

# Conditiemeting voor gebouwen

Jelle Vanhove studeerde dit jaar af als bachelor facilitair management aan de KaHo Sint-Lieven in Sint-Niklaas met een scriptie over 'conditiemeting voor gebouwen', bekroond met de 'IFMA FM Bachelor Eindwerk Prijs'. Zijn belangstelling voor dit onderwerp werd aangewakkerd tijdens zijn stage bij de bankinstelling BNP Paribas Fortis en door zijn stagedocent en eindwerkbegeleider Johan Ryckx.

■ Eduard CODDÉ



Jelle Vanhove

## NEN 2767

Deze norm bestaat voorlopig uit twee delen, met een derde deel in ontwikkeling. Het eerste deel schuift een methode vooruit om de conditie van gebouwen op een objectieve wijze vast te stellen. In het tweede deel worden gebrekenlijsten voor de belangrijkste bouw- en installatiedelen aangereikt. In de praktijk komen heel wat raakvlakken voor tussen de in dit geval beoogde 'belevingswaarde' van een gebouw en de technische conditiemeting. Zo hebben voor wat de banksector betreft de verlichting en de veiligheid aan het loket een onmiskenbare impact op de beoordeling door de klant, terwijl ze ook technisch belangrijke aandachtspunten vormen voor het facilitair management.



Tijdens zijn stage op de facilitaire afdeling 'Maintenance & Branch Site Management' te Brussel, kwam Jelle Vanhove in contact met een bestaand model voor conditiemeting van gebouwen, dat echter teveel ruimte voor individuele interpretatie liet, zodat uiteindelijk geen objectieve meting tot stand kan komen. "De beoogde conditiemeting richt zich vooral op het uitzicht, de beleving en de uistraling van de gebouwen naar zowel de interne klant - de personeelsleden die er werkzaam zijn - als de externe klant - de consumenten die er hun bankzaken komen afhandelen" verduidelijkt de pas afgestudeerde bachelor. "Er is een nadrukkelijke behoefte om objectief en persoonsonafhankelijk de "look and feel" van de gebouwen te kunnen meten, in het bijzonder wanneer het gaat om een netwerk van commerciële filialen. In een typische winkelstraat zijn er immers verschillende bankfilialen kort bij elkaar gelegen en wordt de keuze van de klant sterk beïnvloed door de uistraling van het gebouw, vervolgens door de beleving van de inrichting".

### Strikt afgebakende vraagstelling maakt meting betrouwbaar

Vooreerst moest hij zich als stagiair inwerken in het bestaande model. Al vlug bleek dat de gehanteerde denkpiste juist zat, maar dat een gebrek aan objectiviteit en het ontbreken van een strikt afgebakende handleiding de knelpunten vormden voor een concrete werkbaarheid. Bovendien hield de opgestelde

conditiemeting geen rekening met de ter zake bestaande Nederlandse normering, NEN 2767. Deze norm is echter vooral technisch opgevat, met het oog op de slijtage van gebouwen en hun technische uitrusting. Het bij BNP Paribas Fortis bestaande model werd niet alleen aangepast volgens deze norm, maar ook bijgestuurd met als doel de belevingswaarde van de gebouwen - zowel extern als interieur - zo objectief mogelijk te kunnen in kaart brengen.

"Het was essentieel om kleine beoordelingsgebieden af te bakenen via een enge vraagstelling, zodat er minimaal interpretatieruimte rest voor wie de beoordeling invult" stelde Jelle Vanhove vast tijdens het proces. "Het aangepaste model is nu universeel bruikbaar als basis voor conditiemeting van gebouwen bij andere bedrijven".

De aangepaste methode laat ook een gemengde inbreng toe van zowel vakspecialist als gebruiker (vb. een kantoorhouder), omdat de ingebrachte beoordeling gewogen wordt.

### Opdracht zonder einde

Conditiemeting van gebouwen is een permanente, nooit eindigende opdracht, omdat de eerste indruk die een gebouw maakt op een klant of bezoeker blijvend is. Er bestaat weliswaar een wiskundig model dat toelaat om de evolutie van de conditie in de tijd te berekenen, maar een fysische evaluatie is niet uit te sluiten om tot een werkelijk bruikbaar gegeven te komen. ■