

## Rapportage

**Projectnaam:** Onderhoudsadvies VvE Arena 3 te Alphen aan den Rijn  
**Projectnummer:** 2018432  
**Versie en datum:** 1, 4 december 2018



Versie 1, 4 december 2018

Projectnummer: 2018432

### **VvE Arena 3**

### **Onderhoudsadvies VvE Arena 3 te Alphen aan den Rijn**

Onderdeel: Meerjarenonderhoudsprognose

Opdrachtgever:

- VvE Arena 3  
Sterkenburg 61  
2402 RE ALPHEN AAN DEN RIJN  
Telefoon: 06 30 99 15 39  
E-mail: tom.vve@schoof.nl

Contactpersoon:

- De heer T. Schoof

Door:

- Alphaplan bv  
Henry Dunantweg 4  
2402 NP ALPHEN AAN DEN RIJN  
Telefoon: (0172) 484 000  
E-mail: lvdvelde@alphaplan.nl



Contactpersonen:

- De heer P.T.L. van de Velde
- De heer S. van Dulken

Autorisatie door:

  
P.T.L. van de Velde  
projectleider

  
S. van Dulken  
inspecteur

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1	Algemeen	4
1.2	Vraagstellingen en randvoorwaarden	4
1.3	Onderzoeksmethode	4
1.4	Onderzoeksresultaten	5
1.5	Waarde van de onderzoeksresultaten	5
1.6	Leeswijzer	5
1.7	Versiebeheer	6
<b>2</b>	<b>Complexgegevens.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Resultaten.....</b>	<b>8</b>
3.1	Bureaustudie	8
3.2	Resultaten inspectie	8
3.3	Resultaten meerjarenonderhoudsprognose	8
<b>4</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Conclusie	9
4.2	Aanbevelingen	9

### Bijlagen:

- I Elementenlijst
- II Uitgebreide planning over 20 jaar
- III Samenvatting planning op onderdelen over 20 jaar
- IV Conditiemeting gebouw (bevindingen O-Prognose)
- V Toelichting bijlagen referentieschema's conditiemeting

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

VvE Arena 3 heeft Alphaplan bv opdracht verleend tot het bepalen van de onderhoudsbehoefte voor de komende twintig jaar voor het complex van de VvE.

Dit complex ligt aan de Sterkenburg 1 t/m 75 en 2 t/m 46 te Alphen aan den Rijn en dateert uit 1978. Het complex is een 'woondek' met 61 woningen op verdiepniveau boven parkeerplaatsen. Het woondek is bereikbaar via openbare buitentrappen. Deze bouwstijl is ook elders in de wijk toegepast.

De resultaten van dit onderzoek zijn omschreven in dit rapport.

## 1.2 Vraagstellingen en randvoorwaarden

Op basis van de aanvraag en de besprekingen met de opdrachtgever heeft Alphaplan bv, verder te noemen 'Alphaplan', de volgende vraagstellingen voor het onderzoek geformuleerd:

Wat is de bouwkundige staat van de bouwdelen in het complex?

Deelvragen hierbij zijn:

- Welke gebreken in ernst, intensiteit en omvang komen voor aan de te onderzoeken bouwdelen?
- Welke geplande onderhoudsactiviteiten zijn noodzakelijk om de bouwdelen gedurende de gestelde termijn op het gewenste onderhoudsniveau te houden?
- Wat zijn de kosten van deze maatregelen?

Randvoorwaarden hierbij zijn:

- De status van het complex wordt op basis van een conditiemeting volgens NEN 2767-1:2017: Condiemeting bepaald.
- Het gehanteerde detailniveau tijdens de gebrekenregistratie is elementair en vergelijkbaar met het niveau zoals beschreven in de NEN 2767-2:2008. Afwijkend op de norm registreren wij het maatgevend gebrek. Dit voorkomt het ondersneeuwen van risicovolle, functionele en/of ernstige gebreken.
- Voor de meerjarenonderhoudsprognose wordt een onderhoudsniveau gehanteerd waarbij de functievervulling van de bouw- en installatiedelen niet in gevaar is. De veroudering van de bouwdelen is zichtbaar. Dit is vergelijkbaar met niveau 3 uit de NEN 2767-1. Het complex mag in een redelijke conditie te verkeren.
- In de planning en rapportage wordt conform uw vraagstelling alleen ingegaan op onderhoud. Noodzakelijke aanpassingen om aan de wet- of regelgeving te voldoen, zijn niet onderzocht (brandveiligheid, gebruiksvergunningen, NEN 3410-keuringen etc.).
- De te onderzoeken bouwdelen zijn al die bouwdelen waarvan de opdrachtgever de onderhoudsplicht heeft.

## 1.3 Onderzoeksmethode

Voor het onderzoek is de volgende onderzoeksmethoden gevolgd:

### Inventariseren

- Aan het begin van het project heeft een algemeen gesprek plaatsgevonden met de heer T. Schoof namens de opdrachtgever.
- Bestudering van de door de opdrachtgever verleende gegevens zijnde:
  - Een buurtplattegrond VvE Arena 3. Betreft een situatietekening met adressen en huisnummers.
  - Doorsnede splitlevelwoning.
  - Doorsnede tuinterraswoning.
  - Herziening huishoudelijk reglement 2018 inclusief wijzigingen. Dit betreft een herziene versie op het huishoudelijk reglement van 31 maart 2014 en beschrijft afspraken tussen de eigenaren.

- Het inventariseren van de bouwdelen die binnen een termijn van twintig jaar in zijn geheel planmatig worden onderhouden. Bij het inventariseren worden hoeveelheden op basis van de aangeleverde documentatie bepaald.

#### **Inspecteren**

- Het complex is geïnspecteerd door middel van een conditiemeting. Dit betreft een visuele meting.
- Eerst is een quickscan van het complex uitgevoerd. Het doel van de quickscan is om de risicogebieden te kunnen inschatten. De gebrekenregistratie is zodoende gerichter uitgevoerd. Tijdens de quickscan is de heer T. Schoof namens de VvE meegelopen.
- Voor een goede beeldvorming en een gedegen advies zijn ook enkele woningopnames gedaan om de achtergevels, dakelementen en balkons te zien.
- Na de quickscan is de gebrekenregistratie conform NEN 2767 - 1 (conditiemeting) gedaan. Dit is met behulp van een applicatie uitgevoerd door een ervaren onderhoudsinspecteur. De betreffende inspecteur is overigens opgeleid om de methodiek uit te voeren.
- Tijdens de gebrekenregistratie zijn de volgende risicoaspecten beoordeeld:
  - Functionaliteit en Kosten.
  - Veiligheid en Gezondheid.
  - Esthetica en Techniek.

#### **Opzetten van meerjarenonderhoudsprognose (mjop)**

- De geïnventariseerde hoeveelheden en materialen zijn ingevoerd in het softwarepakket O-Prognose dat speciaal ontwikkeld is voor mjop en conditiemeting.
- De onderhoudsactiviteiten die vanuit de inspectie zijn afgeleid, worden ook in het softwarepakket ingevoerd. Hierbij worden de locatie, de aard, de hoeveelheid en cyclustijd van de verschillende onderhoudsactiviteiten vermeld.
- Aan de hand van de conditiemeting, de risico's en de cyclustijden worden de onderhoudsactiviteiten en het jaar van onderhoud gepland.
- De kosten van de onderhoudsactiviteiten worden bepaald op basis van een kostendatabank. Wanneer de onderhoudsactiviteit en/of de situering daartoe aanleiding geeft, wordt de prijs gecorrigeerd. De kostendatabank wordt bij Alphaplan constant geactualiseerd aan de hand van uitgevoerde projecten.
- De scope van de mjop is twintig jaar. Dit is aanbevolen om kostenrisico's te beperken en onverwachte grote uitgaven bij een volgende inspectie te voorkomen.

### **1.4 Onderzoeksresultaten**

Door de gekozen onderzoeksmethode, voornamelijk een visuele inspectie vanaf straat-, dak- of vloerniveau, kunnen gebreken aan bouwdelen zich onttrekken aan de waarneming van de inspecteur. Gezien de leeftijd van het gebouw, de gebruikte materialen, de belasting op de bouwdelen, de onderzoeksresultaten en de expertise van Alphaplan is het niet waarschijnlijk dat substantiële gebreken zich voordoen in het niet-waarneembare gebied.

### **1.5 Waarde van de onderzoeksresultaten**

De prijzen, zoals vermeld in dit rapport, zijn aannemersprijzen. De prijzen zijn exclusief btw (21%) en exclusief overheadkosten (administratie, voorbereiding, ontwerp en toezicht). De eindbedragen worden ook inclusief btw opgegeven.

Gezien de omvang / aard van het onderzoek en prijsfluctuaties in de huidige onderhoudsmarkt kunnen de werkelijke kosten voor het uitvoeren van het onderhoud ernstig afwijken. Normaliter kunnen afwijkingen oplopen tot ongeveer 20%.

### **1.6 Leeswijzer**

In de rapportage zijn de einduitkomsten en onderbouwing van het onderzoek opgenomen. Bijlage I bevat een elementenlijst. In bijlage II is een uitgebreide meerjarenonderhoudsprognose over 20 jaar opgenomen. In bijlage III is de meerjarenonderhoudsprognose op hoofdgroepen gesorteerd.

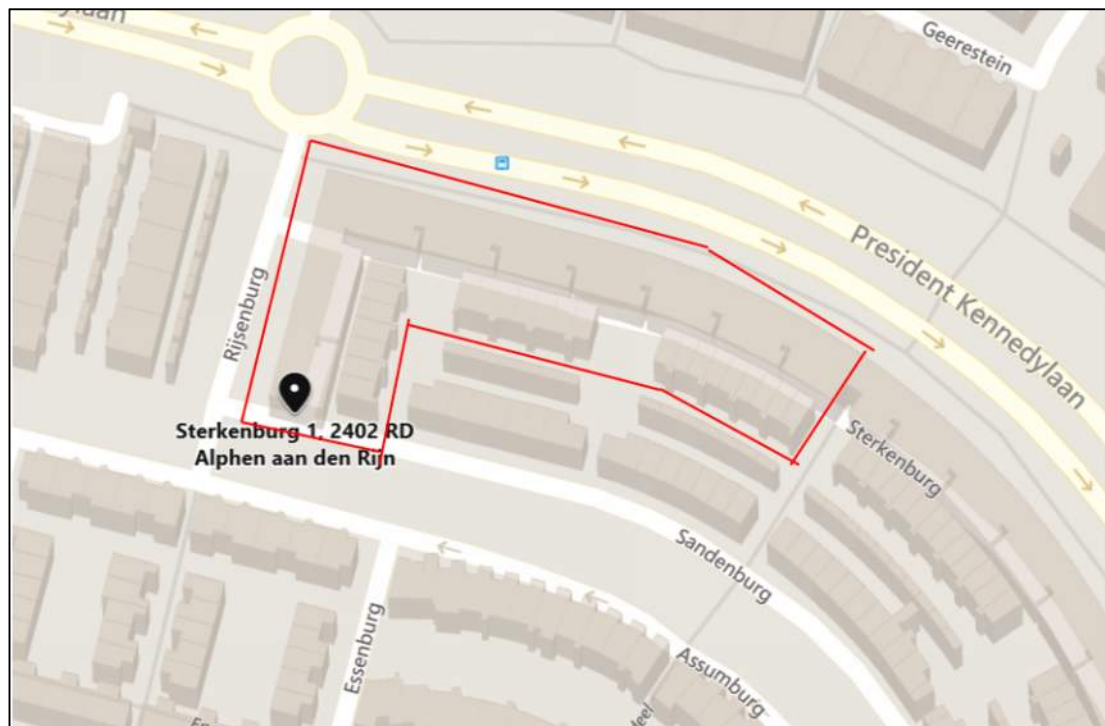
In bijlage IV vindt u de bevindingen (conditiemetingen conform de NEN 2767).  
In bijlage V wordt een toelichting gegeven op de elementenlijst, het bevindingenrapport en de conditiemeting.

### 1.7 **Versiebeheer**

<b>Versie</b>	<b>Datum</b>	<b>Wijzigingen</b>
Versie 1	4 december 2018	Initiële versie

## 2 Complexgegevens

Naam complex:	VvE Arena 3	
Adres:	Sterkenburg 1 t/m 75 en 2 t/m 46	
Aantal eenheden:	61 woningen	
Plaats:	Alphen aan den Rijn	
Bouwjaar:	1978	
Type bouw:	Gestapeld, woondek boven parkeren	
Fundering	Beton	
Casco	Beton / kalkzandsteen	
Afbouw	Traditioneel metselwerk, dakpannen en bitumineuze dakbedekking	
Buitenwandopeningen	Houten kozijnen en deuren	
Ontsluiting	Dek/terras, buitentrappen	



(situatie, bron: <https://www.bing.com/maps>)

## 3 Resultaten

### 3.1 Bureaustudie

Aan de hand van de bureaustudie zijn de volgende bevindingen gedaan.

- Het bouwjaar van het complex is 1978.
- Er zijn 2 woningtypen, 23 splitlevelwoningen en 38 tuinterraswoningen.
- De tuinterraswoningen bevinden zich boven het parkeergedeelte op maaiveldniveau en hebben 3 bouwlagen.
- De splitlevelwoningen zijn grondgebonden woningen en hebben 2 / 3 bouwlagen.
- Aan de woningen gelegen aan Sterkenburg 1 t/m 17 zijn voegwerkherstelwerkzaamheden uitgevoerd.
- In het huishoudelijk reglement wordt gesproken over periodieke schoonmaakactie van het looppniveau, de hellingbanen en de buitentrappen georganiseerd door de VvE.
- In het huishoudelijk reglement is sprake van een verdeelsleutel voor de kosten tussen eigenaren van splitlevelwoningen en tuinterraswoningen.
- In categorie 4 van het huishoudelijk reglement worden de kosten die toekomen tot de huiseigenaren aangegeven. Dit betreft de kosten voor:
  - Dakramen en dakkapellen (dakvlak, voorvlak en zijvlakken inclusief loodslabben met uitzondering van nr. 75
  - Rookkanalen en dakdoorvoeren bovendaks van open haarden.
  - Keukenraam en schuifpui.
  - Entree van woning(uitbouw) inclusief boeideel.
  - Schotten van terrasscheiding.
  - Deuren en kozijnen van meterkasten inclusief wand boven garagedeuren.
  - Tegelvloer entree.
  - Alle raam- en deurkozijnen (inclusief meterkast).
  - Tuinkasten inclusief dakafwerking.
  - Schuttingen in de tuinen.
- In het huishoudelijk reglement wordt het volgende vermeld:

“De Algemene Vergadering heeft op 16 december 1981 besloten om onderhoud aan de raam- en deurkozijnen voor eigen rekening van de eigenaar/bewoner te doen uitvoeren; dit geldt eveneens voor het vervangen/vernieuwen van de raam- en deurkozijnen.

In het verlengde hiervan geldt dit ook voor de gehele constructie van de dakkapellen inclusief de loodslabben en dakramen van de Tuinterraswoningen.”

### 3.2 Resultaten inspectie

De inspectieresultaten zijn verwerkt in de bevindingen, die opgenomen zijn in de bijlagen.

Aanvullende bevindingen worden hieronder benoemd:

- Variatie bij bepaalde elementen zoals deuren, ramen en kozijnen.
- Sterk afwisselende kwaliteit van diverse materialen (door weersinvloeden, bewonerskeuzen en gekozen onderhoudsmoment van bewoners).

### 3.3 Resultaten meerjarenonderhoudsprognose

De mjpg is opgesteld en opgenomen in de bijlagen.

Aanvullende bevindingen worden hieronder benoemd:

- Elementen benoemd in categorie 4 van het huishoudelijk reglement zijn voor rekening van de eigenaar en zijn niet opgenomen in de planning.
- Contractonderhoud is niet bekend en niet opgenomen in de mjpg.
- VvE bijdrage is niet verwerkt in de mjpg.
- Voor de dakbedekking is een kostenaanname / reservering gedaan.



## 4 Conclusie en aanbevelingen

### 4.1 Conclusie

Het complex verkeert in algemene zin in redelijke staat.

Met name veroudering is duidelijk zichtbaar bij de bouwelementen.

De reparaties, verwerking en het overige gebrekenbeeld passen bij de leeftijd van het gebouw en de toegepaste bouwmaterialen.

Op korte termijn is planmatig onderhoud noodzakelijk om esthetisch verval tegen te gaan.

Daarentegen volstaat plaatselijk correctief onderhoud om de bouwdelen in een geaccepteerde functionele staat te behouden.

### 4.2 Aanbevelingen

Wij doen de volgende aanbevelingen met betrekking tot het onderhoud en de bouwkundige staat:

- Naleving van de mJOP om verlies van functionaliteit en esthetisch verval te voorkomen.
- Bij uitstel van onderhoud wordt geadviseerd om te investeren in gebreken, die de functie van een bouwdeel aantasten (zie risico functionaliteit en kosten). Vaak leidt uitstel van dergelijke gebreken tot ongezonde situaties in de woning en/of onveilige situaties. Het voorkomen ervan is overigens wettelijk verplicht.
- Omdat de eigenaren zelf garant staan voor het onderhoud van houten ondergronden, zijn de elementen van wisselende kwaliteit en ontstaat verschil in materialisatie. Het gevolg daarvan is dat de esthetische waarde van het complex afneemt en het complex steeds meer een vervallen indruk maakt. Het verdient aanbeveling te onderzoeken of het onderhoud (alsmede de vervanging) van houten ondergronden opgenomen moet worden in de onderhoudskosten voor de VvE.  
Enkele aanvullende redenen hiervoor zijn:
  - Het complex blijft op een acceptabel bouwkundig niveau.
  - Vervanging van de kozijnen komen theoretisch in beeld. Dit betekent dat voor een groot deel van de eigenaren een behoorlijke investering in de toekomst wordt gevraagd, waar mogelijk ook een gunstige inkoop kan worden gedaan. Ook steigerwerk of andere klimvoorzieningen voor herstel of vervanging worden gunstig ingekocht.
  - Het schilderwerk blijft op een acceptabel niveau en de kwaliteit wordt meetbaar, waardoor bijvoorbeeld garanties kunnen worden gegeven.
  - Mogelijk zijn er kansen voor energetisch verbetering door glasvervanging of toepassing van CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatieroosters.
- Geadviseerd wordt om op korte termijn een dakinspectie uit te voeren voor een risico-inventarisatie en voor een benadering van de resterende levensduur van de dakbedekking.
- Hoewel energetica buiten de scope van het onderzoek viel, zijn enkele energetische verbeteringen aan te bevelen. De platte daken in het complex lenen zich goed voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast zijn energetische verbeteringen mogelijk door glasvervanging, na isolatie van het plafond boven het parkeerdeel, terreinverlichting vervangen door led en na isolatie van het dak. Dit laatste komt ook in beeld bij gepland dakonderhoud. De genoemde maatregelen zijn aantrekkelijk vanwege korte terugverdientijden. Een kosten-baten analyse kan daar inzicht in geven.

**Bijlage I**  
**Elementenlijst**

## Elementenoverzicht

2018432 • VvE Arena 3

Sterkenburg 1-75 en 2-46  
Alphen aan den Rijn

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>			
2110	Gevelementen beton	Gevel	800,00 m2	2
2110	Gevelconstructie metselwerk	Gevel	1925,00 m2	2
<b>23</b>	<b>Vloeren</b>			
2320	Vloerconstructie beton	Galerij/loopniveau	540,00 m2	3
<b>24</b>	<b>Trappen en hellingen</b>			
2410	Buitentrap beton	Gevel	46,00 st	3
<b>27</b>	<b>Daken</b>			
2716	Gootconstructie goot + beugels zink	Dak	200,00 m1	2
2716	Gootconstructie goot beton	Dak	200,00 m1	2
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>			
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Buitenwandopening	225,00 m1	3
3120	Kozijn buiten hout	Buitenwandopening	1,00 pst	3
3120	Kozijn buiten kunststof	Buitenwandopening	1,00 pst	1
3120	Kozijn buiten aluminium	Buitenwandopening	1,00 pst	2
<b>34</b>	<b>Balustrades en leuning</b>			
3431	Trapleuning hout	Algemeen	14,00 st	4
3432	Hek metaal	Balustrade trap	100,00 m1	3
<b>37</b>	<b>Dakopeningen</b>			
3721	Dakkapel compleet	Dak	38,00 st	3
3724	Dakvenster aluminium	Dak	76,00 st	4
<b>41</b>	<b>Buitenwandafwerkingen</b>			
4111	Gevelafwerking voegwerk	Gevel	1925,00 m2	3
4112	Gevelbekleding kunststof/volkern/hout	Gevel	385,00 m2	2
<b>46</b>	<b>Schilderwerk</b>			
4611	Buitschilderwerk algemeen houten ondergronden	Buitenwandopening	1,00 pst	3
4612	Buitschilderwerk algemeen steenachtige ondergronden	Algemeen	800,00 m2	2
4613	Buitschilderwerk algemeen metalen ondergronden	Algemeen	100,00 m1	3
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4711	Dakbedekking bitumen	Dak	1150,00 m2	3
4712	Dakpan beton	Dak	1150,00 m2	3

2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>			
5211	Hemelwaterafvoeren	Gevel	1,00 pst	2
<b>63</b>	<b>Verlichting</b>			
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Gevel	1,00 pst	2
<b>90</b>	<b>Terrein</b>			
9031	Tuinmuur algemeen	Terrein	1,00 pst	2
9040	Betontegels	Achterpad	185,00 m2	3

## **Bijlage II**

### **Uitgebreide planning over 20 jaar**

## Overzicht 20 - Jarenplan (Gedetailleerd)

2018432 • VvE Arena 3

Sterkenburg 1-75 en 2-46  
Alphen aan den Rijn

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar..

2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

CVO/Code/Elemen/Handeling	Hvh	Ehd	Prijs/Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal		
<b>21 Buitenwanden</b>																												
<b>2 2110 Gevelconstructie metselwerk Gevel</b>																												
Herstellen metselwerk	1,00	pst	1.500,00	2029	12											1.500											1.500	
Reinigen metselwerk	385,00	m2	5,00	2023	6					1.925						1.925											1.925	5.775
Vervangen geveldilataties	61,00	won	50,00	2029	12											3.050											3.050	
<b>2 2110 Gevelementen beton Gevel</b>																												
Herstellen beton	1,00	pst	2.500,00	2029	24											2.500											2.500	
HD-reinigen beton	800,00	m1	3,50	2023	6					2.800						2.800											2.800	8.400
Vervangen kitvoeg	800,00	m1	5,00	2029	12											4.000											4.000	
						0	0	0	0	4.725	0	0	0	0	0	15.775	0	0	0	0	0	4.725	0	0	0	25.225		
<b>23 Vloeren</b>																												
<b>3 2320 Vloerconstructie beton Galerij/loopniveau</b>																												
HD-Reinigen beton vlakvol	540,00	m2	5,00	2023	6					2.700						2.700											2.700	8.100
Vervangen dilataties	435,00	m1	30,00	2029	24											13.050											13.050	
Partieel herstel dilataties	1,00	pst	2.500,00	2019	6	2.500						2.500						2.500						2.500			10.000	
Vervangen betonnen constructie	540,00	m2	200,00	2093	75																						0	
Coaten betonnen constructie	540,00	m2	50,00	2035	24																						27.000	27.000
						2.500	0	0	0	2.700	0	2.500	0	0	0	15.750	0	2.500	0	0	0	29.700	0	2.500	0	58.150		
<b>24 Trappen en hellingen</b>																												
<b>3 2410 Buitentrap beton Gevel</b>																												
Vervangen buitentrap beton	46,00	st	3.500,00	2093	75																							0
HD-reinigen beton	46,00	st	20,00	2023	6					920						920											920	2.760
Vervangen dilataties	46,00	st	200,00	2029	24											9.200												9.200
Herstellen dilataties	46,00	st	20,00	2019	12	920												920									1.840	
						920	0	0	0	920	0	0	0	0	0	10.120	0	920	0	0	0	920	0	0	0	13.800		
<b>27 Daken</b>																												
<b>2 2716 Gootconstructie goot + beugels zink Dak</b>																												
Vervangen goot & beugels zink	200,00	m1	75,00	2048	30																							0
Reinigen goot zink	200,00	m1	3,50	2019	1	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700		14.000
<b>2 2716 Gootconstructie goot beton Dak</b>																												
Herstellen hijsoggen	1,00	pst	3.000,00	2029	24											3.000												3.000



2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

CVO/Code/Elemen/Handeling	Hvh	Ehd	Prijs/Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal	
Reinigen goot	200,00	m1	3,50	2019	1	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	13.300	
						1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	3.700	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	30.300
<b>31 Buitenwandopeningen</b>																											
3 3120 Raamdorpel gres/ijzerklinker Buitenwandopening																											
Vervangen voegwerk raamdorpel	225,00	m1	35,00	2029	24											7.875											7.875
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.875	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.875
<b>34 Balustrades en leuningen</b>																											
4 3431 Trapleuning hout Algemeen																											
Schilderen trapleuning hout dekkend	14,00	st	100,00	2019	6	1.400					1.400							1.400						1.400			5.600
Vervangen trapleuning hout	14,00	st	500,00	2029	30											7.000											7.000
3 3432 Hek metaal Balustrade trap																											
Vervangen hekwerk metaal	100,00	m1	100,00	2038	48																				10.000	10.000	
Reinigen hekwerk metaal	100,00	m1	10,00	2023	6				1.000							1.000						1.000					3.000
						1.400	0	0	0	1.000	0	1.400	0	0	0	8.000	0	1.400	0	0	0	1.000	0	1.400	10.000		25.600
<b>41 Buitenwandafwerkingen</b>																											
3 4111 Gevelafwerking voegwerk Gevel																											
Vervangen voegwerk	1925,0	m2	50,00	2066	48																						0
Partieel vervangen voegwerk	192,50	m2	50,00	2023	24				9.625																		9.625
						0	0	0	0	9.625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.625
<b>46 Schilderwerk</b>																											
2 4612 Buitenschilderwerk algemeen steenachtige ondergronden Algemeen																											
Buitenschilderwerk algemeen steenachtige ondergronden	800,00	m2	20,00	2029	12											16.000											16.000
Rolsteiger	1,00	pst	1.000,00	2029	12											1.000											1.000
3 4613 Buitenschilderwerk algemeen metalen ondergronden Algemeen																											
Schilderen	0,00		0,00	2029																							0
<i>Beschadiging</i>																											
Buitenschilderwerk hek buiten trap	100,00	m1	20,00	2019	12	2.000												2.000									4.000
						2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.000	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	21.000

2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

CVO/Code/Elemen/Handeling	Hvh	Ehd	Prijs/Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal		
<b>47 Dakafwerkingen</b>																												
3 4711 Dakbedekking bitumen Dak																												
Jaarlijkse inspectie / reinigen	1,00	pst	800,00	2019	1	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	16.000	
Overlagen/vervangen dakbedekking bitumen	1150,0	m2	55,00	2023	20					63.250																	63.250	
Vervangen randstrook bitumen + trim	810,00	m1	35,00	2038	15																					28.350	28.350	
<b>3 4712 Dakpan beton Dak</b>																												
Vervangen dakpan beton	1150,0	m2	60,00	2035	65																						69.000	69.000
Vervangen dakpan beton	1,00	pst	1.500,00	2023	5					1.500					1.500											1.500	6.000	
						800	800	800	800	65.550	800	800	800	800	2.300	800	800	800	800	2.300	800	69.800	800	800	30.650		182.600	
<b>52 Afvoeren</b>																												
2 5211 Hemelwaterafvoeren Gevel																												
Vervangen hemelwaterafvoer	1,00	m1	4.000,00	2029	30											4.000											4.000	
Jaarlijkse controle / herstel	1,00	pst	350,00	2019	1	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	6.650	
						350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	4.000	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	10.650	
Totaal object						9.370	2.550	2.550	2.550	86.270	2.550	6.450	2.550	2.550	4.050	83.020	2.550	9.370	2.550	4.050	2.550	107.895	2.550	6.450	42.400	384.825		
BTW						1.968	536	536	536	18.117	536	1.355	536	536	851	17.434	536	1.968	536	851	536	22.658	536	1.355	8.904	80.813		
Totaal inclusief BTW						11.338	3.086	3.086	3.086	104.387	3.086	7.805	3.086	3.086	4.901	100.454	3.086	11.338	3.086	4.901	3.086	130.553	3.086	7.805	51.304	465.638		

## **Bijlage III**

### **Samenvatting planning op onderdelen over 20 jaar**

## Overzicht 20 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

2018432 • VvE Arena 3

Sterkenburg 1-75 en 2-46  
Alphen aan den Rijn

### Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

**2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn**

Code	Hoofdgroep	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
21	Buitenwanden					4.725						15.775					4.725					25.225
23	Vloeren	2.500				2.700		2.500				15.750		2.500			29.700			2.500		58.150
24	Trappen en hellingen	920				920						10.120		920			920					13.800
27	Daken	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	3.700	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	30.300
31	Buitenwandopeningen											7.875										7.875
34	Balustrades en leuningen	1.400				1.000		1.400				8.000		1.400			1.000			1.400	10.000	25.600
41	Buitenwandafwerkingen					9.625																9.625
46	Schilderwerk	2.000										17.000		2.000								21.000
47	Dakafwerkingen	800	800	800	800	65.550	800	800	800	800	2.300	800	800	800	800	2.300	800	69.800	800	800	30.650	182.600
52	Afvoeren	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	4.000	350	350	350	350	350	350	350	350	350	10.650
<b>Totaal object</b>		<b>9.370</b>	<b>2.550</b>	<b>2.550</b>	<b>2.550</b>	<b>86.270</b>	<b>2.550</b>	<b>6.450</b>	<b>2.550</b>	<b>2.550</b>	<b>4.050</b>	<b>83.020</b>	<b>2.550</b>	<b>9.370</b>	<b>2.550</b>	<b>4.050</b>	<b>2.550</b>	<b>107.895</b>	<b>2.550</b>	<b>6.450</b>	<b>42.400</b>	<b>384.825</b>
<b>BTW</b>		<b>1.968</b>	<b>536</b>	<b>536</b>	<b>536</b>	<b>18.117</b>	<b>536</b>	<b>1.355</b>	<b>536</b>	<b>536</b>	<b>851</b>	<b>17.434</b>	<b>536</b>	<b>1.968</b>	<b>536</b>	<b>851</b>	<b>536</b>	<b>22.658</b>	<b>536</b>	<b>1.355</b>	<b>8.904</b>	<b>80.813</b>
<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>11.338</b>	<b>3.086</b>	<b>3.086</b>	<b>3.086</b>	<b>104.387</b>	<b>3.086</b>	<b>7.805</b>	<b>3.086</b>	<b>3.086</b>	<b>4.901</b>	<b>100.454</b>	<b>3.086</b>	<b>11.338</b>	<b>3.086</b>	<b>4.901</b>	<b>3.086</b>	<b>130.553</b>	<b>3.086</b>	<b>7.805</b>	<b>51.304</b>	<b>465.638</b>

## **Bijlage IV**

### **Conditiemeting gebouw (bevindingen O-Prognose)**

## Bevindingen NEN 2767

2018432 • VvE Arena 3

Sterkenburg 1-75 en 2-46  
Alphen aan den Rijn

### Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

**Conditie 4**

**3431 Trapleuning hout**

Algemeen

B4SM02 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	4	4	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect



Activiteit: Hvh

Behandelen en onderhouden 1,00

- alle trapleuningen vertonen dezelfde status
- noodzakelijk onderhoud, alleen nodig om verdere degradatie tegen te gaan



**3724 Dakvenster aluminium**

Dak

B4SM03 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect



Activiteit:

Onderhoud voor bewoners

- over het algemeen verouderd
- functioneel waarschijnlijk nog lang goed
- groot risico op lek slaan van glas waardoor functieverlies en kans op warmteverlies, ondoorzichtigheid, vervuiling, vochtigheid aan de binnenkant van glas en kozijn
- plaatselijk vervangen door bewoners



2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

**Conditie 3**

**2320 Vloerconstructie beton**

Galerij/loopniveau

B4SM04 Slijtage afwerklaag

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:

Reinigen en herstellen dilataties

- tevens verwerking en verkleuring/vervuiling geconstateerd
- plaatselijk scheurvorming in afwerkingslaag
- loslatende dilatatieslabben (plaatselijk)
- vloerelementen inclusief hellingbanen
- waterdicht gemaakt met brugvoegslabben
- rekening houden met beschermen betonoppervlakte in de toekomst (bijvoorbeeld door middel van coaten)



**2410 Buitentrap beton**

Gevel

B4SM02 Verwerking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Esthetica & Techniek - gering effect



- afgedicht met coating
- vervuiling minimaal

**Conditie 3**

**3120 Kozijn buiten hout**

Buitenwandopening

B7SM02 Beschadiging kozijn

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - ernstig effect Esthetica & Techniek - ernstig effect



Activiteit:

Onderhouden

- duidelijk wisslende kwaliteit agetroffen, omdat onderhoud voor de eigenaar is (dit leidt overigens tot esthetisch verval)
- plaatselijk houtrot op kozijnen
- plaatselijk scheuren in kozijnstijlen (voornamelijk bij deuren)
- plaatselijk onvoldoende afwerkklagen ter bescherming van het hout of niet functionerend
- plaatselijk zijn delen vervangen door kunststof



**3120 Raamdorpel gres/ijzerklinker**

Buitenwandopening

B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - ernstig effect



Activiteit:

Herstellen

- herstel wellicht niet noodzakelijk
- groot gedeelte is in goede staat



2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

## Conditie 3

### 3432 Hek metaal

Balustrade trap

B4SM02 Corrosie oppervlakkig

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - ernstig effect



Activiteit:

Schilderen



### 3721 Dakkapel compleet

Dak

B4SM03 Erosie, verwerking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	1	5	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect



Activiteit:

Onderhoud voor eigenaar

- de wandafwerkingen en kozijnen zijn in goede staat
- de dakafwerking is verder in het degradatiestadium, plaatselijk reparaties, plooiën en inzakking, maar in redelijke staat



**Conditie 3**

**4111 Gevelafwerking voegwerk**

Gevel

B8EC01 Uitgespoeld/afwezig voegwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:

Herstellen

- voegwerk voor een groot deel in goede staat
- verzanding algemeen geconstateerd
- ter plaatse van tuinmuren gitzwarte onsamenhangende delen geconstateerd.
- plaatselijk mos en algengroei in lintvoegen



**4613 Buitenschilderwerk algemeen metalen ondergronden**

Algemeen

B11SM01 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	3	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - ernstig effect



Activiteit:

2029

Schilderen

**Conditie 3**

**4711 Dakbedekking bitumen**

Dak

B6SM05 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	4	3	



Activiteit: Hvh  
Jaarlijks onderhouden (reinen) 805,00

- randafwerkingen zijn gemodificeerd en in matige staat
- dakonderdelen zoals ventilatiekappen zijn ook matig
- plaatselijk reparaties uitgevoerd
- grind vervuild



**4712 Dakpan beton**

Dak

B6SM02 Verwerking, erosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect



Activiteit:

Onderhouden

- pannen verouderen
- door poreus worden van pannen kunnen pannen snel breken (aandachtspunt bij onderhoud op het dak of bij het aanbrengen van zonnepanelen)

**Conditie 3**

**9040 Betontegels**

Achterpad

B12SC06 Verzakking, hoogteverschillen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Functionaliteit & Kosten - gering effect



Activiteit:

Geadviseerd wordt om de tegels te reinigen in verband met mogelijke gladheid door mos en algen.

- ook mos en algengroei geconstateerd
- kantelen tegels plaatselijk
- hoogteverschillen kunnen in de toekomst de vluchtroute belemmeren en later struikelgevaar opleveren
- kosten zijn niet opgenomen vanwege gedeeld terrein met andere woningen



**Conditie 2**

**2110 Gevelconstructie metselwerk**

Gevel

B2GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	Esthetica & Techniek - ernstig effect



- over het algemeen in goede staat
- incidentele scheurvorming (door uitzetten of doorbuigen van betonelementen)
- incidenteel graffiti/bekladding geconstateerd (reinen)
- plaatselijk open voeg (afdichten tegen vervuiling)



2018432 • VvE Arena 3  
Sterkenburg 1-75 en 2-46 • Alphen aan den Rijn

**Conditie 2**

**2110 Gevelelementen beton**

Gevel

B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	3	2	Esthetica & Techniek - gering effect



- tevens lichte vervuiling aangetroffen
- kitvoegen van betonafdekkers plaatselijk onthecht of beschadigd



**2716 Gootconstructie goot beton**

Dak

B5GB02 Subelementen manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	Functionaliteit & Kosten - gering effect



Activiteit:

Jaarlijks reinigen

- hijsogaten corroderen (aandachtspunt voor toekomstig herstel)
- let op bereikbaarheid bij herstel



**Conditie 2**

**6311 Elektra armaturen buitenlamp**

Gevel

E7GV01 Veroudering armatuur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	1	5	2	



- armaturen behoren op aangeven tot de openbare weg en zijn voor rekening van de Gemeente



**9031 Tuinmuur algemeen**

Terrein

B2GA03 Vuil, aanslag

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	4	2	Esthetica & Techniek - gering effect



- kitwerk deels verouderd, wel intact



## **Bijlage V**

### **Toelichting bijlagen en referentieschema's conditiemeting**

## **Toelichting elementenlijst**

In de elementenlijst van bijlage I zijn opgenomen:

- De elementen. Deze zijn afkomstig uit een gehanteerde basislijst van Alphaplan en gesorteerd en gecodeerd volgens de NLSfb-codering.
- De locatie. Dit is de algemene locatie in het object.
- De hoeveelheden. Deze zijn met een bepaalde eenheid opgenomen op basis van telling, uittrekwerk vanaf tekening of Bluebeam of op andere nader overeengekomen wijze. Als standaard worden de eenheden die in onze database is verwerkt aangehouden.
- De einduitkomsten van de conditiemetingen. De onderbouwing van de conditiemetingen zijn opgenomen in bijlage II. De definitie en omschrijving van de scores worden hieronder beschreven.

## **Toelichting conditiescores**

### **Conditie 1**

#### Definitie

Uitstekend.

#### Omschrijving

Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen ten gevolge van een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme), maar niet door veroudering.

### **Conditie 2**

#### Definitie

Goed.

#### Omschrijving

Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel / element is 'ingelopen', de nieuwigheid is er duidelijk af. Functievervulling is zonder meer gewaarborgd.

### **Conditie 3**

#### Definitie

Redelijk.

#### Omschrijving

Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie e.d. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functievervulling zijn opgetreden.

### **Conditie 4**

#### Definitie

Matig.

#### Omschrijving

Het verouderingsproces heeft het bouwdeel / element duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn al meerdere malen voorgekomen.

### **Conditie 5**

#### Definitie

Slecht.

#### Omschrijving

Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is niet meer gewaarborgd. Het einde is in feite bereikt.

#### **Conditie 6**

##### Definitie

Zeer slecht.

##### Omschrijving

Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat sprake is van voortdurende storing in de functievervulling van het bouwdeel / element.

#### **Conditie 8**

##### Definitie

Onvoldoende bekend / nader onderzoek nodig.

##### Omschrijving

Deze score is van toepassing wanneer er geen oordeel valt te geven over de conditie van het element omdat daar aanvullend of specialistisch onderzoek voor nodig is. De situatie is van dien aard dat functionele, veiligheids- of andere risico's aanwezig zijn.

#### **Conditie 9**

##### Definitie

Onbekend / niet te bepalen.

##### Omschrijving

Deze score is van toepassing wanneer er geen oordeel valt te geven over de conditie van het element omdat dit niet is te inspecteren of omdat er zich zeer afwijkende zaken voordoen of iets dergelijks. In zijn algemeenheid betreft dit zeer uitzonderlijke situaties omdat er vrijwel altijd enige informatie voorhanden is (zoals levensduur en functioneren).

### **Toelichting bevindingen**

De eindscores zoals aangeduid in de elementenlijst van bijlage I zijn opgebouwd uit bevindingen en conditiemetingen. Deze bevindingen en/of metingen worden weergegeven in bijlage II van dit rapport.

In de bevindingenrapport staat (van boven naar beneden):

- De algemene objectinfo. Dit is een complexnaam, een adres of anders.
- Eindscores. Dit is een resulterende score van de beoordeelde elementen en wordt in de kleurenbalk aangegeven.
- Het element met NLSfb-code. Het element waarop de meting is uitgevoerd wordt benoemd.
- De locatie. Dit is een specifieke locatie van het gebrek of, wanneer algemeen aangetroffen, een algemene locatie,
- Het gebrek met eventuele gebrekencodering. Het gebrek of de gebreken, die worden vermeld zijn afkomstig uit de NEN 2767 deel II, tenzij anders is vermeld in het rapport. Wanneer er geen gebreken zijn wordt in eerste instantie conform de NEN2767 de veroudering of theoretisch verval beoordeeld. Het kan ook zijn dat de term 'geen gebreken' wordt aangehaald. In dat geval dient alleen nog rekening te worden gehouden met theoretische veroudering op basis van bouw- of renovatiejaar.
- De gebrekenregistratie. De gebrekenregistratie is volgens de onderstaande schema's uit de NEN 2767 opgebouwd.

- Risico/prioriteit. Indien overeengekomen worden eventuele risico's beoordeeld en benoemd. Onze inspecteurs beoordelen deze risico's op objectieve wijze. In de risicoschema's wordt aanvullende uitleg gegeven.
- Activiteit. Indien van toepassing wordt een activiteit voorgesteld om het gebrek op te lossen of aan te pakken.
- Opmerkingenveld. Hierin worden eventuele opmerkingen of nader uitleg gegeven over het gebrek of bouwdeel.

Schema's gebrekenregistratie:

Ernst	Omschrijving
1	ernstig gebrek
2	serieus gebrek
3	gering gebrek

Intensiteit	Omschrijving
1	laag (beginstadium)
2	midden (gevorderd stadium)
3	hoog (eindstadium)

Omvang	Omschrijving
1	incidenteel < 2%
2	plaatselijk 2 – 10%
3	regelmatig 10-30%
4	aanzienlijk 30 – 70%
5	algemeen > 70%

Schema risicobeoordeling:

Risico	Toelichting
Veiligheid en Gezondheid	Het gebrek kan ongelukken of gezondheidsklachten voor bewoners en passanten veroorzaken. In het ergste geval kunnen dodelijke slachtoffers vallen of mensen (ongeneeslijk) ziek worden. Tot de categorie behoort ook gebreken die aanzienlijke onbehaaglijkheid veroorzaken of inbraakveiligheid aantasten.
Functionaliteit en Kosten	Het gebrek tast de functionaliteit van het element, gebouw of deel ervan aan, waardoor het element gaat falen of waardoor storingen kunnen ontstaan. In het ergste geval kan een woning onbewoonbaar zijn of kan er niet meer worden gewerkt in een winkel o.i.d. Het gebrek veroorzaakt toenemende herstelkosten bij uitstel van maatregelen.
Esthetica en Techniek	Het gebrek doet afbreuk van het object en maakt een vervallen indruk. Het gebrek veroorzaakt technisch storingen, die klachten kunnen veroorzaken. Het gebrek is klein van aard en acceptabel tot een onderhoudsmoment.

Schema risicoweging:

<b>Weging</b>	<b>Toelichting</b>
Geen risico's (er is geen beoordeling opgenomen)	Het gebrek heeft geen risico's op korte termijn, herstel kan planmatig worden uitgevoerd of uitvoering nader te bepalen (toelaatbaar uitstel > 6 jaar)
Gering effect	Het gebrek heeft op korte termijn invloed, maar herstel kan worden uitgesteld tot een uitvoeringsjaar (toelaatbaar uitstel 3 tot 6 jaar).
Middelgering effect	Indien het gebrek niet eenduidig noodzakelijk herstel betreft, maar wel aandachtspunt op korte termijn (toelaatbaar uitstel 1 tot 3 jaar).
Ernstig effect	Het gebrek heeft direct invloed of op korte termijn invloed, herstel is afhankelijk van het soort risico noodzakelijk (direct of binnen het eerste jaar herstellen).