkel buitenschil, technieken, ...).
- Het is aangewezen om in deze situatie een hoge graad van detail te hanteren.
- Een inventaris van de te inspecteren onderdelen is noodzakelijk en normaal gezien aanwezig via het as-built dossier (indien niet beschikbaar kan de volledige opmaak of de gedeeltelijke aanvulling als bijkomende opdracht naast de CM uitgestuurd worden).
- Een risicomatrix is hier niet van toepassing omdat er geen gebreken mogen zijn.

➢ *Tips*

De inventaris dient up to date te blijven voor latere vervolgmetingen, bv. voor het opstellen van een MJOP.

Addendum

Enkele algemene aandachtspunten

- Zorg dat er tijdens de uitvoering iemand beschikbaar is met toegang tot te inspecteren gebouwdelen.
- Zorg voor veilige toegang tot de te inspecteren gebouwdelen.
- Zorg dat iemand aanwezig is die het gebouw kent (geschiedenis, technieken, …).

Afkortingen en begrippen

- CM = conditiemeting
- MJOP = meerjaren onderhoudsplanning
- Inventaris = een lijst met de bouwdelen en/of installaties met een aantal eigenschappen (hun omvang (m, m^2, m^3, …), leeftijd, aanduiding op plannen, …)
- Nulmeting = meting van de situatie om een ontwikkeling vanaf het moment van meting te kunnen aantonen
- Risicomatrix = De risicomatrix geeft de formule “Risico = Kans x Effect” weer in twee dimensies. Er zijn standaardmatrices beschikbaar, maar organisaties kunnen ook een eigen matrix ontwikkelen die is aangepast aan hun specifieke noden. Zo zal een historisch monument een andere matrix hebben dan een hypermodern kantoorgebouw. Uit de

risicoanalyse van de verschillende scores kunnen wel gevolgen getrokken worden voor het gebouw, maar deze analyse staat los van de conditiemeting.