

Historie en het ontstaan van de Normering en de Conditie-systematiek

Uitgangspunt van de onderhoudsinspectie is de NEN 2767-1 methodiek (NL-SFB). Tot op heden is dit de meest beproefde methode gebleken waaraan opdrachtgevers zich willen conformeren.

1.1. Huidige opzet van de methode conditiemeting (RGD)

De opzet van de methode Condiemeting is eind jaren tachtig ontwikkeld door de “Werkgroep Onderhoudsnormering” van de Rijksgebouwendienst. Aanleiding was dat veel keuringsbureaus op vele manieren keuringen verrichten en dit leidde tot een groot aantal verschillen in de uitkomst. Deze verschillen ontstonden door de subjectieve wijze van inspecteren en rapporteren. Op die wijze geregistreerde data kon geen objectieve basis vormen voor budgettoewijzingen voor onderhoud, beleidsbeslissingen voor renovatie en verkoop en sloop. Derhalve is de conditiemeting onder de loep genomen en zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd waaraan een inspectie moet voldoen en hoe een inspectie moet worden uitgevoerd. De conditiemeting is geworden tot een objectieve en betrouwbare meting om uitwisselbare en herhaalbare inspecties uit te voeren.

Vanaf 1989 is deze methode grondslag geworden van de KWR (Kwalitatieve Woning Registratie) een onderzoek dat het ministerie van VROM elke 5 jaar opnieuw laat uitvoeren om de landelijke woningvoorraad in kaart te brengen.

1.2. Condiemiddel als middel voor communicatie

De conditiescore als product van de conditiemeting is voor beleidsmakers en de onderhoudsdienst volgens de uitgangspunten van de RGD methodiek een belangrijk middel waarmee over het onderhoud kan worden gesproken. Met de conditiescore kan sturing worden gegeven over het totale onderhoudsbeheer. (renovatie, klachtenafwikkeling, dagelijkse instructie etc.). Op beleidsmatig niveau kunnen afwegingen worden gemaakt wat er moet gebeuren met het bezit en of visies moeten worden bijgesteld. Op basis hiervan kunnen voor de afzonderlijke complexen verschillende onderhoudsscenario's worden vastgesteld met mogelijk andere kwaliteitseisen.

1.3. Rijksgebouwendienst Methodiek (NEN 2767-1)

De methodiek is opgebouwd uit een schaalverdeling van 1-6 waarbij 1 staat voor nieuw en 6 voor de slechtste kwaliteit (zie onderstaande tabel). Er is een directe relatie tussen het gebrek en de conditie van het bouwdeel. De conditie geeft daarna de intensiteit (gering, serieus, ernstig) van het gebrek weer als de omvang (bandbreedtes in percentages van het geheel).

De inspecteur legt tijdens zijn inspectie het volgende vast:

- De gebreken in zijn totaliteit voor een bepaald element en voor elk gebrek de ernst;
- Van elk gebrek geeft hij daarna de intensiteit weer (laag en hoog NEN 2767-1);
- Als laatste bepaald hij de omvang middels het plaatsen van dit gebrek in een bandbreedte.

De opbouw van de NEN 2767-1 en RGD conditiebepaling bestaat uit de score:

Conditie score	Omschrijving	Gebrekenbeeld	Nadere omschrijving
Conditie 1	Uitstekend	Geen gebreken	Nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
Conditie 2	Goed	De eerste tekenen van gebreken	De primaire functie vervulling van het onderdeel blijft gewaarborgd.
Conditie 3	Redelijk	Gebrekenbeeld komt opgang	Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen
Conditie 4	Matig	Gebrekenbeeld nog omkeerbaar	Het verouderingsproces heeft het element of het gebouw duidelijk in zijn greep
Conditie 5	Slecht	Gebrekenbeeld is onomkeerbaar	Het verouderingsproces is onomkeerbaar geworden
Conditie 6	Zeer Slecht	Maximaal gebrekenbeeld	Een zodanige toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5

Als relatie tussen conditie (voor onderhoud) en de herstelactiviteiten kan in het algemeen het volgende worden aangehouden:

Conditie 1 geen activiteit;

Conditie 2 in de sfeer van bv een geringe reparatie;

Conditie 3 reparatie of partiële vervanging;

Conditie 4 uitgebreide reparatie of integrale activiteit;

Conditie 5 totale vervanging integrale activiteit;

Conditie 6 idem.

1.4. De traditionele stapsgewijze conditiesystematiek

De conditiemeting bestaat uit de volgende stappen:

- Beheersorganisatie formuleert beleid (vaststelling onderhoudsniveau op basis van conditiemeting, beschikbare budgetten, prioriteiten, prestatie-eisen per complex etc.);
- Aard en niveau bepalen de gebreken die acceptabel zijn binnen het vastgestelde beleid;
- Er komt een keuze voor een bepaalde onderhoudssystematiek;
- Uitvoering van inventarisatie hoeveelheden en inspectie (conditiebepaling);
- Per gebrek wordt aangegeven wat er gebeurd als het niet wordt hersteld gebaseerd op de vooraf vastgestelde criteria;
- Formulering van onderhoudsactiviteiten gebaseerd op het vooraf vastgestelde onderhoudsbeleid. Begroting maken van onderhoudskosten;
- Begroting vergelijken met beschikbaar budget, prioriteitsbepaling en maken urgentieplanning;
- Urgentieplanning bespreken met de opdrachtgever/beleidsmakers/inspecteur. Dit leidt tot:
 - Verhoging budget;
 - Verlaging prestatie-eisen;
 - Handmatig aanpassen bepaalde activiteiten (activiteiten laten vallen);

- Vaststellen onderhoudsplanning en uiteindelijke begroting.

Wanneer een element gedurende lange tijd in een risicovolle situatie terecht komt mag duidelijk zijn dat de kosten om het element terug te brengen naar een beheersbare situatie meer financiële middelen zal kosten dan wanneer we het element niet laten afglijden naar een risicovolle situatie.

1.5. Conditieafname

Wanneer een conditie afneemt betekent dit op termijn dat elementen in een slechtere conditie komen. Met de opdrachtgever zal vooraf afgesproken moeten worden welke grens maximaal toelaatbaar is (conditie 3 of 4). Zoals ook hierboven reeds eerder aangegeven is het van belang tot welk niveau men de conditie van elementen laat afglijden om aldus de beleidsafspraken gestand te doen. Het onverantwoord slechter laten worden van elementen betekend onherroepelijk meer kosten en dan is de vraag of dit opweegt tegen de bezuinigen die men door het uitstellen van onderhoud heeft weten te bewerkstelligen. Het verdient derhalve aandacht hierover goed na te denken alvorens beleid wordt vastgesteld.

1.6. Actiegrens

De actiegrens wordt bepaald door de conditiescore. Dit is een lineaire afname waarbij de cyclus in 4 delen uiteen valt te weten: van conditie 1 naar 2 van 2 naar 3 van 3 naar 4 en van 4 naar 5. Indien een cyclus bijvoorbeeld 40 jaar zou zijn betekent dit een 0,1 punt afname per jaar ofwel 1 conditiepunt per 10 jaar. Wanneer een element door de urgentiescore dreigt heen te gaan is het tijd om actie te nemen en het element of de groep elementen aan te passen.