Duurzaam onderhoud en renovatieplan op basis van conditiemetingen door gecertificeerde gebouwinspecteurs

Liesje Van Gelder

Salon van de Mede-eigendom & Nationaal Congres van de Syndici | 14 november 2024

BCCA

PROBLEEMSTELLING

- Grote uitdaging voor gebouwenbestand in België (en heel Europa)
- **Duurzaamheid** van gebouwen is topprioriteit – zowel op **economisch** als **ecologisch** vlak
- Toenemende aandacht!

- Wat is duurzaamheid?
  - Goed en preventief **onderhouden** van gebouwen
  - Energetisch **renoveren** met zicht op de klimaatdoelstellingen 2050

BCCA

PROBLEEMSTELLING

- Vaak moeilijk **beslissingsproces** bij VME's voor appartementsgebouwen
- Nood aan **objectieve**, **transparante** en **correcte** informatie over de **kwaliteit** van het gebouw, de **onderhoudsbehoefte** en de **risico's** bij het niet uitvoeren van werken
- Cruciaal om op een **duurzame en economisch efficiënte manier** de gemene delen van een appartementsgebouw te **onderhouden en renovatiemaatregelen** in te plannen.
- **Gecertificeerde gebouwinspecteurs** voor **conditiemeting** volgens de Nederlands norm **NEN2767**.

CONDITIEMETING VOLGENS NEN 2767

- Met behulp van een **uniforme inspectiemethodiek** inzicht in de technische kwaliteit van de bouwkundige elementen en technische installaties van een gebouw, de onderhoudsbehoefte en de risico's bij uitstel van maatregelen
- Het is dus een **objectief hulpmiddel** om beslissingen te onderbouwen.

Bron: cursus Marc Heijmans

CONDITIEMETING VOLGENS NEN 2767

- Voor ieder onderdeel: **ernst**, **omvang** en **intensiteit** van de waargenomen **gebreken**
- Op basis daarvan **conditie tussen 1 en 6**
- Aanvullend **gevolgen** van deze gebreken **bij uitstel van herstel**. Bv. gevolgen in gebruik, kosten, imago, vervolgschade en veiligheid, in functie van de prioriteiten van de gebouwbeheerder.
- Doorgaans gekoppeld aan **meerjarenonderhoudsplanning** (MJOP), het bepalen van kosten, het uitwerken van renovatiestrategieën, …

Conditiescore	1	Uitstekend	Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
Conditiescore	2	Goed	Een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft
Conditiescore	3	Redelijk	Een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen
Conditiescore	4	Matig	Een element, dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces
Conditiescore	5	Slecht	Een element, waarvoor het verouderingsproces onomkeerbaar is geworden
Conditiescore	6	Zeer slecht	Zodanig slechte toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5

Bron: NEN 2767-1:2017, §4,1; cursus Marc Heijmans

CONDITIEMETING VOLGENS NEN 2767

- Conditiemeting NEN 2767: vastleggen van noden en pijnpunten van gebouw (bouwkunde en/of installaties) voor optimaal beheer van onderhoudsbudgetten
- Overgaan van onderhoud afhankelijk van storingen naar onderhoud afhankelijk van toestand (correctief → preventief) – efficiënt onderhoud is mix van beiden
- NEN 2767 zorgt voor uniforme inspectiemethodiek - potentieel via Europese norm EN 17840:2023 en CEN/TS 17385:2019
- Resultaat conditiemeting is consistente management informatie:
  - Inzicht in (technische) kwaliteit van object
  - Inzicht in onderhoudsbehoefte
  - Inzicht in onderhoudskosten - meerjarenplanning
  - Risico's bij uitstel van maatregelen
- Groot potentieel in lange termijn renovatiedoelstellingen

TOEGEVOEGDE WAARDE VERZEKEREN

Risico: onjuiste toepassing NEN 2767 zal leiden tot onjuiste informatie over onderhoudsbehoefte, bijhorende kosten én risico's bij uitstel

Waaraan moet conditiemeting voldoen?

- Gebouwinspecteur moet competent zijn
- Gebouwinspecteur moet objectieve conditiemetingen uitvoeren
- Inspecties moeten uitgevoerd worden volgens correcte methodiek van de NEN 2767
- Rapporten van deze inspecties moeten doelgericht zijn

Wat is hiervoor nodig?

- Doelgerichte opleidingen en informatieverspreiding
- Promotie van (gecertificeerde) conditiemetingen
- Controlesystematiek met toelatingsexamen en opvolging

BCCA

WIE ZIJN WIJ?

WIE ZIJN WIJ?

Belgian **C**onstruction **C**ertification **A**ssociation

1992

Oprichting van BCCA

-

Certificatie-instelling voor de bouwsector

Meer dan

30 JAAR

ondersteuning
in de bouwsector

BCCA

WIE ZIJN WIJ?

Diensten ter beschikking van alle bouwactoren
en de bevoegde overheden op federaal en gewestelijk niveau

BCCA

WIE ZIJN WIJ?

CERTIFICATIE-INSTELLING TEN DIENSTE VAN DE ACTOREN IN DE BOUW-SECTOR EN DE OVERHEID

28 SECTOREN

10 SYSTEMEN

BEHEER VAN MEER DAN **9.800** CERTIFICATEN, ATTESTEN EN LABELS

300 VERSCHILLENDE CERTIFICATIE-SCHEMA'S

729 NIEUWE CERTIFICATEN GEPUBLICEERD OP BCCA.BE

14,6 Mio € OMZET 2023

93% ELEKTRONISCHE FACTUREN

10.000 CONTROLE-ACTIES PER JAAR

6.000 MONSTER-NEMINGEN PER JAAR

47 OPLEIDINGS-DAGEN PER JAAR

399 DEELNEMERS

BCCA

WIE ZIJN WIJ?

ONZE WAARDEN

economie

BELAC 021 QMS BELAC 021 EMS BELAC 021 PROD BELAC 021 INSP

BCCA

ONZE MISSIE

VERTROUWEN SCHENKEN IN KWALITEIT

//

INNOVATIE STIMULEREN

//

RISICOBEHEER – DE PASSENDE OPLOSSING VOOR GEBRUIKSGESCHIKTHEID (“FIT FOR PURPOSE”)

ONZE MISSIE

ONZE COMPETENTIEDOMEINEN

	BENOR	ATG	ETA	CE-certificatie	Keymark	EUCEB	Personen	Processen diensten, CQ	Kwaliteits-kaders	Management-systemen
BOUWSYSTEMEN EN RUWBOUW		■	■	■				■		
PRODUCTEN UIT GEBAKKEN KLEI	■	■		■						
VEZELCEMENTPRODUCTEN	■	■	■	■						
NATUURSTEEN EN LEIEN	■	■								
DAKEN	■	■	■	■						
ISOLATIE EN AFWERKING		■	■	■	■	■			■	
BEGLAZING	■	■	■	■						
SCHRIJNWERK		■		■			■	■		
GEVELSYSTEMEN		■	■	■						
BUITENISOLATIESYSTEMEN		■	■	■				■		
LEIDINGSYSTEMEN	■	■		■			■			
UITRUSTING		■	■	■						
PAALFUNDERINGEN		■								
PASSIEVE BRANDBESCHERMING			■	■						
VENTILATIE EN LUCHTDICHTHEID		■					■		■	
HERNIEUWBARE ENERGIE							■			
GEBOUWPRESTATIE							■	■		
RENOVATIE VAN BETON	■			■			■	■		
RIOLERINGSWERKEN								■		
COATING	■			■			■	■		
BOUWCHEMIE EN RESTAURATIE		■						■		
HOUTVERDUURZAMING		■								
INNOVATIEVE PRODUCTEN		■	■	■						
ISO 9001										■
ISO 14001										■
VCA EN ISO 45001										■
CO2 PRESTATIELADDER										■
ASBESTVERWIJDERING										■
GRONDSANERING										■

28 sectoren
10 systemen

BCCA

ONZE ACTIVITEITEN

BCCA

CERTIFICATIE VAN BOUW-PRODUCTEN

BENOR

CERTIFICATIE VAN BOUW-PRODUCTEN EN -SYSTEMEN

ATG

CERTIFICATIE VAN BOUW-PRODUCTEN

CE Certificatie

CERTIFICATIE VAN BOUW-PRODUCTEN

Keymark

CERTIFICATIE VAN BOUW-PRODUCTEN

EUCEB

CERTIFICATIE VAN PERSONEN

CERTIFICATIIE VAN PROCESSEN & DIENSTEN

KWALITEITS-KADERS

CERTIFICATIE VAN MANAGEMENT-SYSTEMEN

ATTEST

CERTIFICATIE VAN GEBOUWINSPECTEURS

- BCCA bewaakt en versterkt de **kwaliteit** en **betrouwbaarheid** van conditiemetingen volgens NEN2767 door gecertificeerde inspecteurs. → **Vertrouwen van opdrachtgever** in gebruik resultaten
- **Waarom?**
  - Uitgebreide bouwkundige en/of installatietechnische vakkennis
  - Inspectieverslagen moeten op een objectieve manier opgemaakt worden.
- **Hoe?**
  - Theorie- en praktijkexamen.
  - Jaarlijkse steekproef van uitgevoerde conditiemetingen door een onafhankelijke, onpartijdige en deskundige commissie
  - Regelmatig bijscholingen

Voor contact of vragen : conditiemeting@bcca.be

Bedankt!

Nog vragen?

conditiemeting@bcca.be

https://www.bcca.be/nl/certificatie/personen/conditiemetingen

BELGIAN CONSTRUCTION CERTIFICATION ASSOCIATION VZW

www.bcca.be • mail@bcca.be

Hermeslaan, 9 - 1831 Diegem

T +32 (0)2 238 24 11

BCCA