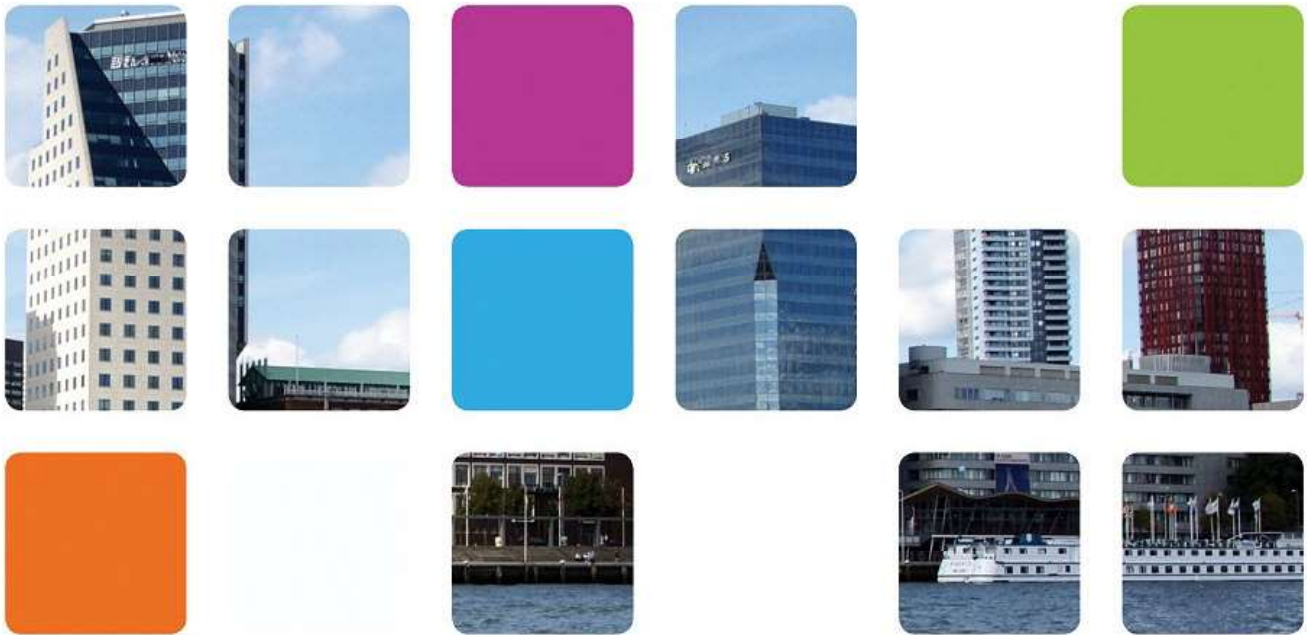




Inspectierapport

Gemeente  **Waalwijk**

01.01.01 Huis van Waalwijk

Raadhuisplein 2

25 mei 2022

W. Derks

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	01.01.01
Objectomschrijving	Huis van Waalwijk
Adres	Raadhuisplein 2
	5141KG Waalwijk
Bouwjaar	1932
Verbouwing	Niet bekend
BVO	1914 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	W. Derks
Inspectiedatum	09-05-2022
Omstandigheden	Zonnig

Opmerkingen

Betreft Huis van Waalwijk aan het Raadhuisplein 2 te Waalwijk. Het object dateert oorspronkelijk uit 1914 en heeft een monumentale status.

Het object bestaat deels uit 4 bouwlagen en verkeert over het algemeen in een redelijke staat van onderhoud.

Tijdens de inspectie is een nulmeting uitgevoerd volgens de NEN2767 methodiek voor het totaalonderhoud. Tevens is er een checklist ingevuld op het gebied van verduurzamingsmogelijkheden.

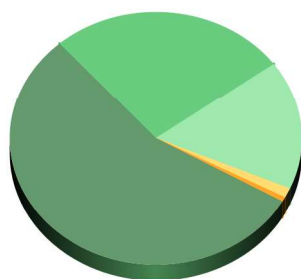
Het interieur, en dan vooral een deel van de vloerafwerkingen/-bekledingen, heeft op korte termijn de aandacht nodig. Verder zijn er een aantal gebouwgebonden installaties aangetroffen die inmiddels de theoretische levensduur hebben bereikt. Het leien dak dient op korte termijn een servicebeurt (inboeten) te ondergaan.

Wij willen opmerkingen dat er op de begane grond en 2de verdieping geen verlichte vluchtwegaanduiding aanwezig is.

De verwarmingsketels zijn bij de inspectie van Nubbik (Raadhuisplein 2a) opgenomen.

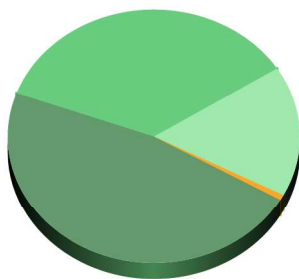
In deze rapportage wordt een nadere toelichting gegeven op de belangrijkste bevindingen van onze inspectie.

Samenvatting conditie elementen



ONDERHOUD Conditie voor onderhoud		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	90	55,21%
2	Goed	43	26,38%
3	Redelijk	27	16,56%
4	Matig	2	1,23%
5	Slecht	1	0,61%
Totaal inspectie element		163	

Samenvatting score gebreken



Geconstateerd gebrek		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	68	47,22%
2	Goed	51	35,42%
3	Redelijk	24	16,67%
5	Slecht	1	0,69%
Totaal geconstateerd gebrek		144	

Conditieoverzicht

Compacte lijstweergave van element condities gegroepeerd per classificatie en cluster.

Code	Element	Hoeveelheid	O
00 - Algemene voorzieningen			
Algemeen - Algemeen			
0000.500.10	Schilderwerk binnen (totaal)	1,00 POST	2
13 - Vloeren op grondslag			
Gevel - Gevel			
1313.110.00	Tegel op zand	21,00 M2	2
21 - Buitenwand			
Dak - Dak			
2116.100.51	Boeiboord/windveer schilderwerk (<300mm) dekkend	4,00 M1	2
2116.111.00	Boeiboord hout (monument)	4,00 M1	1
Gevel - Gevel			
2102.110.00	Spouwwand metselwerk	4,00 PM	1
2102.130.00	Spouwwand natuursteen	4,00 PM	1
24 - Trap en helling			
Gevel - Gevel			
2411.140.00	Rechte steektrap natuursteen	2,00 STK	1
27 - Daken			
Dak - Dak			
2706.150.00	Gootconstructie beton	46,00 M1	2
31 - Buitenwandopening			
Dak - Dak			
3120.100.70	Raam hang-/sluitwerk	2,00 STK	3
3141.100.20	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) binnenzijde	32,00 M1	1
3141.100.51	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	32,00 M1	2
3141.111.00	Kozijnwerk hout monument	3,00 M2	1
Gevel - Gevel			
3120.100.70	Raam hang-/sluitwerk	136,00 STK	3
3120.200.61	Tralie schilderwerk (>300mm) dekkend	22,00 M2	1
3120.200.61	Tralie schilderwerk (>300mm) dekkend	2,00 M2	2
3120.210.00	Tralie staal	24,00 M2	1
3130.100.45	Buitendeur schilderwerk transparant	18,00 M2	1
3130.100.70	Buitendeur hang-/sluitwerk	6,00 STK	1
3131.120.00	Buitendraaideur (nooddeur)	2,00 STK	1
3141.100.20	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) binnenzijde	1.473,00 M1	1
3141.100.51	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	1.473,00 M1	2
3141.111.00	Kozijnwerk hout monument	116,50 M2	1
3141.120.00	Kozijnwerk staal	61,00 M2	1
3142.211.00	Uitvalscherp handbediend <2000mm (800mm)	17,00 STK	1
32 - Binnenwandopening			
Algemeen - Algemeen			
3230.100.70	Binnendeur hang-/sluitwerk	65,00 STK	2
34 - Balustrade en leuning			
Gevel - Gevel			
3412.190.00	Balustrade buiten diverse	2,50 M1	2

	(natuursteen)			
3422.100.55	Leuning schilderwerk (<300mm) buiten transparant	6,00 M1	3	
3422.110.00	Leuning buiten hout	6,00 M1	1	
37 - Dakopening				
Dak - Dak				
3725.110.00	Dakkapel hout	1,00 STK	1	
3725.250.00	Dakkapel wangen lood	2,50 M2	1	
41 - Buitenwandafwerking				
Dak - Dak				
4112.100.41	Gevelbekleding schilderwerk dekkend	4,00 M2	2	
4112.110.00	Gevelbekleding hout	4,00 M2	1	
Gevel - Gevel				
4110.350.00	Gevelafdekking beton	2,00 M1	2	
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	4,00 PM	2	
4112.110.00	Gevelbekleding hout	3,00 M2	1	
42 - Binnenwandafwerking				
Binnen - Binnen				
4211.110.00	Wandafwerklaag tegelwerk	1,00 PM	1	
4211.111.00	Wandafwerklaag tegelwerk sanitair	9,00 M2	2	
4212.300.00	Wandbekleding behang	56,00 M2	3	
43 - Vloerafwerking				
Binnen - Binnen				
4321.200.00	Vloerafwerklaag tegelwerk	1,00 PM	1	
4321.220.00	Vloerafwerklaag tegelwerk plavuizen	1,00 PM	1	
4321.220.00	Vloerafwerklaag tegelwerk plavuizen	1,00 PM	2	
4321.230.00	Vloerafwerklaag tegelwerk natuursteen	118,00 M2	2	
4321.310.00	Vloerafwerklaag kunststof coating	17,00 M2	3	
4321.320.00	Vloerafwerklaag kunststof giet/troffel	3,00 M2	1	
4322.110.00	Vloerbekleding tapijt	51,00 M2	1	
4322.110.00	Vloerbekleding tapijt	23,50 M2	2	
4322.110.00	Vloerbekleding tapijt	43,00 M2	3	
4322.120.00	Vloerbekleding linoleum	30,50 M2	4	
4322.140.00	Vloerbekleding hout	76,00 M2	1	
4322.140.00	Vloerbekleding hout	158,00 M2	2	
4322.150.00	Vloerbekleding PVC	25,00 M2	2	
4322.150.00	Vloerbekleding PVC	25,00 M2	5	
4322.160.00	Vloerbekleding laminaat	13,00 M2	2	
4322.390.00	Entreemat diverse	2,00 M2	3	
	(kokos)			
Gevel - Gevel				
4322.340.00	Entreemat rubberingmat	0,50 M2	3	
44 - Trap en hellingafwerking				
Binnen - Binnen				
4412.140.00	Trapbekleding anti-slip strips	23,00 TRE	2	
45 - Plafondafwerking				
Binnen - Binnen				
4512.100.00	Systeemplafond (mineraal platen)	29,00 M2	3	
Gevel - Gevel				
4520.100.48	Plafond schilderwerk buiten sauswerk	28,00 M2	3	

47 - Dakafwerking				
Dak - Dak				
4710.212.00	Dakaansluiting loodslabben buitenblad	10,50 M1	2	
4710.221.00	Dakaansluiting loodloketten	68,00 M1	3	
4710.230.00	Dakaansluiting deklood	23,00 M1	2	
4710.330.00	Dakrandafwerking zink	3,00 M1	2	
4711.100.00	Vlakke dakafwerking	2,50 M2	1	
4711.160.00	Vlakke dakafwerking zink	2,50 M2	2	
4712.161.00	Hellende dakafwerking leien natuursteen	792,50 M2	3	
52 - Afvoer				
Dak - Dak				
5212.420.00	Gootbekleding bitumineus	46,00 M1	1	
Gevel - Gevel				
5212.100.51	Hemelwaterafvoer schilderwerk (<300mm) dekkend	1,50 M1	1	
5212.210.00	Goot/gootbekleding	92,00 M1	1	
5212.620.00	Hemelwaterafvoer staal	4,00 M1	2	
5212.630.00	Hemelwaterafvoer zink	22,00 M1	2	
Installatie - Installatie				
5221.100.00	Leiding fecaliënafoersysteem	1,00 PM	1	
53 - Water				
Installatie - Installatie				
5310.200.00	Leiding drinkwaterinstallatie	1,00 PM	1	
5314.101.00	Drukverhoging hydrofoorinstallatie 1 pomp	1,00 STK	3	
5320.100.00	Leiding verwarmd tapwater	1,00 PM	1	
5321.201.00	Voorraadboiler elektrisch <30 liter	3,00 STK	3	
54 - Gassen				
Installatie - Installatie				
5410.100.00	Leiding brandstofinstallatie gas	1,00 PM	1	
56 - Warmtedistributie				
Installatie - Installatie				
5610.100.00	Leiding CV/radiatoren/verwarmingslichamen	1,00 PM	1	
5610.324.00	Circulatiepomp warmtedistributie toerengeregeld DN40	2,00 STK	1	
5610.325.00	Circulatiepomp warmtedistributie toerengeregeld DN50	1,00 STK	1	
5610.416.00	Expansievat CV-installatie 200 liter	1,00 STK	1	
5610.514.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie DN40	2,00 STK	1	
5610.515.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie DN50	1,00 STK	1	
5610.620.00	Tegenstroom apparaat warmtedistributie buizenwisselaar	1,00 STK	2	
57 - Luchtbehandeling				
Installatie - Installatie				
5731.200.00	Boxventilator	1,00 STK	1	
58 - Regeling klimaat en sanitair				
Installatie - Installatie				
5820.100.00	Centrale regelkast klimaat	1,00 STK	1	
61 - Centrale elektrische voorzieningen				
Dak - Dak				
6171.100.00	Bliksemafleidingsinstallatie uitwendig	1,00 STK	1	
Installatie - Installatie				
6100.100.00	Centrale elektrische voorziening	1,00 PM	1	
6151.211.00	Laagspanning verdeelinrichting <10 groepen	1,00 STK	3	
6151.215.00	Laagspanning verdeelinrichting 30-40 groepen	1,00 STK	3	

63 - Verlichting				
Gevel - Gevel				
6311.363.00	Armatuur monument	2,00 STK		1
Installatie - Installatie				
6311.301.00	Armatuuren	1.914,00 BVO		3
6311.400.00	Lamp	1.914,00 BVO		1
6324.100.00	Calamiteiten decentraal	4,00 STK		1
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	2,00 STK		1
6324.300.00	Vluchtverlichtingarmatuur decentraal	2,00 STK		1
64 - Communicatie				
Installatie - Installatie				
6413.120.00	Tijdsignalering carillon	1,00 STK		1
65 - Beveiliging				
Installatie - Installatie				
6513.210.00	Handblusser	7,00 STK		1
6521.410.00	Inbraaksignalering centrale	1,00 STK		1
6521.460.00	Inbraaksignalering kabels/appendages	1.914,00 BVO		1
73 - Keukenvoorzieningen				
Binnen - Binnen				
7311.210.00	Keukenblok eenvoudig (1200mm)	1,00 STK		3
7311.220.00	Keukenblok inclusief bovenkast (2500mm)	1,00 STK		1
7311.220.00	Keukenblok inclusief bovenkast (5500mm)	1,00 STK		3
74 - Sanitaire voorzieningen				
Binnen - Binnen				
7411.200.00	Toilet	1,00 STK		1
7411.400.00	Wastafelcombinatie	2,00 STK		3
7411.410.00	Fonteincombinatie	1,00 STK		1
90 - Terreinvorzieningen				
Gevel - Gevel				
9034.100.61	Toegangspoort schilderwerk (>300mm) dekkend	2,50 M2		2
9034.220.00	Draaipoort looppoort staal	1,00 STK		1
9063.202.40	Terreinverlichting armatuur schilderwerk	5,00 STK		1
9063.310.00	Gevel-/plafondarmatuur klein	1,00 STK		2
9063.310.00	Gevel-/plafondarmatuur klein	3,00 STK		3
9063.320.00	Gevel-/plafondarmatuur middelgroot	1,00 STK		3
9063.330.00	Gevel-/plafondarmatuur groot	5,00 STK		1
9063.340.00	Gevel-/plafondarmatuur monument	1,00 STK		1