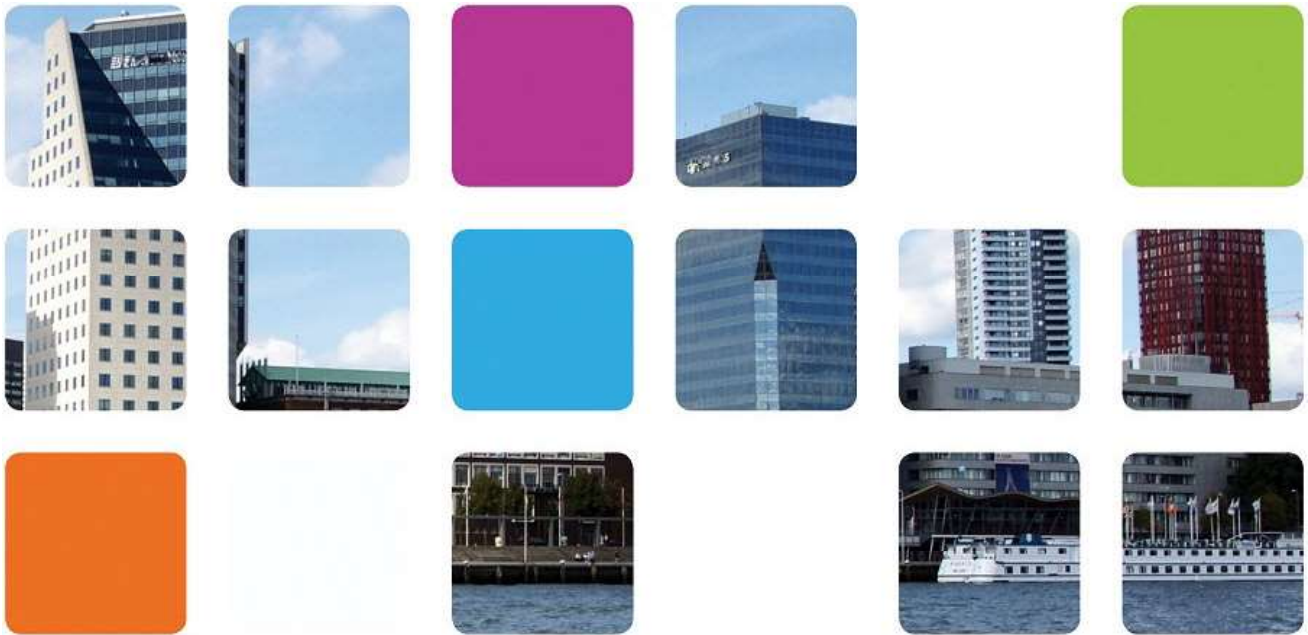




Inspectierapport

Gemeente  **Waalwijk**

NTB Restaurant 't Slot

Raadhuisplein 8

24 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	NTB
Objectomschrijving	Restaurant 't Slot
Adres	Raadhuisplein 8 5141KG Waalwijk
Bouwjaar	1941
Verbouwing	Niet bekend
BVO	440 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	W. Derks
Inspectiedatum	15-04-2022
Omstandigheden	Zonnig

Opmerkingen

Betreft Restaurant 't Slot aan het Raadhuisplein 8 te Waalwijk. Het object dateert oorspronkelijk uit 1941 en heeft een monumentale status.

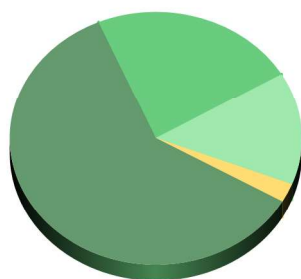
Het object bestaat uit 2 bouwlagen en verkeert over het algemeen in een goede staat van onderhoud.

Tijdens de inspectie is een nulmeting uitgevoerd volgens de NEN276 methodiek van het verhuurdersonderhoud. Tevens is er een checklist ingevuld op het gebied van verduurzamingsmogelijkheden. Voor dit object is een afwijkende demarcatie (huurder-verhuurder) toegepast. Deze is aangeleverd door de gemeente Waalwijk.

De sanitaire ruimte in het souterrain heeft op korte termijn de aandacht nodig.

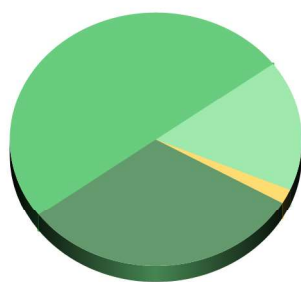
In deze rapportage wordt een nadere toelichting gegeven op de belangrijkste bevindingen van onze inspectie.

Samenvatting conditie elementen



ONDERHOUD Conditie voor onderhoud		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	50	60,24%
2	Goed	19	22,89%
3	Redelijk	12	14,46%
4	Matig	2	2,41%
Totaal inspectie element		83	

Samenvatting score gebreken



Geconstateerd gebrek		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	17	31,48%
2	Goed	27	50,00%
3	Redelijk	9	16,67%
4	Matig	1	1,85%
Totaal geconstateerd gebrek		54	

Conditieoverzicht

Compacte lijstweergave van element condities gegroepeerd per classificatie en cluster.

Code	Element	Hoeveelheid	O
21 - Buitenwand			
Gevel - Gevel			
2100.200.00	Gevelanker	2,00 STK	1
2100.200.41	Gevelanker schilderwerk dekkend	2,00 STK	1
2101.130.00	Buitenwand natuursteen	1,00 PM	1
2102.110.00	Spouwwand metselwerk	4,00 PM	1
2102.130.00	Spouwwand natuursteen	2,00 PM	1
24 - Trap en helling			
Gevel - Gevel			
2430.100.41	Ladder/klimijzer schilderwerk buiten dekkend	3,00 M1	2
2431.120.00	Ladder staal	3,00 M1	1
27 - Daken			
Gevel - Gevel			
2703.190.00	Luifel diverse (beton)	1,00 STK	3
28 - Hoofddraagconstructie			
Gevel - Gevel			
2810.100.51	Skeletdeel schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	5,00 M1	2
2810.100.51	Skeletdeel schilderwerk (<300mm) buiten dekkend (steun vergaarbak en uithangbord)	6,00 M1	1
31 - Buitenwandopening			
Gevel - Gevel			
3130.100.41	Buitendeur schilderwerk dekkend	8,00 M2	3
3131.120.00	Buitendraaideur (nooddeur)	5,00 STK	1
3141.100.51	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	12,50 M1	1
3141.100.51	Kozijnwerk schilderwerk (<300mm) buiten dekkend	25,00 M1	3
3141.100.61	Kozijnwerk schilderwerk (>300mm) buiten dekkend	1,00 M2	1
3141.100.61	Kozijnwerk schilderwerk (>300mm) buiten dekkend	2,00 M2	2
3141.110.00	Kozijnwerk hout	12,50 M2	1
3141.130.00	Kozijnwerk aluminium	81,00 M2	1
3142.225.00	Uitvalscherp elektrisch >5000mm (5400mm)	2,00 STK	2
3142.225.00	Uitvalscherp elektrisch >5000mm (8000mm)	1,00 STK	1
41 - Buitenwandafwerking			
Gevel - Gevel			
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	1,00 PM	1
4111.122.00	Gevelafwerklaag voegwerk platvol	3,00 PM	2
42 - Binnenwandafwerking			
Binnen - Binnen			
4211.110.00	Wandafwerklaag tegelwerk	2,00 PM	1
4211.111.00	Wandafwerklaag tegelwerk sanitair	81,00 M2	1
4211.111.00	Wandafwerklaag tegelwerk sanitair	15,00 M2	3
43 - Vloerafwerking			

Binnen - Binnen				
4321.210.00	Vloerafwerklaag tegelwerk keramisch	2,00 PM	1	
4321.220.00	Vloerafwerklaag tegelwerk plavuizen	1,00 PM	1	
4321.240.00	Vloerafwerklaag tegelwerk sanitair	24,00 M2	2	
45 - Plafondafwerking				
Binnen - Binnen				
4512.100.00	Systeemplafond (kunststof)	45,00 M2	2	
47 - Dakafwerking				
Gevel - Gevel				
4710.230.00	Dakaansluiting deklood (afdekking uitvalscherp)	8,00 M1	1	
52 - Afvoer				
Gevel - Gevel				
5212.100.51	Hemelwaterafvoer schilderwerk (<300mm) dekkend	1,50 M1	1	
5212.610.00	Hemelwaterafvoer kunststof	18,00 M1	1	
5212.620.00	Hemelwaterafvoer staal	2,00 M1	1	
5212.630.00	Hemelwaterafvoer zink	11,00 M1	1	
Installatie - Installatie				
5221.100.00	Leiding fecaliënafoersysteem	1,00 PM	1	
5236.300.00	Vuilwaterpomp afvalwater (pompput)	1,00 STK	1	
Terrein - Terrein				
5230.600.00	Vet-/vuilafscheiderinstallatie	1,00 STK	2	
53 - Water				
Installatie - Installatie				
5310.200.00	Leiding drinkwaterinstallatie	1,00 PM	1	
5320.100.00	Leiding verwarmd tapwater	1,00 PM	1	
5321.204.00	Voorraadboiler elektrisch 80 liter (kelder)	1,00 STK	3	
5321.205.00	Voorraadboiler elektrisch 120 liter (spiegelkeuken)	1,00 STK	3	
55 - Koude opwekking en distributie				
Terrein - Terrein				
5513.212.00	Rooftop koelunit 30-60kW (luchtgekoelde rooftop incl. warmtepomp)	1,00 STK	3	
61 - Centrale elektrische voorzieningen				
Installatie - Installatie				
6100.100.00	Centrale elektrische voorziening	1,00 PM	1	
6151.212.00	Laagspanning verdeelinrichting 10-15 groepen (lichtgroepenkast)	1,00 STK	2	
6151.215.00	Laagspanning verdeelinrichting 30-40 groepen (krachtverdeelkast)	1,00 STK	2	
62 - Krachtstroom				
Installatie - Installatie				
6221.410.00	Elektrische verwarming plaatradiator	2,00 STK	1	
63 - Verlichting				
Installatie - Installatie				
6324.200.00	Noodverlichtingarmatuur decentraal	2,00 STK	3	
6324.300.00	Vluchtverlichtingarmatuur decentraal	11,00 STK	2	

Terrein - Terrein				
6324.300.00	Vluchtverlichtingarmatuur decentraal	1,00 STK		2
65 - Beveiliging				
Binnen - Binnen				
6541.100.00	Toilet mindervalide noodsignaal	1,00 STK		3
74 - Sanitaire voorzieningen				
Binnen - Binnen				
7411.200.00	Toilet	4,00 STK		1
7411.200.00	Toilet	1,00 STK		3
7411.300.00	Urinoir	3,00 STK		1
7411.310.00	Schaamschot	2,00 STK		1
7411.400.00	Wastafelcombinatie	4,00 STK		1
7411.400.00	Wastafelcombinatie	1,00 STK		2
7411.400.00	Wastafelcombinatie	1,00 STK		4
7411.610.00	Douchebak/cabine	1,00 STK		3
7411.620.00	Douchegarnituurcombinatie	1,00 STK		4
7412.210.00	Toilet verhoogd	1,00 STK		2
7412.320.00	Opklapbare beugel	2,00 STK		2
90 - Terreinvoorzieningen				
Terrein - Terrein				
9022.120.00	Overkapping rokersruimte	12,00 M2		1
9031.110.00	Tuinmuur metselwerk	1,00 PM		1
9031.122.00	Tuinmuur voegwerk platvol	1,00 PM		2
9033.130.00	Afrastering schutting hout	11,50 M1		1
9034.100.61	Toegangspoort schilderwerk (>300mm) dekkend	7,00 M2		3
9034.210.00	Draaipoort looppoort hout	2,00 STK		1
9034.210.00	Draaipoort looppoort hout (schutting)	1,00 STK		1
9052.400.00	Riolering terrein	1,00 PM		1