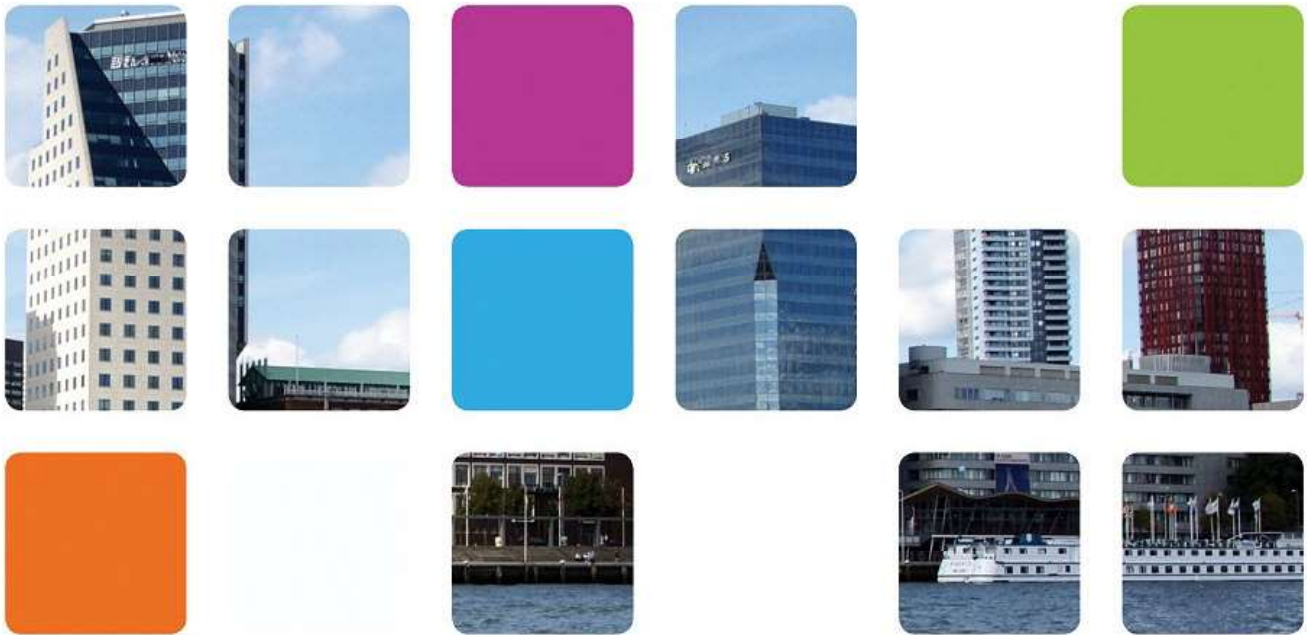




Inspectierapport

Gemeente  **Waalwijk**

04.06.01 Kunstencentrum Waalwijk

Irenestraat 3

17 mei 2022

R. Stam & L. Drost

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	04.06.01
Objectomschrijving	Kunstencentrum Waalwijk
Adres	Irenestraat 3
	5141GJ Waalwijk
Bouwjaar	2000
Verbouwing	niet van toepassing
BVO	2789 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	R. Stam & L. Drost
Inspectiedatum	09-05-2022
Omstandigheden	Zonnig

Opmerkingen

Het object betreft het Kunstencentrum Waalwijk aan de Irenestraat 3 te Waalwijk. Het bouwjaar van het gebouw is 2000 en het object bestaat uit 3 bouwlagen en heeft meerdere platte daken.

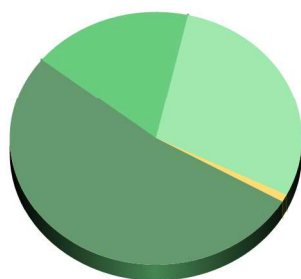
De inspectie is uitgevoerd conform een aangepaste demarcatie. Elementen en activiteit die voor verantwoording zijn voor de huurder zijn buiten beschouwing gelaten. Daarnaast zijn de gevels en het dak van de naastgelegen appartementen buiten beschouwing gelaten en niet opgenomen tijdens de inspectie.

Wij hebben een nulmeting conform de NEN2767-methodiek uitgevoerd. Tevens is er een Compliance-inspectie van het gebouw gedaan.

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

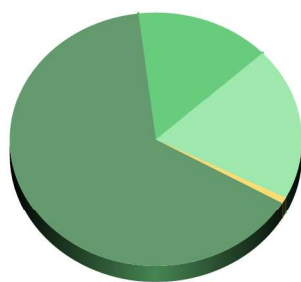
Van toepassing zijnde gebreken worden nader toegelicht in deze rapportage.

Samenvatting conditie elementen



ONDERHOUD Conditie voor onderhoud		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	109	52,40%
2	Goed	37	17,79%
3	Redelijk	60	28,85%
4	Matig	2	0,96%
Totaal inspectie element		208	

Samenvatting score gebreken



Geconstateerd gebrek		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	169	64,75%
2	Goed	39	14,94%
3	Redelijk	51	19,54%
4	Matig	2	0,77%
Totaal geconstateerd gebrek		261	

Conditieoverzicht

Compacte lijstweergave van element condities gegroepeerd per classificatie en cluster.

Code	Element	Hoeveelheid	O
21 - Buitenwand			
Gevel - Gevel			
2100.100.61	Buitenwand schilderwerk (>300mm) dekkend	353,00 M2	1
2101.120.00	Buitenwand beton	2,00 PM	1
2101.120.00	Buitenwand beton	1,00 PM	3
2102.110.00	Spouwwand metselwerk	6,00 PM	1
2114.130.00	Vliesgevel aluminium	266,00 M2	1
2116.140.00	Boeiboord kunststof	34,00 M1	1
2116.140.00	Boeiboord kunststof	69,50 M1	2
2116.140.00	Boeiboord kunststof	38,50 M1	3
24 - Trap en helling			
Gevel - Gevel			
2411.120.00	Rechte steektrap staal	1,00 STK	1
2431.132.00	Kooiladder aluminium	6,00 M1	1
27 - Daken			
Gevel - Gevel			
2704.130.00	Dakoverstek aluminium	34,00 M1	1
2704.140.00	Dakoverstek kunststof	57,50 M1	1
2704.140.00	Dakoverstek kunststof	38,50 M1	2
28 - Hoofddraagconstructie			
Gevel - Gevel			
2810.100.51	Skeletdeel schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	2,30 M1	3
2810.100.61	Skeletdeel schilderwerk (>300mm) buiten dekkend	5,40 M2	2
2810.120.00	Skeletdeel staal	1,00 PM	1
31 - Buitenwandopening			
Dak - Dak			
3141.130.00	Kozijnwerk aluminium (zaagdak)	91,50 M2	1
Gevel - Gevel			
3130.100.10	Buitendeur schilderwerk binnenzijde	10,00 M2	1
3130.100.41	Buitendeur schilderwerk dekkend	10,00 M2	2
3131.120.00	Buitendraaideur (nooddeur)	3,00 STK	1
3132.120.00	Schuifdeur elektrisch	1,00 STK	3
3141.100.20	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) binnenzijde	29,00 M1	1
3141.100.51	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	29,00 M1	2
3141.110.00	Kozijnwerk hout	8,40 M2	1
3141.120.00	Kozijnwerk staal	11,50 M2	1
3141.130.00	Kozijnwerk aluminium	125,00 M2	1
3141.130.00	Kozijnwerk aluminium	28,50 M2	2
3141.300.61	Kozijnvulling schilderwerk (>300mm) dekkend	9,40 M2	1
Installatie - Installatie			
3132.120.00	Schuifdeur elektrisch	1,00 STK	3
Terrein - Terrein			
3142.623.00	Rolluik elektrisch 3000-4000mm	1,00 STK	3
32 - Binnenwandopening			

Binnen - Binnen				
3230.100.70	Binnendeur hang-/sluitwerk	98,00 STK		1
3232.110.00	Schuifdeur binnen handbediend	1,00 STK		1
34 - Balustrade en leuning				
Terrein - Terrein				
3412.120.00	Balustrade buiten staal	4,80 M1		1
37 - Dakopening				
Dak - Dak				
3721.210.00	Lichtkoepel kunststof	3,00 STK		1
3721.210.00	Lichtkoepel kunststof (elektrisch bedienbaar)	1,00 STK		1
3721.220.00	Lichtkoepel rond kunststof	2,00 STK		2
41 - Buitenwandafwerking				
Dak - Dak				
4112.130.00	Gevelbekleding aluminium	43,00 M2		1
Gevel - Gevel				
4110.210.00	Gevelafdichting kitvoegen	39,50 M1		1
4110.210.00	Gevelafdichting kitvoegen advies!	14,00 M1		4
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	5,00 PM		1
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	1,00 PM		2
4112.100.41	Gevelbekleding schilderwerk dekkend	2,80 M2		2
4112.110.00	Gevelbekleding hout	2,80 M2		1
4112.160.00	Gevelbekleding kunststof	31,00 M2		1
42 - Binnenwandafwerking				
Binnen - Binnen				
4211.110.00	Wandafwerklaag tegelwerk	3,00 PM		1
4211.110.00	Wandafwerklaag tegelwerk (pantry)	1,00 PM		1
4211.111.00	Wandafwerklaag tegelwerk sanitair	240,00 M2		1
43 - Vloerafwerking				
Binnen - Binnen				
4321.200.00	Vloerafwerklaag tegelwerk	2,00 PM		1
4321.240.00	Vloerafwerklaag tegelwerk sanitair	37,00 M2		1
4321.310.00	Vloerafwerklaag kunststof coating (ateliers & werkplaatsen)	498,00 M2		2
4321.310.00	Vloerafwerklaag kunststof coating (doka)	32,50 M2		2
4321.310.00	Vloerafwerklaag kunststof coating (technische ruimtes)	56,50 M2		4
45 - Plafondafwerking				
Binnen - Binnen				
4512.100.00	Systeemplafond	496,00 M2		1
4512.100.00	Systeemplafond	705,00 M2		2
Gevel - Gevel				
4520.100.41	Plafond schilderwerk buiten dekkend	19,50 M2		2
4522.110.00	Plafondbekleding hout	19,50 M2		1
4522.150.00	Plafondbekleding kunststof	16,00 M2		2
47 - Dakafwerking				

Dak - Dak				
4710.211.00	Dakaansluiting loodslabben binnenblad	25,50 M1	1	
4710.211.00	Dakaansluiting loodslabben binnenblad	37,00 M1	2	
4710.212.00	Dakaansluiting loodslabben buitenblad	43,00 M1	1	
4710.310.00	Dakrandafwerking staal	34,00 M1	1	
4711.111.00	Vlakke dakafwerking bitumineus leislag	15,00 M2	2	
4711.120.00	Vlakke dakafwerking vegetatiedak (PVC)	110,00 M2	1	
4711.150.00	Vlakke dakafwerking PVC	1.403,40 M2	3	
51 - Warmteopwekking				
Installatie - Installatie				
5120.100.00	Opstellings-/stookruimte	1,00 PM	2	
5121.123.00	Gasketel 100-200kW (staand) (ketel 2)	1,00 STK	3	
5121.124.00	Gasketel 200-450kW (staand) (ketel 1)	1,00 STK	3	
52 - Afvoer				
Gevel - Gevel				
5212.610.00	Hemelwaterafvoer kunststof	14,00 M1	2	
5212.620.00	Hemelwaterafvoer staal	1,90 M1	1	
Installatie - Installatie				
5211.100.00	Leiding waterafvoer (binnen)	1,00 PM	1	
5211.200.00	Leiding hemelwaterafvoer (binnen)	1,00 PM	1	
5221.100.00	Leiding fecaliënafvoersysteem	1,00 PM	1	
53 - Water				
Installatie - Installatie				
5310.200.00	Leiding drinkwaterinstallatie	1,00 PM	1	
5314.202.00	Drukverhoging hydrofoorinstallatie 2 pompen toerengeregeld	1,00 STK	1	
5321.201.00	Voorraadboiler elektrisch <30 liter	4,00 STK	3	
5321.204.00	Voorraadboiler elektrisch 80 liter	1,00 STK	3	
54 - Gassen				
Installatie - Installatie				
5410.100.00	Leiding brandstofinstallatie gas	1,00 PM	1	
55 - Koude opwekking en distributie				
Dak - Dak				
5512.130.00	Split systeem VRV	1,00 STK	2	
Gevel - Gevel				
5512.112.00	Split systeem enkelvoudig 3-6kW	1,00 STK	2	
Installatie - Installatie				
5531.110.00	Leiding gekoeld water en appendage	1,00 PM	1	
5531.312.00	Circulatiepomp koudedistributie DN25	1,00 STK	3	
5531.411.00	Expansievat koudedistributie 18-25 liter	1,00 STK	3	
56 - Warmtedistributie				
Installatie - Installatie				
5610.100.00	Leiding CV/radiatoren/verwarmingslichamen	1,00 PM	1	
5610.312.00	Circulatiepomp warmtedistributie DN25	1,00 STK	3	
5610.323.00	Circulatiepomp warmtedistributie toerengeregeld DN32	1,00 STK	1	
5610.324.00	Circulatiepomp warmtedistributie toerengeregeld DN40	1,00 STK	3	
5610.325.00	Circulatiepomp warmtedistributie toerengeregeld DN50	2,00 STK	2	
5610.411.00	Expansievat CV-installatie 18-25 liter	2,00 STK	2	

5610.417.00	Expansievat CV-installatie 300 liter	1,00 STK	3
5610.512.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie DN25	1,00 STK	3
5610.514.00	Regelklep/stelmotor warmtedistributie DN40	2,00 STK	3
5613.100.70	Vloerverwarming verdeler	1,00 STK	3
5632.102.00	Heater indirect gestookt 25-60kW	6,00 STK	3
57 - Luchtbehandeling			
Dak - Dak			
5721.111.00	Dakventilator <0,04m3/s	1,00 STK	3
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	2,00 STK	3
Installatie - Installatie			
5721.220.00	Afzuigventilator	2,00 STK	3
5721.230.00	Centrifugaal ventilator	6,00 STK	3
5771.727.00	Stoomopwekker elektrisch >60kg/h	1,00 STK	3
5771.864.00	Luchtbehandelingskast toevoer/afvoer K + WTW 2,8-5,6m3/s	1,00 STK	3
5771.894.00	Luchtbehandelingskast toevoer/afvoer VKB + WTW 2,8-5,6m3/s (binnenkomst linkerzijde)	1,00 STK	3
58 - Regeling klimaat en sanitair			
Installatie - Installatie			
5820.100.00	Centrale regelkast klimaat (RK-1)	1,00 STK	3
5820.100.72	Centraal meld-/bedieningspaneel	1,00 STK	3
61 - Centrale elektrische voorzieningen			
Installatie - Installatie			
6100.100.00	Centrale elektrische voorziening	1,00 PM	1
6151.211.00	Laagspanning verdeelinrichting <10 groepen (naamloze kast)	1,00 STK	2
6151.212.00	Laagspanning verdeelinrichting 10-15 groepen (naamloze kast)	1,00 STK	3
6151.213.00	Laagspanning verdeelinrichting 15-20 groepen (LK-1)	1,00 STK	3
6151.213.00	Laagspanning verdeelinrichting 15-20 groepen (LK-2)	1,00 STK	3
6151.214.00	Laagspanning verdeelinrichting 20-30 groepen (LK 1.1)	1,00 STK	3
6151.215.00	Laagspanning verdeelinrichting 30-40 groepen (LK-BGG)	1,00 STK	3
63 - Verlichting			
Gevel - Gevel			
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	1,00 STK	2
Installatie - Installatie			
6311.301.00	Armaturen	2.789,00 BVO	1
6311.400.00	Lamp	2.789,00 BVO	1
6324.100.00	Calamiteiten decentraal	32,00 STK	1
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	9,00 STK	3
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal (in armatuur)	2,00 STK	1
6324.300.00	Vluchtverlichtingarmatuur decentraal	19,00 STK	3
64 - Communicatie			

Installatie - Installatie			
6431.100.00	CCTV installatie	1,00 STK	3
65 - Beveiliging			
Binnen - Binnen			
6541.100.00	Toilet mindervalide noodsignaal	1,00 STK	2
Installatie - Installatie			
6511.110.00	Brandmeldinstallatie centrale	1,00 STK	1
6511.110.00	Brandmeldinstallatie centrale	1,00 STK	3
6511.180.00	Brandmeldinstallatie kabels en appendages	2.789,00 BVO	1
6511.180.00	Brandmeldinstallatie kabels en appendages	2.789,00 BVO	3
6513.220.00	Brandslanghaspel	9,00 STK	3
6521.410.00	Inbraaksignalering centrale	1,00 STK	3
6521.460.00	Inbraaksignalering kabels/appendages	2.789,00 BVO	3
66 - Transport			
Installatie - Installatie			
6611.100.00	Elektrische lift	1,00 STK	3
73 - Keukenvoorzieningen			
Binnen - Binnen			
7311.210.00	Keukenblok eenvoudig (atelier & werkplaats)	1,00 STK	3
7311.220.00	Keukenblok inclusief bovenkast	1,00 STK	2
7311.230.00	Keukenblok compleet inclusief inbouwapparatuur	1,00 STK	1
74 - Sanitaire voorzieningen			
Binnen - Binnen			
7411.200.00	Toilet	8,00 STK	1
7411.300.00	Urinoir	2,00 STK	1
7411.310.00	Schaamschot	1,00 STK	1
7411.400.00	Wastafelcombinatie	8,00 STK	1
7411.410.00	Fonteincombinatie	1,00 STK	1
7411.500.00	Uitstortgootsteen	2,00 STK	1
7411.500.00	Uitstortgootsteen	1,00 STK	2
7411.620.00	Douchegarnituurcombinatie	2,00 STK	1
7411.800.00	Wastrogcombinatie	2,00 STK	2
7412.210.00	Toilet verhoogd	1,00 STK	1
7412.310.00	Vaste beugel	1,00 STK	1
7412.320.00	Opklapbare beugel	2,00 STK	1
90 - Terreinvoorzieningen			
Terrein - Terrein			
9034.220.00	Draaipoort looppoort staal	1,00 STK	2
9034.230.00	Draaipoort grote poort staal	2,00 STK	2
9034.520.00	Slagboom elektrisch	1,00 STK	3
9041.110.00	Terreinverharding klinker	190,00 M2	2
9063.240.00	Terreinverlichting lantaarnpaal compleet (LED)	7,00 STK	2