



Conditiemeting NEN2767 als belangrijke stap naar duurzaam onderhoudsbeheer

Of u nu één gebouw beheert of verschillende, het is niet evident om te weten **welk bouwelement wanneer onderhouden, vervangen of hersteld** dient te worden. Bovendien wilt u weten welke gebreken **prioritair** dienen behandeld te worden en wat de gevolgen zijn wanneer u een gebrek niet aanpakt. Ten slotte wilt u ook graag weten waar u aan toe bent op **budgettair** vlak. Onverwachts geconfronteerd worden met zware investeringen terwijl u geen budget hebt voorzien, wilt u liever vermijden.

Om u **volledig te ontzorgen** op het vlak van uw onderhoudsbeheer, stellen we u als Van Roey Services een conditiemeting voor op basis van de NEN2767-standaard, die als basis fungeert voor een meerjarenonderhoudsplan.

Wat houdt een conditiemeting juist in?

Onze gecertificeerde inspecteur brengt de toestand of de conditie van uw gebouw en installaties in kaart volgens de **meet- en registreermethode NEN2767**. Hij gebruikt hiervoor een gebrekenlijst.

Voor elk bouwelement wordt het gebrek benoemd, en vervolgens de **ernst**, de **omvang** en de **intensiteit** ervan beschreven door middel van een schaal.

- Voor ernst zijn er 3 mogelijke beoordelingen:
ernstig - serieus - gering
- Voor omvang zijn er 5 mogelijke beoordelingen:
incidenteel - plaatselijk - regelmatig - aanzienlijk - algemeen
- Voor intensiteit zijn er 3 mogelijke beoordelingen:
beginstadium - gevorderd stadium - eindstadium

Wat is het eindresultaat van een conditiemeting?

De combinatie van deze drie parameters resulteert in één getal: de **conditiescore** van uw volledig gebouw, die varieert van 1 (zeer goed) tot 6 (zeer slecht).



services
BOUWEN MET MENSEN

S251-2B-vb • Vaals II
Dr. Schaepmanstraat 22 • Vaals, Nederland

Conditie 3

3131 Buitendeur aluminium

deur gemeenschappelijke ruimte +0

B7EW02 Kieren kouval, deur sluit moeilijk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Energie - matig effect

Activiteit:	2020	Hvh
Bijregelen en smeren hang en sluitwerk		1,00 st



Score van een bouwelement, in dit geval is de conditiescore 3

Bovendien bepaalt onze inspecteur ook welk risico u loopt als een gebrek niet onmiddellijk wordt aangepakt. Belangrijk hierbij is dat u als opdrachtgever uw prioriteiten meegeeft. De inspecteur geeft een score aan de door u doorgegeven prioriteiten en bepaalt de urgentie om het gebrek op te lossen. De conditiescore en urgenties worden samen in een overzicht gegoten. Wanneer één van de twee een vooraf ingestelde grens overschrijdt, dan weet u dat dit bouwelement aangepakt dient te worden.

Wat zijn de voordelen van een conditiemeting?

Dankzij de conditiemeting beschikt u over een **transparant overzicht van de kosten** die u op termijn voor elk bouwelement mag verwachten. Die hoge voorspelbaarheid resulteert in


- een lagere onderhoudslast op lange termijn
- een budget onder controle

Zo houdt u uw vastgoed in topconditie en op maat van zijn gebruikers. Maar er is meer:

Een objectieve basis voor een meerjarenonderhoudsplan

Het in kaart brengen van alle bouwelementen en hun mogelijke kosten binnen een bepaalde termijn is een belangrijke eerste stap in het **duurzaam onderhoudsbeheer van uw vastgoed**. De objectieve resultaten van de conditiemeting vormen immers de ideale basis voor een **meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**.

Op basis van dit plan kan u alle onderhoudswerken **opnemen in uw begroting** zodat u transparant de nodige reserves kan aanleggen voor systematisch en duurzaam onderhoud. Een conditiemeting maakt bovendien preventief onderhoud mogelijk en zo voorkomt u storingen. Alle installaties blijven werken en bijgevolg blijven de comfortparameters ook constant voor de gebruikers van het gebouw.

S251-1A-MJOP - Vaals I Sneeuwberglaan 1 - Vaals, Nederland													
Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Sij	Cy	Prijs/Ehd	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2044	Totaal
Vervangen wandafwerking plint		551,00	m1	2064	48	12,50							0
4212 Wandafwerking houtvolocement													0
Vervangen wandafwerking houtvolocement		73,00	m2	2064	48	57,94							0
4322 Vijsafwerking tapijt													0
Vervangen tapijt		1219,00	m2	2028	12	52,32						127.556	127.556
4510 Plafond eternit buiten													0
Bevestiging nakijken en herstellen	Doorbuiging	1,00	m2	2020		0,00							0
Nazicht bevestigingen		181,00	m2	2023	5	1,00				181		724	905
Vervangen plafondafwerking eternitplaten		181,00	m2	2064	48	53,59							0
4512 Systeemplafond													0
Deurdranger afregelen/aanpassen en paneel vervangen	Beschadiging	1,00	m2	2020		0,00							0
Vervangen beschadigde en vervuilde panelen		36,96	m2	2020		58,70	2.170						2.170
Vervangen systeemplafond		924,00	m2	2064	48	58,70							0
4521 Plafondafwerking spuitwerk													0
Aanbrengen spuitwerk plafond		295,00	m2	2040	24	19,14						5.646	5.646
4622 Schildenwerk op vliesbehang													0
Groot schildenwerk		1621,00	m2	2028	12	29,30						94.991	94.991
4711 Dakbedekking bitumen													0
Vuil, aanslag, verkleuring		0,00	m2	2019		0,00							0
Afschot foutief of onvoldoende (plassen op dakbedekking)		0,00	m2	2019		0,00							0
Bladvanger terug plaatsen	Bladvanger los	0,00	st	2019		25,00							0
Repareren beschadiging	Beschadiging	0,00	m2	2020		200,00							0
Inspectie en reinigen dak 2x per jaar		1613,00	m2	2017	1	0,30	484	484	484	484	484	9.678	12.098
Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast		1613,00	m2	2052	36	61,26							0
													46

Meerjarenonderhoudsplan met oplistings van de onderhoudshandelingen

Wat zijn de stappen na de conditiemeting?

Zodra duidelijk is welke onderhoudswerken op korte termijn dienen te worden ingepland, maken we de nodige offertes op. Als we een akkoord hebben worden de werken ingepland en uitgevoerd.

Nadien gaan we over tot de nulmeting, waarbij we de conditie van het gebouw bepalen na de onderhoudswerken. Dit markeert de start van het onderhoudscontract.

Duurzaam onderhoudsbeheer in 8 stappen

1. Overzicht van alle herstelgevoelige bouwelementen van uw gebouw
2. Condiemeting volgens NEN2767-standaard
3. Risicoanalyse: impact van niet tijdig herstelde gebreken
4. Opmaak meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
5. Opmaak offerte onderhoudswerken
6. Uitvoeren onderhoudswerken
7. Nulmeting: bepalen conditie gebouw na onderhoudswerken

Van Roey Services, uw partner

De investeringskost van een gebouw bedraagt maximaal 30% van de totale operationele kost over 30 jaar. Meer dan 70% van de operationele kost bestaat uit facilitaire kosten zoals die voor bouwkundig en technisch onderhoud alsook de energiekost.

Als Van Roey Services willen we eigenaars en gebruikers van gebouwen maximaal ontzorgen door de operationele kosten én de leefbaarheid te optimaliseren over de hele levenscyclus van een gebouw. We focussen niet alleen op onderhoud en energie-efficiëntie maar maximaliseren daarbij ook de comfortparameters zoals bijvoorbeeld luchtkwaliteit, temperatuur of akoestiek voor de gebruikers. Van Roey Services maakt deel uit van Groep Van Roey, een gereputeerde bouwgroep, actief in verschillende sectoren in België en Nederland en dit voor zowel bedrijven, particulieren als overheden.

Naast conditiemetingen en meerjarenonderhoudsplannen voor uw gebouwen bieden we ook onderhouds- en energieprestatiecontracten (OEPC) aan om het onderhoud en het energieverbruik van uw installaties te garanderen. Meer informatie vindt u hierover in onze leaflet "**Onderhoud- en energieprestatiecontract (OEPC)**".

Contacteer ons voor een vrijblijvende kennismaking!

Stefaan Engels

technisch adviseur

stefaan.engels@vanroeyervices.pro

+32 477 34 00 99