Van gebouwopname naar onderhoudsbesluit

Werkwijze voor bestuur en uitvoerder · aansluitend op uitgangspunten van NEN 2767

Ik leg vast wat is gezien, gemeten en beoordeeld. Uw bestuur krijgt de onderbouwing, open vragen en het voorgestelde vervolg. Het jaarcontract omvat de eerste opname en eerste MJOP-uitwerking. Bij een losse gebouwverkenning bepaalt de offerte de omvang van het beknopte bevindingenoverzicht.

1. Afspreken

Bepaal gebouw, gemeenschappelijke delen, stukken, contactpersoon, veilige toegang en uitgesloten onderdelen. Leg vast of een praktische opname of een formele conditiemeting is gevraagd en wie daarvoor wordt ingezet.

2. Inventariseren

Geef ieder bouwdeel een nummer en locatie. Noteer materiaal, uitvoering, hoeveelheid en eenheid. Onderscheid eigen meting, tekening, eerdere opname en voorlopige raming.

3. Waarnemen

Registreer ieder gebrek afzonderlijk met datum en fotoverwijzing. Beschrijf de waarneming voordat een oorzaak wordt aangenomen. Noteer voor de omvang zowel de aangetaste als de totale onderzochte hoeveelheid.

4. Beoordelen

Leg de onderbouwing, beoordelaar en onzekerheden vast. De praktische opname levert geen automatische NEN-score op. Een formele beoordeling vraagt toepassing van de volledige norm door een aantoonbaar vakbekwame inspecteur; een overgenomen beoordeling krijgt een bronrapport.

5. Prioriteren

Beschrijf mogelijke gevolgen voor veiligheid, gebruik en vervolgschade apart van de conditie. Leg vervolgactie en verantwoordelijke vast. Meld een mogelijk direct gevaar meteen aan de afgesproken contactpersoon.

6. Begroten en plannen

Werk herstel, onderhoud of vervanging uit met hoeveelheden, prijsbronnen, arbeid, materiaal, bijkomende kosten, btw en prijspeil. Maak aannames over indexatie, levensduur en subsidie zichtbaar. Vergelijk waar zinvol materiaalvarianten en eerder uitvoeren.

7. Controleren en actualiseren

Controleer of bewijs, beoordeling, maatregel en kosten aansluiten. Deel open vragen en voorgestelde besluiten met het bestuur. Werk het dossier bij na uitvoering, onderzoek of nieuwe informatie en leg een volgende controledatum vast.

Opnameblad per waarneming

Kopieer dit blad voor ieder gebrek. Gebruik een apart overzicht voor alle bouwdelen en hoeveelheden.

VvE / gebouw · adres · opnamegebied

Datum · naam opnemer · contactpersoon bestuur

Bouwdeelnummer · locatie / dakvlak / gevel · gebreknummer

Materiaal / uitvoering · totale hoeveelheid + eenheid · meetbron

Zichtbare waarneming · foto- of documentnummer

Aangetaste hoeveelheid + eenheid · totale onderzochte hoeveelheid · aandeel (%)

Ernst / intensiteit (indien onderbouwd) · onzekerheden

Niet onderzocht / bereikbaarheid / onderzoeksvraag

Praktische beoordeling OF verwijzing naar NEN-bron · onderbouwing

Bij NEN-bron: inspecteur, opnamedatum, rapportnummer/pagina, normversie en de beoordeling overnemen. Bij onvoldoende informatie blijft de conditie “niet beoordeeld” of volgt “nader onderzoek”. Niet onderzochte delen krijgen geen gunstige score. Meerdere gebreken worden niet willekeurig gemiddeld.

Controle en vervolg

Gebruik samen met het opnameblad en de onderbouwde calculatie. Geen certificaat of vervanging van de norm.

Gebouw / bouwdeel / gebreknummer · type beoordeling

Bronrapport + pagina · inspecteur · opnamedatum · normversie

Conditie volgens beoordeling of bron · reden indien niet beoordeeld

Risico bij uitstel · prioriteit · vervolgactie / nader onderzoek · verantwoordelijke

Maatregel · hoeveelheid · prijsbron en datum · uitvoeringsjaar · open kostenposten

Controleur · controledatum · open vragen voor het bestuur · opnieuw beoordelen op

Vóór delen controleren

- ☐ Opdracht en beperkingen zijn herkenbaar.
- ☐ Maten en foto’s zijn herleidbaar.
- ☐ Gebreken zijn afzonderlijk vastgelegd.
- ☐ Praktische beoordeling en NEN-bron zijn onderscheiden.
- ☐ Risico en prioriteit zijn toegelicht.
- ☐ Hoeveelheden, prijzen, btw en indexatie zijn gecontroleerd.
- ☐ Nog niet toegekende subsidie is geen kasgeld.
- ☐ Open vragen en vervolgmoment staan vermeld.

Bronnen en toepassing

Geraadpleegd op 26 november 2026: NEN 2767-1+C1:2019 (methodiek), NEN 2767-2:2025 (gebrekenlijsten gebouwen) en de uitleg van NEN over conditiemeting. Controleer de toepasselijke editie bij de opdracht.

Dit is een eigen registratiemethode van 50+ Klusbedrijf, geen NEN-publicatie. Er zijn geen normtabellen overgenomen en er wordt geen officiële score berekend. Een volledig rapport volgens NEN 2767 vraagt toepassing van de volledige norm en aantoonbare vakbekwaamheid. Begroting en onderhoudsadvies zijn afzonderlijke vervolgstappen.

50plusklusbedrijf.nl/werkwijze-gebouwopname · erwin@werkenmetros.nl · 06 8615 1919