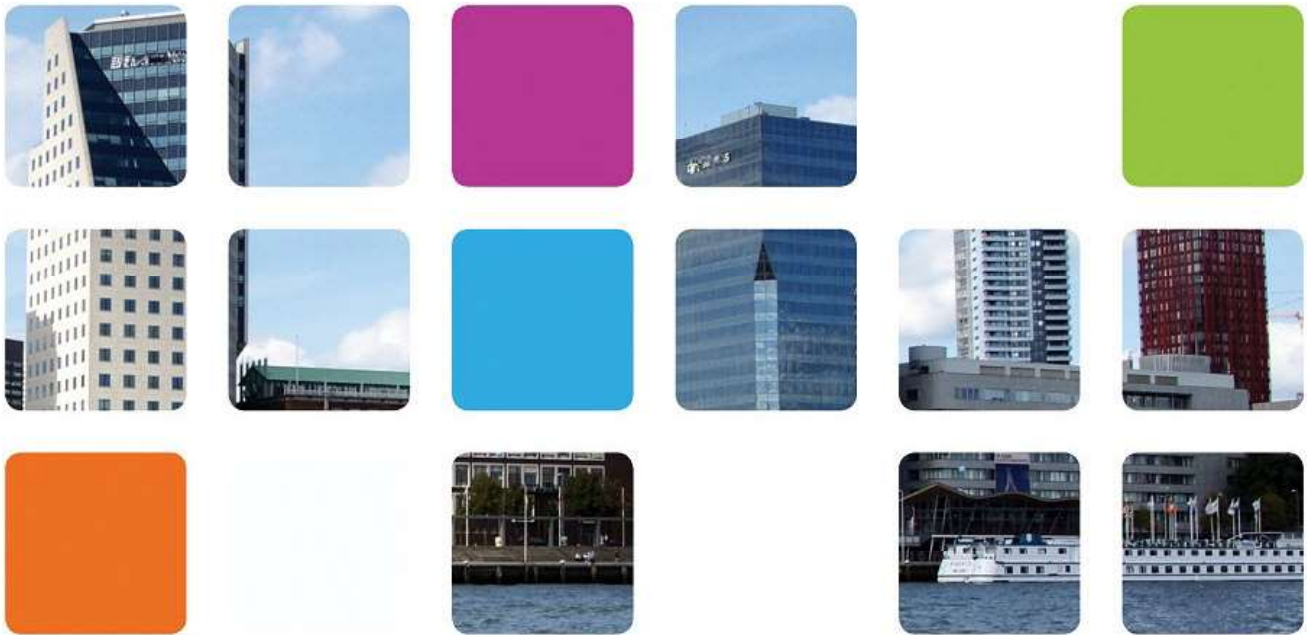




Inspectierapport

Gemeente  **Waalwijk**

04.04.01 Stichting jongerencentrum Waalwijk De Tavenu

Taxandriaweg 13

9 mei 2022

P. Kleintjens

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 (gevorderd 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	04.04.01
Objectomschrijving	Stichting jongerencentrum Waalwijk De Tavenu
Adres	Taxandriaweg 13
	5142 PA Waalwijk
Bouwjaar	1995
Verbouwing	2008
BVO	1544 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

2

Inspectiegegevens

Inspecteur	P. Kleintjens
Inspectiedatum	07-04-2022
Omstandigheden	Regen

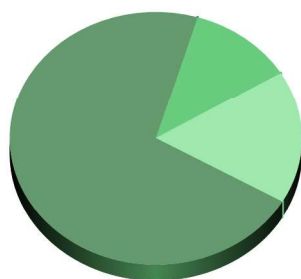
Opmerkingen

Betreft jongerencentrum de Tavenu aan de Taxandriaweg te Waalwijk, het object dateert oorspronkelijk uit 1995 en is later aan de achterzijde uitgebreid. Het object bestaat uit drie bouwlagen en verkeert over het algemeen in een goede staat van onderhoud.

In 2019 zijn de oude daken vernieuwd en is er een zonnestroominstallatie aangebracht. Een groot deel van de installaties dateert nog van het bouwjaar en heeft zijn theoretische levensduur bereikt.

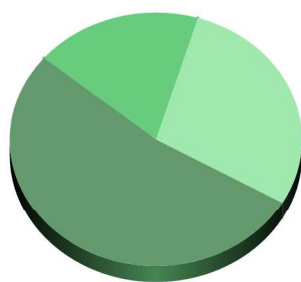
Tijdens de inspectie is een nulmeting uitgevoerd volgens de NEN276 methodiek van het verhuurders onderhoud. Tevens is er een compliance check gedaan.

Samenvatting conditie elementen



ONDERHOUD Conditie voor onderhoud		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	134	71,28%
2	Goed	22	11,70%
3	Redelijk	32	17,02%
Totaal inspectie element		188	

Samenvatting score gebreken



Geconstateerd gebrek		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	57	52,78%
2	Goed	20	18,52%
3	Redelijk	31	28,70%
Totaal geconstateerd gebrek		108	

Conditieoverzicht

Compacte lijstweergave van element condities gegroepeerd per classificatie en cluster.

Code	Element	Hoeveelheid	O
21 - Buitenwand			
Gevel - Gevel			
2100.400.51	Latei schilderwerk (<300mm) dekkend	3,20 M1	1
2101.190.00	Buitenwand diverse (glazenbouwstenen)	1,00 PM	1
2102.110.00	Spouwwand metselwerk	5,00 PM	1
2102.110.00	Spouwwand metselwerk	1,00 PM	2
2114.100.51	Vliesgevel schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	204,00 M1	1
2114.100.61	Vliesgevel schilderwerk (>300mm) buiten dekkend	8,00 M2	1
2114.110.00	Vliesgevel hout	75,00 M2	1
2116.100.51	Boeiboord/windveer schilderwerk (<300mm) dekkend	29,00 M1	1
2116.110.00	Boeiboord hout	29,00 M1	1
22 - Binnenwand			
Algemeen - Algemeen			
2200.100.00	Binnenwand	1,00 PM	1
27 - Daken			
Gevel - Gevel			
2704.100.51	Dakoverstek schilderwerk (<300mm) dekkend	16,00 M1	1
2704.100.61	Dakoverstek schilderwerk (>300mm) dekkend	1,50 M2	1
2704.110.00	Dakoverstek hout	19,00 M1	1
31 - Buitenwandopening			
Gevel - Gevel			
3120.100.70	Raam hang-/sluitwerk	19,00 STK	1
3120.300.41	Ventilatioerooster schilderwerk dekkend	1,00 M2	1
3130.100.41	Buitendeur schilderwerk dekkend	100,00 M2	1
3130.100.70	Buitendeur hang-/sluitwerk	24,00 STK	1
3131.100.00	Buitendraaideur (loopdeur)	1,00 PM	1
3131.120.00	Buitendraaideur (nooddeur)	21,00 STK	1
3132.210.00	Overheaddeur (rol/sectionale) handbediend	1,00 STK	3
3141.100.51	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	394,00 M1	1
3141.100.61	Kozijnwerk schilderwerk (>300mm) buiten dekkend	11,50 M2	1
3141.110.00	Kozijnwerk hout	175,80 M2	1
3141.120.00	Kozijnwerk staal	22,00 M2	1
3141.200.70	Waterslagen voegwerk	28,80 M1	1
3141.200.80	Waterslagen kitvoegen	11,00 STK	1
3142.322.00	Screen elektrisch 2000-3000mm	7,00 STK	1
32 - Binnenwandopening			
Installatie - Installatie			
3232.220.00	Overheaddeur binnen (rol/sectionale) elektrisch	1,00 STK	3
33 - Vloeropening			
Gevel - Gevel			
3321.110.00	Vloerrooster staal	4,00 STK	1
37 - Dakopening			
Dak - Dak			
3721.210.00	Lichtkoepel kunststof	2,00 STK	1

41 - Buitenwandafwerking				
Gevel - Gevel				
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	1,00 PM		1
4111.123.00	Gevelafwerklaag voegwerk verdiept	5,00 PM		1
4112.100.41	Gevelbekleding schilderwerk dekkend	11,00 M2		1
4112.110.00	Gevelbekleding hout	11,00 M2		1
4112.160.00	Gevelbekleding kunststof	11,00 M2		1
45 - Plafondafwerking				
Gevel - Gevel				
4520.100.41	Plafond schilderwerk buiten dekkend	6,00 M2		1
4522.110.00	Plafondbekleding hout	6,00 M2		1
47 - Dakafwerking				
Dak - Dak				
4710.211.00	Dakaansluiting loodslabben binnenblad	36,00 M1		1
4710.212.00	Dakaansluiting loodslabben buitenblad	18,00 M1		1
4710.290.00	Dakaansluiting diverse (polylood)	57,50 M1		1
4711.100.00	Vlakke dakafwerking	1.029,00 M2		1
4711.111.00	Vlakke dakafwerking bitumineus leislag	29,00 M2		1
4711.111.00	Vlakke dakafwerking bitumineus leislag	5,00 M2		2
4711.112.00	Vlakke dakafwerking bitumineus grind	785,00 M2		1
4711.112.00	Vlakke dakafwerking bitumineus grind	210,00 M2		2
51 - Warmteopwekking				
Installatie - Installatie				
5120.100.00	Opstellings-/stookruimte	1,00 PM		1
5121.143.00	Gasketel 50-80kW (wand) (ketel 1)	1,00 STK		1
5121.143.00	Gasketel 50-80kW (wand) (ketel 2)	1,00 STK		1
5121.143.00	Gasketel 50-80kW (wand) (ketel 3)	1,00 STK		1
5121.143.00	Gasketel 50-80kW (wand) (ketel 4)	1,00 STK		1
52 - Afvoer				
Gevel - Gevel				
5212.610.00	Hemelwaterafvoer kunststof	5,00 M1		1
Installatie - Installatie				
5211.200.00	Leiding hemelwaterafvoer (binnen)	1,00 PM		1
5221.100.00	Leiding fecaliënafoersysteem	1,00 PM		1
5236.200.00	Dompelpomp afvalwater	1,00 STK		1
5236.400.00	Fecaliënpomp afvalwater	1,00 STK		3
53 - Water				
Installatie - Installatie				
5310.200.00	Leiding drinkwaterinstallatie	1,00 PM		1
5320.100.00	Leiding verwarmd tapwater	1,00 PM		1
5320.202.00	Pomp warm-tapwaterinstallatie DN20	1,00 STK		2
5322.103.00	Voorraadboiler indirect verwarmd 500 liter (160 liter)	1,00 STK		1
54 - Gassen				

Installatie - Installatie			
5410.100.00	Leiding brandstofinstallatie gas	1,00 PM	1
55 - Koude opwekking en distributie			
Dak - Dak			
5512.112.00	Split systeem enkelvoudig 3-6kW	3,00 STK	3
5512.113.00	Split systeem enkelvoudig 6-10kW	1,00 STK	1
5512.113.00	Split systeem enkelvoudig 6-10kW	3,00 STK	3
Installatie - Installatie			
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	2,00 STK	3
5610.315.00	Circulatiepomp warmtedistributie DN50	1,00 STK	3
5610.411.00	Expansievat CV-installatie 18-25 liter	4,00 STK	2
5610.415.00	Expansievat CV-installatie 140 liter	1,00 STK	2
5610.513.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie DN32	2,00 STK	3
5632.101.00	Heater indirect gestookt <25kW	1,00 STK	1
57 - Luchtbehandeling			
Dak - Dak			
5721.112.00	Dakventilator 0,04-0,7m3/s	1,00 STK	1
5721.112.00	Dakventilator 0,04-0,7m3/s	3,00 STK	3
5721.160.00	Pijpventilator	1,00 STK	2
5771.853.00	Luchtbehandelingskast toevoer/afvoer V + WTW 1,4-2,8m3/s	2,00 STK	3
Installatie - Installatie			
5721.160.00	Pijpventilator	1,00 STK	3
5721.220.00	Afzuigventilator	1,00 STK	1
5741.100.00	Luchtgordijn	1,00 STK	1
58 - Regeling klimaat en sanitair			
Installatie - Installatie			
5820.100.00	Centrale regelkast klimaat	1,00 STK	1
5820.100.72	Centraal meld-/bedieningspaneel	1,00 STK	1
61 - Centrale elektrische voorzieningen			
Dak - Dak			
6111.300.00	Photovoltaïsche panelen	205,00 STK	1
Installatie - Installatie			
6100.100.00	Centrale elektrische voorziening	1,00 PM	1
6111.310.00	Omvormer photovoltaïsche panelen	2,00 STK	1
6151.111.00	Laagspanning hoofdverdeelinrichting <10 groepen (HVK)	1,00 STK	1
6151.211.00	Laagspanning verdeelinrichting <10 groepen	1,00 STK	1
6151.211.00	Laagspanning verdeelinrichting <10 groepen (VK 4)	1,00 STK	3
6151.211.00	Laagspanning verdeelinrichting <10 groepen (VK 5)	1,00 STK	3
6151.211.00	Laagspanning verdeelinrichting <10 groepen (VK 6)	1,00 STK	3
6151.213.00	Laagspanning verdeelinrichting 15-20 groepen (VK 7)	1,00 STK	2
6151.214.00	Laagspanning verdeelinrichting 20-30 groepen	1,00 STK	3

	(VK 1)		
6151.214.00	Laagspanning verdeelinrichting 20-30 groepen	1,00 STK	1
	(VK 2)		
6151.214.00	Laagspanning verdeelinrichting 20-30 groepen	1,00 STK	3
	(VK 3)		

63 - Verlichting

Gevel - Gevel

6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	2,00 STK	1
6371.200.00	Bijzondere verlichting lichtbak	1,00 STK	1

Installatie - Installatie

6311.301.00	Armaturen	1.544,00 BVO	3
6324.100.00	Calamiteiten decentraal	55,00 STK	1
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	5,00 STK	1
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	28,00 STK	3
6324.300.00	Vluchtverlichtingarmatuur decentraal	8,00 STK	1
6324.300.00	Vluchtverlichtingarmatuur decentraal	14,00 STK	3

65 - Beveiliging

Installatie - Installatie

6511.110.00	Brandmeldinstallatie centrale	1,00 STK	3
6511.180.00	Brandmeldinstallatie kabels en appendages	1.544,00 BVO	3
6513.210.00	Handblusser	7,00 STK	1
6513.210.00	Handblusser	1,00 STK	2
6513.220.00	Brandslanghaspel	2,00 STK	2
6513.220.00	Brandslanghaspel	4,00 STK	3
6521.410.00	Inbraaksignalering centrale	1,00 STK	2
6521.460.00	Inbraaksignalering kabels/appendages	1.544,00 BVO	2

66 - Transport

Installatie - Installatie

6613.100.00	Traplif	1,00 STK	1
-------------	---------	----------	---

90 - Terreinvoorzieningen

Gevel - Gevel

9063.230.00	Terreinverlichting gevelstraler	4,00 STK	2
9063.230.00	Terreinverlichting gevelstraler	1,00 STK	3
9063.320.00	Gevel-/plafondarmatuur middelgroot	1,00 STK	1
9063.320.00	Gevel-/plafondarmatuur middelgroot	13,00 STK	2

Terrein - Terrein

9041.100.00	Terreinverharding	1.759,00 M2	1
9041.110.00	Terreinverharding klinker	610,00 M2	2
9041.120.00	Terreinverharding betontegel	400,00 M2	2
9041.130.00	Terreinverharding rubberteg	199,00 M2	1
9041.140.00	Terreinverharding asfalt	550,00 M2	2
9052.400.00	Riolering terrein	1,00 PM	1
9071.310.00	Terreinmeubilering rijwielrek enkelzijdig	24,00 M1	2
9071.320.00	Terreinmeubilering rijwielrek dubbelzijdig	14,00 M1	2