

Conditiemeting in de praktijk

Iedere organisatie heeft, voor het invullen van meerjarenplanningen, te maken met het inschatten van een resterende levensduur van de dakbedekking. Meestal volgt hieruit een beleidsbeslissing, of de inschatting nu plaatsvindt d.m.v. budgetteren op kentallen of minutieuze conditiemeting op de vierkante meter. Gedegen periodiek onderhoud is voor het behalen van een economisch aanvaardbare levensduur noodzakelijk – maar wordt nogal eens nagelaten. Belanghebbenden verkijken zich op de praktische waarde van de nieuwe norm NEN 2767.



ing. R.M. van Baardewijk,
DakSupport

Dit artikel is geschreven namens de Stichting Verenigde Dakadviseurs (VDA). De VDA stelt zich in een reeks artikelen ten doel met een nonsens benadering van diverse dakgerelateerde onderwerpen zin van onzin te scheiden. In dit artikel: "Conditie-score is een holle frase."

Bij het beheersbaar maken van onderhoudskosten binnen een organisatie wordt op gezette tijden afgewogen welke daken in aanmerking komen voor onderhoud of renovatie. Traditioneel wordt door organisaties bijvoorbeeld aan een uitvoerend bedrijf gevraagd wat hun opinie is ten aanzien van de conditie van een dak, en wordt een raming van kosten voor noodzakelijk onderhoud of een eventuele renovatie opgegeven. Steeds vaker

wordt er binnen organisaties gebruik gemaakt van een methode van conditiemeting als grondslag voor de (meerjaren)planning.

Beide methoden kennen echter nadelen. Wordt de technische staat van het dak wel objectief beoordeeld en hebben de conditiemeters wel de benodigde kennis van daktechniek? Een conditiemeting is één aspect; daarna volgt nog de vertaling in optimaal gekozen activiteiten in onderhoud. In het gunstige geval dat deze aspecten goed verlopen, beschikt men over een degelijk gebudgetteerde begroting. Maar hoe zit het met daken die voor 20 jaar op de planning staan, maar wellicht ondanks een conditiemeting onverhoopt een kortere levensduur blijken te hebben?

Exploitatieperiode

Na een renovatie van een dak of na het aanleggen van een nieuw dak

begint een nieuwe financiële levenscyclus van de investering door de gebouweigenaar en hiermee een nog onbepaalde technische levensduur. Het ontwerp van de dakconstructie, de details en de keuze van de materialen hebben, al voor begonnen is aan de daadwerkelijke nieuwbouw of renovatie, invloed op deze levensduur. Dit is door een ieder wel te onderkennen, maar in de praktijk spelen wel eens andere factoren een rol. De kennis van de aanbieder van het dakbedekkingswerk en het spel om de knikkers geven dikwijls een ander, vaak ongewenst resultaat. Het bouwdeel platte daken heeft in de exploitatiefase eens te meer te kampen met onvoorziene kosten door lekkages of investeringen ten behoeve van vroegtijdige vervanging. In beide gevallen een aanslag op de met zorg goedgekeurde onderhoudsbudgetten.

En wat te denken van schade ontstaan door vaklieden die het dak

betreden om onderhoud aan installaties en gevels te plegen. Daken vervuilen; ook door spanning in het materiaal kunnen gebreken ontstaan en tenslotte is ook het materiaal zelf aan veroudering onderhevig. Er zijn dus vele mogelijke oorzaken van lekkage. De gebruiker van een object ervaart deze lekkage als overlast; terwijl de eigenaar een vaak aanzienlijke, niet ingecalculerde kostenpost tegemoet kan zien.

Een investering ten behoeve van vroegtijdige vervanging heeft vaak andere oorzaken, bijvoorbeeld een in het verleden slecht gekozen dakstelsel of een matige kwaliteit van de toegepaste materialen. Hoewel ad hoc onderhoud wel een acuut probleem oplost, wordt voorbij gegaan aan verouderingssignalen en te plegen preventief onderhoud om het dak functioneel te houden. Hoewel velen er in de budgetplanning van uitgaan dat een dak minimaal 20 tot 25 jaar meegaat, heeft het gemiddelde dak slechts een levensduur van 15 jaar.

Conditiemetingen

Vanwege deze onzekerheden is al geruime tijd in de markt het begrip conditiemeting in gebruik. Dit kan in vele vormen verschijnen: van alleen een eindresultaat van een conditie voor een heel gebouw (bijvoorbeeld een 6) tot een gedetailleerd overzicht van de stand van de dakbouwdeelen met 'goed', 'redelijk', 'matig' of 'slecht'. En zoals alle zaken die op papier staan, wordt dit algemeen als waarheid aanvaard en worden op basis hiervan budgetten ingekleurd. Er zijn echter aspecten die met het beoordelen van een dak als onderlegger sterk meewegen in de einduitkomst, en waar rekening mee dient worden gehouden.



Ten eerste: de kennis van de dakinspecteur. Bij een algemene conditie van gebouwen worden doorgaans geen dakspecialisten naar boven gestuurd. Als er naast de algemene bouwkundige kennis van een gebouwinspecteur tijd en mogelijkheid is om op een dak te komen, dienen gebreken ook nog herkend te worden. Doorgaans wordt er geen insnijding gemaakt van een dakvlak, zodat de dakconstructielagen niet worden beoordeeld. De dakkennis van de inspecteur om gebreken te onderkennen en te benoemen is essentieel voor een goede beoordeling. Daarnaast kan door deze menselijke factor een beoordeling of inschatting per inspecteur verschillen. Tevens speelt ook een rol welke belangen de inspecteur vertegenwoordigt. De uitkomst van een conditiemeting van een commerciële partij (dakdekkerbedrijf of leverancier) of onafhankelijk adviseur kunnen vanwege het verschil in belang een andere uitkomst geven.

Ten tweede wordt de uitkomst van een conditiemeting op verschillende manieren gerapporteerd. In het verleden werden al conditiemetingen uitgevoerd die met een algeheel beoordelingscijfer of conditiescore komen. Een 6 voor een gebouw of dak zegt weinig over de mate van de gebreken ten opzichte van de nog aanwezige levensduur en is lastig te vertalen naar concrete acties. Hier speelt ook het type gebrek, de intensiteit en de frequentie een rol om de staat van onderhoud te waarderen. Het aangeven op dakbouwdeel van een conditie, bijvoorbeeld 'matig', geeft niet aan of dit betekent dat er actie moet worden genomen of hoe lang het onderdeel nog meegaat. Eenzelfde gebrek heeft bovendien in verschillende situaties niet dezelfde uitkomst in conditieresultaat en kan in samenhang met andere gebreken



of daksituaties anders worden gewaardeerd.

NEN 2767

Onlangs is de NEN 2767 'Conditie-meting van bouw- en installatiedelen' geïntroduceerd. Dit om een persoonsafhankelijke registratie van de conditie van een bouwdeel vast te stellen. De norm bestaat uit twee delen. Deel 1 geeft de methodiek aan van de conditiemeting en deel 2 is een overzicht van de gebrekenlijst. Met behulp van de methodiek kan met invulling van de gebreken een conditiescore worden bepaald. Deel 2, de gebrekenlijst, is nu in ontwerp-fase en is dus nog niet van kracht.

De methodiek zoals omschreven is een instrument om de conditiescore te bepalen. Hoewel de methode gefundeerd is opgezet, dienen de beleidsmakers zich niet blind te staren op de uitkomst. De opgestelde gebrekenlijst is nog summier opgesteld en deze zal in de praktijk voor een inspecteur in bepaalde



situaties voor verschillende interpretaties vatbaar zijn. Hierdoor zal de uitkomst net zo sterk zijn als de kennis en ervaring van de inspecteur. Daarnaast zijn in de norm al gebreken geïnclassificeerd als ernstig of serieus, terwijl dit alleen kan worden vastgesteld met een dakinsnjiding.

Het vervolgtraject, namelijk vaststellen van herstelmogelijkheden én de inschatting van de resterende levensduur is aan de inspecteur en andere interpretators in het budgetteringsproces. Een opdrachtgever die stelt dat zijn gebouwen niet slechter dan bijvoorbeeld een 2 mogen scoren, dient zich ervan bewust te zijn dat er hiertoe werkzaamheden worden uitgevoerd die voor het verlengen van de levensduur en daarmee het oprekken van het rendement van de investering helemaal niet gunstig hoeven te zijn. Degene die de conditiescore interpreteert, doet het voorstel tot actie; niet genormeerd, maar vanuit zijn of haar eigen ervaring (of belangen).

Een nieuwe NEN norm lijkt als gevoelswaarde altijd te leiden tot een meer gelijklopende conclusie en een echt onafhankelijke basis. Echter, in dit opzicht biedt de NEN 2767 geen oplossing en leidt het tot een te gemakkelijk handelen van de opdrachtgever op basis van de conditiescore.

Resterende levensduurverwachting

Voor het uiteindelijk gewenste doel van de opdrachtgever, namelijk het bepalen van de optimale vorm van onderhoudsacties en inzicht in de te verwachten levensduur zal de uitwerking echter toebehoren aan de dakspecialisten. Niet alleen voor een gedegen onderzoek in welke stijl van conditiemeting ook, eveneens voor het vertalen van inzicht in de materie naar een gefundeerde uitspraak van de resterende levensduur met een optimaal onderhoudsplan of renovatievoorstel. ■



DakSupport is een onafhankelijk dakadviesbureau met werkterreinen op het gebied van technische inspecties en werkschrijvingen, wateraccumulatie, dakveiligheid (RI&E) en inspecties voor Verzekerde Garantie. Er wordt voor het objectief bepalen van de resterende levensduur van een dak gebruik gemaakt van het in eigen beheer ontwikkelde onderhoudsmodel Dakrisc®. Het bedrijf is aangesloten bij de Verenigde Dakadviseurs.