

Vastgoedinspecties op dit moment zeer actueel

Competenties vastgoedinspecteurs volop onder de aandacht



Er is op dit moment veel vraag naar gekwalificeerd personeel voor onderhoud, beheer en exploitatie van vastgoed. Er is behoefte aan adviseurs, technisch beheerders of coördinatoren en vooral inspecteurs. Met name deze laatste discipline kent een variëteit en diversiteit die is ingegeven door de aard van de vraagstelling en de functionaliteit van het vastgoed. Voor het inschakelen van een competente inspecteur is het essentieel om het belang en het doel van de inspectie helder te hebben.

Door Sertum, het register voor onderhoudsdeskundigen, wordt thans in samenwerking met certificeerder Hobéon en examen- en opleidingsorganisaties gewerkt aan uniforme competentieprofielen voor inspecteurs, adviseurs en coördinatoren vastgoedonderhoud. De verwachting is dat deze rond de komende zomer vastgesteld gaan worden.

Het inspecteren van een gebouw, installaties of infrastructuur dient altijd een doel. Dit kan per opdrachtgever zeer uiteenlopen. Voorbeelden hiervan zijn inspecties in het kader van conditiemetingen voor meerjarenonderhoudsplannen, keuringen vanwege verplichtingen uit wet- en regelgeving of het genereren van gegevens om de verkoopwaarde van onroerend goed vast te stellen. Het belang van het voorkomen van calamiteiten, (gevolg)schades of boetes speelt hierbij ook zeker een grote rol.

Diversiteit

Vanwege de diverse doelen bij het uitvoeren van inspecties is er logischerwijs ook een grote verscheidenheid in aanpak en normering. Hier volgen enkele voorbeelden. Een veel toegepaste norm is de NEN 2767, bedoeld voor conditiemeting voor het uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen van gebouwen en/of infrastructuur. Een specifieke norm is bijvoorbeeld de NEN 6059 waarin is vastgelegd hoe een bouwwerk op een uniforme wijze op brandveiligheid kan worden geïnspecteerd. Door middel van de NEN 6059 worden de bouwkundige, installatietechnische en organisatorische brandveiligheidsaspecten van het gebouw getoetst in relatie tot het wettelijk vereiste niveau.

RgdBOEI®

RgdBOEI® is een inspectiesystematiek die in 2009 is geïntroduceerd door de Rijksgebouwendienst (RGD), sinds 2014 het Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

genaamd. In het verleden werden vaak verschillende inspecties uitgevoerd aan gebouwen, gebouwgebonden of gebouwweigen installaties en andere gebouwweigen onderdelen. Die inspecties werden om verschillende redenen uitgevoerd met vaak tegenstrijdigheden, conflicten, dubbel en niet efficiënt werk als resultaat. De vormen van inspectie volgens de methode van RgdBOEI® zijn onderverdeeld in vier aspecten: Brand, Onderhoud, Energie en duurzaamheidsaspecten en Informatie wet- en regelgeving. Dit geheel is afgekort tot BOEI.

Initiatieven

Met het aantrekken van de markt zijn ook de branches van bouwkundige woningkeurders in beweging. Recente initiatieven zijn de BVBK (Branchevereniging Bouwkundig Keurders) en het NRBI (Nederlands Register Bouwkundig Inspecteurs). De BBI (Branchevereniging organisatie voor Bouwkundig Inspecteurs) is al geruime tijd actief op basis van de norm NTA 8060.

Voor certificatie en erkenning van inspecteurs zijn Hobéon en Sertum de organisaties die breder kijken dan alleen woningbouw. Hierbij is Hobéon de organisatie die sinds 2013 inspecteurs certificeert op basis van de RgdBOEI® systematiek op basis van de eisen van het Rijksvastgoedbedrijf. Sertum is sinds 2004 het register waarin onderhoudsdeskundigen met specifieke kennis en ervaring zijn opgenomen. Dit zijn niet alleen inspecteurs, maar ook onderhoudsadviseurs en coördinatoren of beheerders.

Competenties

De introductie van de NEN 2767 "Conditie meting bouwen installatiedelen" in 2005 heeft veel duidelijkheid gegeven over het objectief meten van de onderhoudsstaat van vastgoed, installaties en infrastructuur. Veel advies- en begeleidingstaken binnen de onderhoudsproductie worden echter uitgevoerd door werknemers die hiervoor niet uniform en specifiek zijn gekwalificeerd. Dat

wil niet zeggen dat de opleidingen niet goed zijn of taken niet correct worden uitgevoerd, maar objectieve, nationaal erkende kwalificaties ontbreken. Dat maakt het voor opdrachtgevers en werkgevers moeilijk om personeel te selecteren. En voor onderhoudsdeskundigen is het op hun beurt lastig om hun kwaliteiten te 'bewijzen'.

Gecertificeerd

Wettelijk gezien is een vastgoedeigenaar niet verplicht om een gecertificeerde inspecteur in te zetten. Hoewel de RVB dit in de praktijk wel eist, zal het nog wel even duren voordat er sprake is van een verplichting. Toch zal de inzet van gecertificeerde mensen steeds vaker worden gevraagd, mede vanwege calamiteiten die er in de bouw zijn geweest of bijvoorbeeld recent de brand in een Londens flatgebouw. Het voordeel van de inzet van gecertificeerde inspecteurs is dat deze aantoonbaar gekwalificeerd zijn en via verplichte bijscholingen voor wet- en regelgeving altijd up to date zijn.



Integraal Inspecteur Vastgoed

Met de actualiteit van het vakgebied wordt de term Integraal Inspecteur Vastgoed steeds vaker gebruikt. Deze omschrijving suggereert ten onrechte dat deze inspecteur alle disciplines beheerst. Volgens de NEN 2776 is de definitie van inspectie: "De vaststelling van de kwalitatieve toestand van materialen, bouwdeelen en constructies". Van een Integraal Inspecteur Vastgoed mag verwacht worden dat deze objectieve en betrouwbare beoordelingen verricht en in staat is de juiste persoon of partij in te schakelen voor de diverse specialisaties op het gebied van bouwkunde, klimaat-/transportinstallaties, elektrotechnische installaties of monumenten.