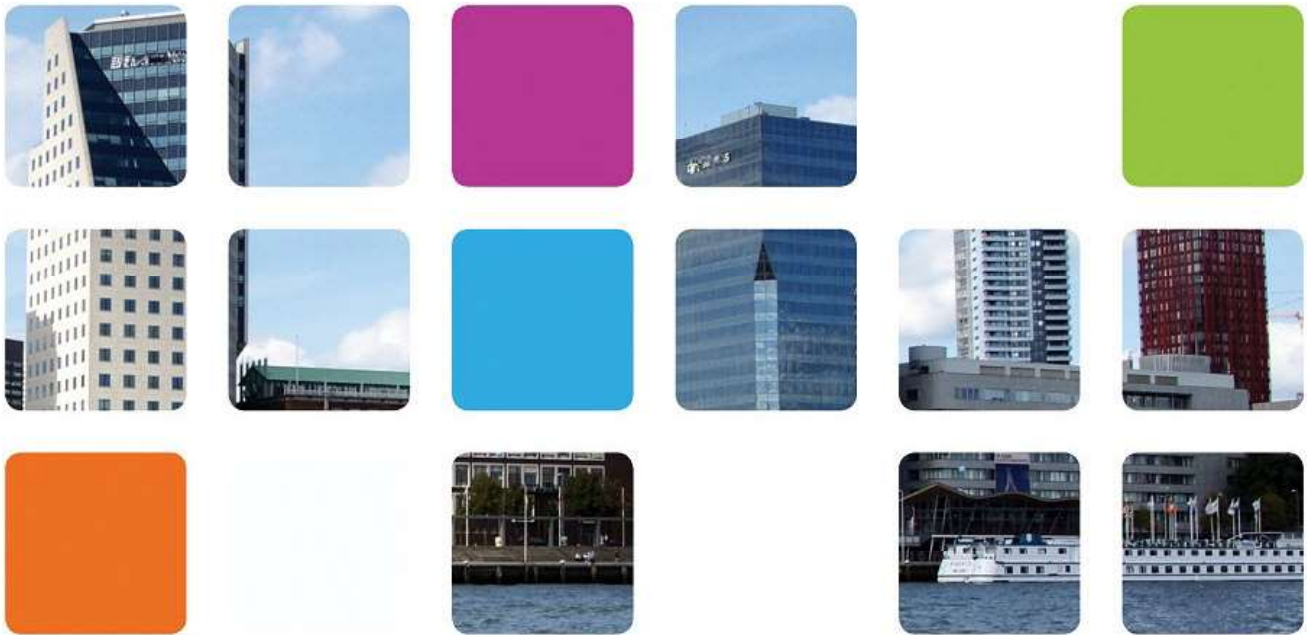




Inspectierapport

Gemeente  **Waalwijk**

04.02.09 Stichting openbare leeszaal en bibliotheek

Wilhelminastraat 4a

27 april 2022

Koen en Finn

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Leeswijzer

NEN 2767 conditiemeting

Gebrekenregistratie

Prioriteitstelling en kwantificeren van risico's

Objectgegevens

Inspectiegegevens

Samenvatting conditie elementen

Samenvatting score gebreken

Conditieoverzicht

Compacte lijstweergave van element condities gegroepeerd per classificatie en cluster.

Waarnemingen

Overzicht van geïnspecteerde elementen voorzien van een afbeelding bij het element en/of het gebrek.

Inventarisatie

Uitgebreid overzicht van alle geïnspecteerde elementen.

Daktekening

NEN 2767 conditiemeting

De NEN 2767 methodiek is een methode om de technische staat van bouw- en installatiedelen (hierna 'bouwdelen' genoemd) op objectieve wijze te bepalen en eenduidig vast te leggen.

Door het toekennen van gebreken aan een bouwdeel, op basis van standaard gebrekenlijsten, kan een conditiescore worden berekend. Deze conditie wordt uitgedrukt in een 6 puntschaal, waarbij 1 de beste en 6 de slechtste kwaliteit aangeeft. Aanvullend wordt per gebrek een risicoprofiel bepaald.

De voordelen van een conditiemeting NEN 2767 zijn:

- Uniformiteit in de uitspraak over de technische staat van bouwdelen
- Risico's met betrekking tot de technische staat zijn inzichtelijk
- Bouwdelen en gebouwen zijn onderling te vergelijken
- De persoonlijke interpretatie van de adviseur wordt geminimaliseerd
- Het is de perfecte basis voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsbegroting.

1	Uitstekend	Geen of zeer beperkte veroudering. Gebreken als gevolg van veroudering komen niet of zeer incidenteel voor. Installaties functioneren storingsvrij.
2	Goed	Gebreken in de vorm van materiaal aantasting, veroudering van afwerkklagen en componenten komen incidenteel voor. Installaties functioneren, op enkele uitzonderingen na, storingsvrij.
3	Redelijk	Het verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen. Plaatselijk gebreken aan afwerkklagen, materialen en componenten. Installatie kan een enkele keer worden verstoord zonder dat het bedrijfsproces wordt geschaad.
4	Matig	Verouderingsproces wordt met regelmaat geconstateerd. Regelmatig gebreken aan afwerkklagen, materialen en componenten. Er kunnen ernstige gebreken voorkomen die kunnen leiden tot functieverlies. Bedrijfszekerheid van installaties is in het geding.
5	Slecht	Verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Aanzienlijke mate van gebreken aan afwerkklagen, materialen en componenten. De primaire functies zijn niet meer gewaarborgd. Het functioneren van installaties is niet meer gewaarborgd.
6	Zeer slecht	Maximaal gebrekenbeeld en voortdurend treden storingen op in de functievervulling. Onbruikbaar en technisch rijp voor de sloop.
9	Uitsluiting	Conditie is uitgesloten voor dit element. Conditie hoeft niet berekend te worden.

Gebrekenregistratie

Het startpunt van de NEN 2767 methodiek is het toewijzen van één of meerdere gebreken aan een bouw- of installatiedeel (hierna 'bouwdeel' genoemd).

Er wordt een drietal parameters per gebrek opgenomen, namelijk ernst, intensiteit en omvang. Het belang van een gebrek is vastgelegd in de gebrekenlijsten van de NEN 2767-2 en geeft aan wat de mogelijke impact van een gebrek kan zijn op een bouwdeel. De intensiteit en omvang wordt door de inspecteur in het veld bepaald tijdens de gebrekenregistratie.

Voor enkele gebreken ligt de intensiteit en/of omvang ook vast in de gebrekenlijsten.

Ernst

1	Gering	Geringe gebreken doen geen afbreuk aan de functionaliteit van het bouw- of installatiedeel, bijvoorbeeld vervuiling.
2	Serieus	Serieuze gebreken betekenen een degradatie van het bouw- of installatiedeel, zonder de functionaliteit direct aan te tasten, bijvoorbeeld verwerking.
3	Ernstig	Ernstige gebreken doen direct afbreuk aan de functionaliteit van het bouw- of installatiedeel, bijvoorbeeld houtrot.

Intensiteit

1	Laag (beginstadium)	Het gebrek is nauwelijks waarneembaar.
2	Midden (gevoorderd stadium)	Het gebrek is duidelijk waarneembaar.
3	Hoog (eindstadium)	Het gebrek is zeer duidelijk waarneembaar; het gebrek kan niet of nauwelijks toenemen.

Omvang

1	Incidenteel (1%)	Het gebrek komt incidenteel voor.
2	Plaatselijk (2% - 9%)	Het gebrek komt plaatselijk voor.
3	Regelmatig (10% - 29%)	Het gebrek komt regelmatig voor.
4	Aanzienlijk (30% - 69%)	Het gebrek komt aanzienlijk voor.
5	Algemeen (70% - 100%)	Het gebrek komt algemeen voor.

Prioriteitstelling en kwantificeren van risico's

Omdat een conditiescore op zich nog niks zegt over de urgentie en het kwantificeren van risico's, wordt tijdens de gebreken- en activiteitenregistratie een zogenaamde aspect / prioriteit toegekend aan het gebrek en/of activiteit.

Allereerst bepaalt de inspecteur het betreffende aspect. Dit wordt gedaan in mate van belangrijkheid, dus door te starten bij veiligheid / gezondheid en vervolgens af te dalen naar het betreffende aspect. Er is altijd maar één aspect per gebrek en/of activiteit!

Tot slot bepaalt de inspecteur de prioriteit (het effect) op het aspect. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gering effect, een matig effect en sterk effect.

De gebruikte aspecten en prioriteiten voor gebreken en/of activiteiten zijn in het model opgenomen. Het is mogelijk om af te wijken van de standaard aspecten en prioriteiten die de NEN 2767 informatief als bijlage heeft opgenomen. Aspect en prioriteit op gebreken en activiteiten mogen ook onderling verschillen.

Door combinatie van aspect en prioriteit (effect) te plotten in een risicotabel op basis van een risico van 1 (laag risico) tot en met 4 (kritiek risico) ontstaat een urgentie voor het oplossen van gebreken en uitvoeren van activiteiten.

Aspect

1	1 Veiligheid/G	Veiligheid/gezondheid
2	2 Cultuur	Cultuurhistorisch
3	3 Proces	Bedrijfsproces
4	4 Schade	Vervolgschade
5	5 Klachten	Klachten
6	6 Esthetica	Esthetica

Prioriteit

1	1 Gering	Gering effect
2	2 Matig	Matig effect
3	3 Ernstig	Ernstig effect

Risico

L	1 Laag	Laag
G	2 Gemiddeld	Gemiddeld
H	3 Hoog	Hoog
K	4 Kritiek	Kritiek

Objectgegevens

Objectcode	04.02.09
Objectomschrijving	Stichting openbare leeszaal en bibliotheek
Adres	Wilhelminastraat 4a
	5141 HK Waalwijk
Bouwjaar	1994
Verbouwing	Onbekend
BVO	2068 m2



Geaggregeerde conditie object

Geaggregeerde conditie object is een conditie (voor onderhoud) van het algehele object. Deze wordt berekend door condities van de afzonderlijke opgenomen elementen, afgezet tegen de vervangingswaarde van de elementen.

O

Onderhoud

3

Inspectiegegevens

Inspecteur	Koen en Finn
Inspectiedatum	07-04-2022
Omstandigheden	Bewolkt

Opmerkingen

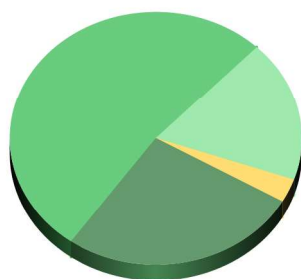
Het object betreft "Stichting openbare leeszaal en bibliotheek" aan de Wilhelminastraat 4a te Waalwijk. Het object dateert uit 1994. Het gebouw bestaat uit de bibliotheek op de begane grond en de eerste verdieping en daarboven zijn meerdere bouwlagen voorzien van appartementen.

Wij hebben een nulmeting op basis van de NEN2767-methodiek uitgevoerd voor het totaalonderhoud van de bibliotheek. Tevens is er een checklist ingevuld op het gebied van verduurzamingsmogelijkheden.

Over het algemeen verkeert het gebouw in een redelijk tot goede onderhoudsconditie.

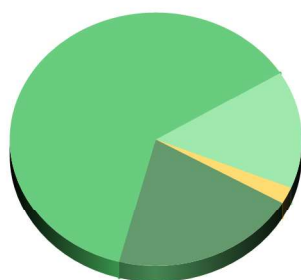
Van toepassing zijnde gebreken worden nader toegelicht in deze rapportage.

Samenvatting conditie elementen



ONDERHOUD Conditie voor onderhoud		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	35	26,52%
2	Goed	69	52,27%
3	Redelijk	24	18,18%
4	Matig	4	3,03%
Totaal inspectie element		132	

Samenvatting score gebreken



Geconstateerd gebrek		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	29	20,71%
2	Goed	87	62,14%
3	Redelijk	21	15,00%
4	Matig	3	2,14%
Totaal geconstateerd gebrek		140	

Conditieoverzicht

Compacte lijstweergave van element condities gegroepeerd per classificatie en cluster.

Code	Element	Hoeveelheid	O
00 - Algemene voorzieningen			
Binnen - Binnen			
0000.500.10	Schilderwerk binnen (totaal)	1,00 POST	2
21 - Buitenwand			
Gevel - Gevel			
2102.110.00	Spouwwand metselwerk	3,00 PM	2
2114.130.00	Vliesgevel aluminium	159,00 M2	2
2116.100.61	Boeiboord/windveer schilderwerk (>300mm) dekkend	9,00 M2	1
2116.100.61	Boeiboord/windveer schilderwerk (>300mm) dekkend (wit)	5,50 M2	2
2116.110.00	Boeiboord hout	24,00 M1	4
2116.110.00	Boeiboord hout (wit)	11,00 M1	1
22 - Binnenwand			
Binnen - Binnen			
2214.120.00	Systeemwand verplaatsbaar vouwwand	23,00 M2	2
28 - Hoofddraagconstructie			
Gevel - Gevel			
2810.100.51	Skeletdeel schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	13,00 M1	3
2810.100.61	Skeletdeel schilderwerk (>300mm) buiten dekkend	45,00 M2	2
2810.120.00	Skeletdeel staal	1,00 PM	1
2810.130.00	Skeletdeel beton	1,00 PM	1
31 - Buitenwandopening			
Gevel - Gevel			
3120.100.70	Raam hang-/sluitwerk	30,00 STK	9
3131.120.00	Buitendraaideur (nooddeur)	1,00 STK	1
3132.120.00	Schuifdeur elektrisch	1,00 STK	1
3132.120.00	Schuifdeur elektrisch	1,00 STK	2
3141.130.00	Kozijnwerk aluminium	266,50 M2	3
3141.200.80	Waterslagen kitvoegen	31,00 STK	2
3141.200.80	Waterslagen kitvoegen (latei kitvoegen)	4,00 STK	2
3141.200.80	Waterslagen kitvoegen (latei kitvoegen)	20,00 STK	3
3142.321.00	Screen elektrisch <2000mm	1,00 STK	2
3142.322.00	Screen elektrisch 2000-3000mm	13,00 STK	2
3142.323.00	Screen elektrisch 3000-4000mm	12,00 STK	2
3142.712.00	Zonweringconstructie beweegbare lamellen	111,00 M2	2
32 - Binnenwandopening			
Binnen - Binnen			
3230.100.70	Binnendeur hang-/sluitwerk	31,00 STK	9
3232.120.00	Schuifdeur binnen elektrisch (dubbele schuifdeur, entree)	1,00 STK	2
3232.120.00	Schuifdeur binnen elektrisch (enkele schuifdeur)	1,00 STK	2

37 - Dakopening				
Dak - Dak				
3721.220.00	Lichtkoepel rond kunststof	1,00 STK	2	
41 - Buitenwandafwerking				
Gevel - Gevel				
4110.210.00	Gevelafdichting kitvoegen	7,00 M1	2	
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	2,00 PM	2	
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	1,00 PM	3	
42 - Binnenwandafwerking				
Binnen - Binnen				
4211.110.00	Wandafwerklaag tegelwerk	2,00 PM	2	
4211.111.00	Wandafwerklaag tegelwerk sanitair	79,70 M2	2	
43 - Vloerafwerking				
Binnen - Binnen				
4321.200.00	Vloerafwerklaag tegelwerk	1,00 PM	2	
4321.240.00	Vloerafwerklaag tegelwerk sanitair	13,40 M2	2	
4321.310.00	Vloerafwerklaag kunststof coating	1.231,00 M2	2	
4322.110.00	Vloerbekleding tapijt	398,00 M2	2	
4322.120.00	Vloerbekleding linoleum	3,00 M2	2	
4322.120.00	Vloerbekleding linoleum	55,00 M2	4	
4322.310.00	Entreemat inloopmat	17,00 M2	2	
45 - Plafondafwerking				
Binnen - Binnen				
4512.100.00	Systeemplafond	309,00 M2	2	
4512.100.00	Systeemplafond (metaal)	1.338,00 M2	1	
4512.100.00	Systeemplafond (sanitair)	13,40 M2	2	
Gevel - Gevel				
4520.100.41	Plafond schilderwerk buiten dekkend	34,00 M2	2	
4520.100.41	Plafond schilderwerk buiten dekkend (wit)	5,50 M2	2	
4522.110.00	Plafondbekleding hout	34,00 M2	1	
4522.110.00	Plafondbekleding hout (wit)	5,50 M2	1	
4522.120.00	Plafondbekleding staal (systeemplafond)	22,00 M2	2	
47 - Dakafwerking				
Dak - Dak				
4710.211.00	Dakaansluiting loodslabben binnenblad	30,00 M1	2	
4710.211.00	Dakaansluiting loodslabben binnenblad	6,00 M1	3	
4711.100.00	Vlakke dakafwerking	61,00 M2	9	
4711.110.00	Vlakke dakafwerking bitumineus	61,00 M2	2	
51 - Warmteopwekking				
Installatie - Installatie				
5120.100.00	Opstellings-/stookruimte	1,00 PM	2	
5121.143.00	Gasketel 50-80kW (wand) (links)	1,00 STK	1	
5121.143.00	Gasketel 50-80kW (wand) (rechts)	1,00 STK	1	

52 - Afvoer				
Gevel - Gevel				
5212.620.00	Hemelwaterafvoer staal	63,00 M1	2	
Installatie - Installatie				
5221.100.00	Leiding fecaliënafoersysteem	1,00 PM	1	
53 - Water				
Binnen - Binnen				
5321.201.00	Voorraadboiler elektrisch <30 liter	2,00 STK	1	
5321.201.00	Voorraadboiler elektrisch <30 liter	1,00 STK	3	
Installatie - Installatie				
5310.200.00	Leiding drinkwaterinstallatie	1,00 PM	1	
5320.100.00	Leiding verwarmd tapwater	1,00 PM	1	
54 - Gassen				
Installatie - Installatie				
5410.100.00	Leiding brandstofinstallatie gas	1,00 PM	1	
5420.100.00	Leiding persluchtinstallatie	1,00 PM	1	
55 - Koude opwekking en distributie				
Dak - Dak				
5512.111.00	Split systeem enkelvoudig <3kW	1,00 STK	3	
5512.113.00	Split systeem enkelvoudig 6-10kW	1,00 STK	2	
Installatie - Installatie				
5531.100.00	Koudemiddelleiding	1,00 PM	1	
5531.110.00	Leiding gekoeld water en appendage	1,00 PM	1	
56 - Warmtedistributie				
Installatie - Installatie				
5610.100.00	Leiding CV/radiatoren/verwarmingslichamen	1,00 PM	1	
5610.312.00	Circulatiepomp warmtedistributie DN25 (aanvoer kantoren)	1,00 STK	3	
5610.312.00	Circulatiepomp warmtedistributie DN25 (aanvoer str. pan. groep 1+2)	1,00 STK	3	
5610.312.00	Circulatiepomp warmtedistributie DN25 (aanvoer str. pan. groep 3)	1,00 STK	3	
5610.312.00	Circulatiepomp warmtedistributie DN25 (aanvoer str. pan. groep 4)	1,00 STK	3	
5610.414.00	Expansievat CV-installatie 110 liter	1,00 STK	1	
5610.511.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie <DN25 (aanvoer str. pan. groep 3)	1,00 STK	3	
5610.512.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie DN25 (aanvoer str. pan. groep 1+2)	1,00 STK	1	
5610.512.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie DN25 (aanvoer str. pan. groep 4)	1,00 STK	3	
57 - Luchtbehandeling				
Installatie - Installatie				
5731.200.00	Boxventilator	1,00 STK	3	
5741.100.00	Luchtgordijn	1,00 STK	2	
58 - Regeling klimaat en sanitair				
Installatie - Installatie				
5820.100.00	Centrale regelkast klimaat (RK1)	1,00 STK	1	
61 - Centrale elektrische voorzieningen				

Installatie - Installatie				
6100.100.00	Centrale elektrische voorziening	1,00 PM	1	
6151.116.00	Laagspanning hoofdverdeelinrichting >40 groepen (HVK)	1,00 STK	3	
6151.213.00	Laagspanning verdeelinrichting 15-20 groepen (OVK)	1,00 STK	1	
63 - Verlichting				
Installatie - Installatie				
6311.301.00	Armaturen	730,00 BVO	3	
6311.302.00	Armaturen LED	1.338,00 BVO	1	
6311.400.00	Lamp	730,00 BVO	9	
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	3,00 STK	3	
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal (in verlichting verwerkt)	15,00 STK	1	
6324.300.00	Vluchtverlichtingarmatuur decentraal	20,00 STK	4	
64 - Communicatie				
Installatie - Installatie				
6431.100.00	CCTV installatie	1,00 STK	2	
65 - Beveiliging				
Binnen - Binnen				
6541.100.00	Toilet mindervalide noodsignaal	1,00 STK	2	
Gevel - Gevel				
6539.200.00	Valbeveiliging	3,00 POST	1	
Installatie - Installatie				
6511.110.00	Brandmeldinstallatie centrale	1,00 STK	2	
6511.180.00	Brandmeldinstallatie kabels en appendages	2.068,00 BVO	2	
6513.210.00	Handblusser	9,00 STK	1	
6513.210.00	Handblusser	1,00 STK	2	
6513.220.00	Brandslanghaspel	3,00 STK	3	
6521.410.00	Inbraaksignalering centrale	1,00 STK	2	
6521.460.00	Inbraaksignalering kabels/appendages	2.068,00 BVO	2	
66 - Transport				
Installatie - Installatie				
6611.100.00	Elektrische lift	1,00 STK	3	
73 - Keukenvoorzieningen				
Binnen - Binnen				
7311.220.00	Keukenblok inclusief bovenkast	1,00 STK	3	
7311.230.00	Keukenblok compleet inclusief inbouwapparatuur	1,00 STK	3	
74 - Sanitaire voorzieningen				
Binnen - Binnen				
7411.200.00	Toilet	4,00 STK	2	
7411.400.00	Wastafelcombinatie	3,00 STK	2	
7411.410.00	Fonteincombinatie	1,00 STK	2	
7411.500.00	Uitstortgootsteen	2,00 STK	2	
7412.320.00	Opklapbare beugel	2,00 STK	2	
90 - Terreinvorzieningen				
Gevel - Gevel				
9063.310.00	Gevel-/plafondarmatuur klein	5,00 STK	3	
Terrein - Terrein				
9041.100.00	Terreinverharding	109,00 M2	9	

9041.110.00 Terreinverharding klinker

109,00 M2

2