

# Organiseren en interpreteren van inspecties

## Review Sertum kennissessies september 2020



Op 10 september 2020 is deze sessie in Breukelen georganiseerd, met een beperkte groep en inachtneming van de coronamaatregelen. Op 24 september online voor de overige Sertum collega's, en op 30 september een gecomprimeerde versie voor geïnteresseerden die niet in het Sertum register zijn opgenomen. Dit laatste zullen we overigens vaker doen, om ook niet deskundige opdrachtgevers te bereiken.

Het thema stond in het teken van de missie van Sertum zoals geformuleerd tijdens het jubileum vorig jaar: professioneel opdrachtgeverschap.

Voor het inspecteren en het bepalen van de conditie van vastgoed is de NEN-2767 een breed toepasbare norm. In het goed bedienen van de opdrachtgever is meer nodig dan het correct toepassen van deze NEN-2767. In deze kennissessie is ingegaan op de organisatorische en communicatieve aspecten die hierin van belang zijn.

### Uitgangspunten

Aan de orde zijn gekomen de volgende uitgangspunten voor een succesvolle inspectie:

- De kwaliteit van een inspectie is het resultaat van een goede samenwerking tussen opdrachtgever en inspecteur/adviseur;
- Als de opdrachtgever minder deskundig is, moet de inspecteur/adviseur meer deskundig zijn voor het evenwicht en helpen met het stellen van de juiste vragen;
- De kwaliteit van de inspectie is niet afhankelijk van de gevolgde inkoopprocedure;
- Het doel van de inspectie moet duidelijk zijn (welk probleem moet er worden opgelost)?
- Is duidelijk wat het resultaat van de inspectie moet zijn?
- Leidt de inspectie (middel) tot het resultaat en de oplossing voor het probleem?
- Zijn alle uitgangspunten duidelijk?



# Organiseren en interpreteren van inspecties

## Conditiemeting

De NEN-2767 is gebaseerd op conditiemeting, die leidt tot bepaalde scores. De RVB-BOEI methodiek gaat verder, maar is ook op deze conditiescores gebaseerd. Als opdrachtgevers (beheerders, asset- en vastgoedmanagers) onvoldoende bekend zijn met de betekenis en definitie van deze scores onvoldoende kan dit leiden tot verkeerde (en vaak dure) beslissingen.

## Sturen op conditiescores, waarom niet?

- Lijkt heel makkelijk, maar je weet niet waar je op stuurt!

Tabel 1 – Conditiecores

Conditiecore	Omschrijving
1	Uitstekende conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Matige conditie
5	Slechte conditie
6	Zeer slechte conditie

### Conditiecore 3: Een bouw- of installatiedeel, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang gekomen is

- Functionele gebreken en gebreken aan constructies komen incidenteel voor. Het element kan plaatselijk ernstige materiaalaantasting vertonen of een duidelijke slijtage.
- Verouderingsprocessen beginnen zich duidelijk te manifesteren. Het element kan een sterke tot zeer sterke vervuiling vertonen.
- Storingen kunnen meer dan incidenteel voorkomen. Ook de basiskwaliteit kan matig zijn door materiaalkeuze, ontwerp of minder goede uitvoering.

## Verwachtingen

Aan de orde zijn gekomen onder andere aspecten/prioriteitenmatrix, nut en noodzaak van beslisboom gebrekensoorten. Te maken keuzes hangen alle samen met het doel van de inspectie, waarbij de aanleiding van de vraagstelling van de opdrachtgever vaak wordt overgeslagen of naar eigen inzicht wordt geïnterpreteerd. Dit is ook gebleken uit de behandeling van de casussen in de sessies.

## Prioriteren aspect/prioriteit (Rijksvastgoedbedrijf)

	Risico / Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1	-
a1	Veiligheid & Gezondheid							1	2	3	3
a2	Cultuur historische waarde							1	2	3	3
a3	Gebruik en bedrijfsproces						1	2	3		4
a4	Functionaliteit & Kosten					1	2	3			5
a5	Toename klachtenonderhoud					1	2	3			5
a6	Esthetica & Techniek			1	2	3					7
a7	Energie	1	2	3							9

Casus:

Voor een drietal mogelijke vraagstellingen van opdrachtgever is gevraagd naar aanleiding, doelstelling, en verwachte resultaat van de uit te voeren inspecties. Tevens is verzocht aan te geven wat ontbrak in de vraagstelling en wat onduidelijk was in de vraagstelling.

# Organiseren en interpreteren van inspecties

## 1) Casus bedrijfspand

Een opdrachtgever wil een bedrijfspand aankopen, en is op zoek naar expertise voor het vaststellen van de technische kwaliteit van het pand. Deze opdrachtgever is enigszins bekend met de NEN 2767, maar vraagt om een zo breed mogelijk advies te krijgen om een BOEI inspectie, omdat hierbij ook expliciet de brandveiligheid en het voldoen aan wet- en regelgeving wordt getoetst.

## 2) Casus voetbalstadion

Een Betaald Voetbal Organisatie wil naar aanleiding van de instorting van het dak van het AZ stadion in 2019 weten of zijn stadion veilig is. Het bestuur wil om deze reden een bouwkundige inspectie laten uitvoeren, met een cyclus van drie jaar. De eerste inspectie dient grondig en intensief te zijn, de herhalingsinspecties worden uitgevoerd met gebruikmaking van de inspectie- en inventarisatiegegevens uit de eerste inspectie.

## 3) Casus onderwijshuisvesting

Een gemeente telt 15 schoolgebouwen (primair onderwijs en voortgezet onderwijs). 8 van de 15 scholen zijn ouder dan 40 jaar en "economisch versleten".

Vervangen van deze 8 gebouwen is organisatorisch en financieel geen optie. Derhalve besluit de gemeente dat met betrekking tot deze gebouwen geïnventariseerd moet worden:

- De bouwkundige staat van deze gebouwen en hun installaties.
- De mate waarin het gebouw nog geschikt is, dan wel geschikt te maken is, om te kunnen voldoen aan de huidige eisen voor het verzorgen van 'passend onderwijs'

De inventarisatie moet de basis vormen voor een plan dat er uiteindelijk toe leidt dat binnen een termijn van maximaal 10 jaar alle onderwijshuisvesting voldoet aan de wensen van de gemeente en onderwijsinstellingen.

## Uitwerking

De casussen zijn op 10 september door diverse groepen behandeld, de online groep op 24 september heeft alleen de casus onderwijshuisvesting (plenair) behandeld. Samengevat geldt voor beide sessies dat de aanleiding en doelstelling van de vraag vrij gemakkelijk aan eigen interpretatie onderhevig is. Vaak geeft de aanleiding een aanwijzing voor niet uitgesproken doelstellingen. Ook terugkoppeling met de opdrachtgever om te verifiëren of de achterliggende vraagstelling bij de inspectie beantwoord kan worden met het resultaat van de inspectie. Soms kan een probleem of vraagstelling ook op andere manieren worden opgelost. Een voorbeeld van een aanleiding voor een inspectie die nadere toelichting vergt is dat het gebouw of complex verouderd is.

De vraagstelling in de casus onderwijshuisvesting die op 24 september tijdens de online sessie is behandeld leverde de volgende vragen op van de deelnemers:

- Wat zijn de (technische en functionele) wensen van de gemeente?
- Wat zijn de (technische en functionele) wensen van de onderwijsinstellingen en overige betrokkenen?
- Wat te doen als deze conflicteren?
- Dient ook geïnventariseerd te worden in hoever de scholen voldoen aan specifieke eisen, en welke dan (bijv frisse scholen, ..)
- Wat is de aanleiding en het doel van de inspecties, en wat moet gebeuren om dit doel te bereiken?
- Wat is het te verwachten resultaat?

# Organiseren en interpreteren van inspecties

- Hoe weet je of de scholen die niet geïnspecteerd worden wél voldoen?
- Hoe zijn de eigendomsverhoudingen en is er een demarcatie?
- Is er ook een advies nodig om de scholen technisch en functioneel op orde te brengen?
- Dient de inspectie ook voor het opstellen van MJOP's?
- Waarom is gekozen voor een periode 10 jaar?
- ..

## Vragen

Mochten er vragen zijn naar aanleiding van deze sessies, stel deze dan bij voorkeur in de besloten LinkedIn groep van Sertum Erkende Onderhoudskundigen, zodat iedereen hier zijn voordeel uit kan halen.

*Suggesties, vragen en aanvullingen kunnen worden gemeld bij Sertum via mail of via onze LinkedIn groep.*