

## Bijlage 4 - Onderhoudsniveaus en inspectiemethodiek gebouwen

De conditiebepaling (niveau 1 t/m 6) is een bepaling van de conditie van een element van een gebouw gebaseerd op een vastgelegde methode conform de NEN 2767. Een score van 1 wil zeggen dat een bouwdeel in nieuwbouwstaat verkeert. Score 6 staat voor de slechtste conditie die kan worden aangetroffen. In de figuur hieronder is per score een korte beschrijving opgenomen.

| Conditie-score | Omschrijving          | Toelichting                                                                                      |
|----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1              | Uitstekende conditie  | Incidenteel geringe gebreken                                                                     |
| 2              | Goede conditie        | Incidenteel beginnende veroudering                                                               |
| 3              | Redelijke conditie    | Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar |
| 4              | Matige conditie       | Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar                            |
| 5              | Slechte conditie      | De veroudering is onomkeerbaar                                                                   |
| 6              | Zeer slechte conditie | Technisch rijp voor sloop                                                                        |

*Figuur 1: De conditiescores uit NEN-2767*

Deze methode is in tegenstelling tot bijvoorbeeld de kwaliteitsniveaus in het openbaar groen geen beeldkwaliteit maar een rekenkundige methode. Hieronder wordt de methode met een voorbeeld verduidelijkt:

- Per element van een gebouw, bijvoorbeeld een buitenkozijn, wordt gekeken welke gebreken er zijn. In het normboek van de NEN zijn deze gebreken in categorieën ingedeeld:  
Ernstig gebrek    houtrot  
Serieus gebrek    afbladderende verf  
Gering gebrek    vuil of verkleuring
- Vervolgens wordt bepaald in welke mate het gebrek voorkomt:  
Incidenteel      < 2%  
Plaatselijk      2% tot 10%  
Regelmatig      10% tot 30%  
Aanzienlijk      30% tot 70%  
Algemeen        > 70%
- Ook wordt gekeken naar het stadium van het gebrek: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium.
- In een tabel is vervolgens af te lezen welke conditie het element, in dit geval een kozijn, heeft. Bijvoorbeeld 12 % losse verfdelen levert een conditie 3 op en 30% losse verfdelen levert een conditie 4 op. Als er meerdere gebreken op 1 kozijn aanwezig zijn bv 3 % houtrot (-> conditie 3) en 5 % losse verfdelen (-> conditie 2) is er een rekenmethode om deze bij elkaar op te tellen tot een totale conditie van het kozijn.

### Vangnetconstructie

Bij technische apparaten waar je geen gebreken aan kunt vaststellen, bv een cv ketel, wordt de conditie normaliter bepaald op basis van een theoretische levensduur. Als een installatie tussen de 75 en 87,5% van zijn theoretische levensduur is, krijgt hij de conditie 3. In een MJOP waarin niveau 3 de norm is, wordt de vervanging dus gepland zodra een apparaat 87,5 % van zijn levensduur heeft bereikt. Dit terwijl de installatie geen gebreken hoeft te vertonen.

Het is ook mogelijk om los van de conditiebepaling per geconstateerd gebrek ook een risico-inschatting in het plan op te nemen. De risico's die benoemd zijn in de NEN norm zijn:

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Veiligheid/gezondheid     | Constructieve veiligheid  |
| Cultuurhistorische waarde | Gebruik en bedrijfsproces |
| Technische gevolgschade   | Toename klachtenonderhoud |

## Beleving / esthetica

Er wordt dan niet meer gepland op conditie maar op risico's. Deze risico's kunnen per gebouwdeel of installatie anders worden vastgelegd. Daarmee worden installaties bij een onderhoudsniveau 3 niet standaard vervangen bij het bereiken van 87,5% van de theoretische levensduur, maar wordt op basis van een risico-inschatting al dan niet tot vervanging overgegaan. In de praktijk worden de opgenomen maatregelen uit het MJOP ambtelijk ter plekke beoordeeld en zoveel mogelijk samen met de gebruikers besproken. Samen wordt bepaald wanneer de daadwerkelijke vervanging uitgevoerd wordt.