

## aan het WOORD



*Meten is weten en het 'meten' van gebouwen, het in beeld brengen van technische gebreken en bijbehorende risico's, is maatwerk. BouwScanPlus+ in Groningen is specialist op het gebied van constructieve veiligheid, brandveiligheid, onderhoud, energie en schade.*



Harald Schonewille en Arjen Boltjes

# 'Gebouwbeheer trekt te weinig lering uit veiligheidsrisico's met grote impact'

Arjen Boltjes en Harald Schonewille leggen zich met BouwScanPlus+ (opgenomen in het register van Sertum, kennisinstituut voor Onderhoudskundigen Vastgoed) met name toe op gebouwen en woningen uit de periode 1945 – 1975. Die gebouwen vertonen niet alleen gebreken, maar voldoen ook niet aan de huidige maatstaven. Alle reden dus voor een integrale inspectie en aanpak van deze (en andere) gebouwvoorraad, mede vanuit de zorgplicht van eigenaren/beheerders.

### 'De urgentie is hoog'

BouwScanPlus+ inspecteert gebouwen voor eigenaren en beheerders teneinde technische gebreken in kaart te brengen. Daaraan gekoppeld volgt een adviesrapport met scenario's voor herstelmaatregelen en aanbevelingen en eventueel coaching en projectbegeleiding tijdens de uitvoering. „Het klinkt droog, maar de urgentie is hoog”, zeggen Boltjes en Schonewille. „We trekken te weinig lering uit ongevallen met grote impact, zoals branden en instortende balkons.”

### Inspectierobot kijkt onder de vloer

„Gebouwen uit de periode tussen 1945 en 1975 verkeren vaak in slechte onderhoudsstaat, waarbij vooral de constructieve veiligheid punt van zorg is. Beton uit die periode is in veel gevallen van matige kwaliteit, waardoor de wapening in de vloer schrikbarend slecht kan zijn. Hierdoor ontstaan soms levensgevaarlijke situaties waarop nauwelijks wordt gecontroleerd. Daarom heeft BouwScanPlus+ zelf een inspectietool ontwikkeld, waarmee vloeren veilig kunnen worden geïnspecteerd: een op afstand bestuurbare Inspectierobot.”

De BouwScanPlus+ Inspectierobot beschikt over diverse camera's, waarmee de onderzijde van vloeren veilig en adequaat in beeld gebracht wordt. „Daarmee sluiten we risico's voor onze gecertificeerde inspecteurs, zoals asbest, verstikking, bedwelming of elektrocutie uit en krijgen we live de onderhoudsstaat van de vloer in beeld.”

### Hoe zit het met balkons en galerijflats?

Ook aan de buitenzijde treft BouwScanPlus+ problemen aan. „Denk aan uitkragende galerijvloeren en balkons. Je weet niet wat je ziet, de wapening is vaak aangetast door chloriden die makkelijk in het poreuze beton kunnen dringen, voornamelijk afkomstig uit strooizout. Niet voor niets moeten gebouweigenaars op uiterlijk 1 juli 2017 de verplichte inspecties hebben laten uitvoeren, mede naar aanleiding van ongevallen zoals in Leeuwarden in 2011. De recente berichten omtrent onveilige balkons in Breda onderstrepen deze noodzaak nog eens. En, vreemd genoeg, veel balkons en galerijvloeren zijn nog steeds niet geïnspecteerd. Laat staan dat er gewerkt wordt aan een veilige oplossing.”

### Nulmetingen voorkomen discussie

Claims komen steeds vaker voor. Werkzaamheden, zoals de aanleg van geluidswallen en heiwerkzaamheden, kunnen schade veroorzaken aan de bebouwde omgeving. BouwScanPlus+ voert nulmetingen uit, waarbij de staat van gebouwen in de omgeving in beeld wordt gebracht en vastgelegd bij de notaris. Hierdoor kan bij discussie over een eventuele schadeclaim uitsluitel worden gegeven of het om een terechte claim gaat.

### Hoe staat het met brand- en vluchtveiligheid?

De voorschriften voor bestaande gebouwen zijn in het algemeen laag. Toch zijn er veel gebouwen in Nederland die hier niet aan voldoen. Vooral betreffende brand- en vluchtveiligheid signaleert BouwScanPlus+ vaak gebreken, als je bijvoorbeeld kijkt naar de WBDBO-eis. In wanden en vloeren zitten met regelmaat openingen en er voeren leidingen doorheen zonder brandwerende afdichting. BouwScanPlus+ stelt middels een Bouwbesluittoets eerst de eisen vast waarna inspectie plaatsvindt. „Wij hebben voor een grote woningbouwvereniging recent een wooncomplex qua brandscheidingen aangepakt, en deden ook de projectbegeleiding. Niet alleen is onze opdrachtgever zeer tevreden, maar ook de bewoners. Dit is gebleken uit een klantevaluatie met als gemiddelde score een 9.”

### Noodzaak van inspecties

Energiebesparing moet de komende jaren een vlucht nemen. Met de komst van verplichtingen op het gebied van energiesparing is er de komende jaren nog enorm veel te doen. Voorbeelden zijn het verplichte C-label voor kantoren in 2023 en het verplichte B-label voor corporatiewoningen in 2021. BouwScanPlus+ adviseert in pragmatische energiebesparende oplossingen, zowel bouwtechnisch als installatietechnisch. Daarbij wordt ook onderzoek gedaan naar de uitwendige scheidingsconstructie en installaties, om verkeerde toepassingen te voorkomen. BouwScanPlus+ levert maatwerkadvies, dat geheel op de werkelijkheid en juiste toepasbaarheid is getoetst. Ook het monitoren van energieverbruik en energie-coaching behoort tot de mogelijkheden.

Schonewille en Boltjes benadrukken de noodzaak van inspecties. „De zorgplicht voor eigenaren en beheerders is vastgelegd in het Bouwbesluit, maar het begint vooral bij die eigenaar of beheerder die wil weten wat de onderhoudsstaat is. Niet alleen om inzage te krijgen in de meerjarenonderhoudsplanung, maar ook vanuit veiligheid en zorgplicht voor gebruikers en bewoners. Daarom pleiten we altijd voor integrale inspectie, want pas als je een volledig beeld hebt van hoe het ervoor staat op alle disciplines, kun je tijdig de juiste maatregelen treffen.”