

BEHEER EN ONDERHOUD VAN GEBOUWEN VERGT SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID. INTENSIEF CONTACT MET DIENSTVERLENENDE EN UITVOERENDE ONDERNEMINGEN KOST VEEL TIJD. TOCH IS ONDERHOUDSMANAGEMENT BIJ VEEL BEDRIJVEN EN ORGANISATIES EEN DEELTIJDFUNCTIE. HEBT U DAARMEE VOLDOENDE KENNIS EN INFORMATIE IN HUIS? IS ER TIJD OM DE MARKT TE VERKENNEN? IS ER GENOEG AANDACHT VOOR BEGELEIDING, CONTROLE EN FINANCIËLE AFSTEMMING?

Effectief onderhoudsmanagement is altijd kostenbesparend

Beleidsmatig wordt steeds meer gekozen voor behoud van de bestaande gebouwen-voorraad door middel van goed beheer en onderhoud. Dus niet meer het ad hoc reageren op voorkomende gebreken en storingen, maar inzicht hebben in de benodigde onderhoudsmaatregelen op langere termijn. Heren nieuwbouw zijn minder vanzelfsprekend geworden door ruimteschaarste en milieutechnische bezwaren. Ook de momenteel onzekere economische omstandigheden zijn een aanleiding om aan de huisvestingsvraag te voldoen, door bestaande gebouwen technisch en functioneel up-to-date te houden in plaats van nieuwbouw. Bovendien hebben bestaande gebouwen een hoge vervangingswaarde.

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen (bijv. wonen, werken e.d.) vermindert of zelfs in gevaar komt. Onderhoud is per definitie gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de conditie van een object of bouwdeel bij aanvang van en tijdens een gebruikperiode.

Bij onderhoud wordt in grote lijnen onderscheid gemaakt in dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Enerzijds betreft het periodieke preventieve werkzaamheden, al dan niet op contractbasis, en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen. Anderzijds incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en



Foto's: FD Advies

■ Een voorbeeld van een gebrek bij hemelwaterafvoeren.

het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden (correctief onderhoud).

Niveau

We spreken van planmatig onderhoud als de werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen, waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek voor herstel van kwaliteitsverliezen. Bij monumenten is het planmatig onderhoud er daarnaast op gericht, om waar mogelijk de tand des tijds te vertragen en daarmee de monumentale

waarde en authenticiteit te behouden.

Er zijn verschillende redenen te noemen voor een effectief onderhoud, zowel vanuit het standpunt van de gebruiker als dat van de eigenaar.

- Onderhoud draagt bij aan goede arbeidsomstandigheden, het vermijden van gezondheidsrisico's voor de gebruiker en aan een positieve belevingswaarde van het gebouw. De kwaliteit van het onderhoud van vooral technische installaties, zoals verwarming, verlichting en de daarmee samenhangende gezondheidsaspecten heeft

direct invloed op het ziekteverzuim (sick building syndrome).

- Het op tijd en goed uitvoeren van onderhoud brengt de risico's op storingen (bijvoorbeeld door technische mankementen) en dus ergernissen bij de gebruikers tijdens het bedrijfsproces sterk terug. Dit draagt bij aan een goede bedrijfsvoering.
- Het op tijd en goed uitvoeren van onderhoud voorkomt kapitaalvernietiging. Slecht onderhouden onderdelen moeten immers vaak te snel worden vervangen.
- Door goed onderhoud wordt de levensduur van een gebouw verlengd. Dit levert weer een positieve bijdrage aan het milieu doordat de afvalproductie wordt teruggebracht. Bij technische installaties draagt goed onderhoud bovendien bij aan beperking van het energieverbruik.
- Door middel van onderhoud worden gebouwen in een goede technische staat gehouden of gebracht, die overeenstemt met de wettelijke eisen.

Het vaststellen van de feitelijke onderhoudssituatie van één of meerdere gebouwen is een noodzakelijke voorwaarde voor gedegen onderhoudsmanagement. Het instrument hiervoor is de Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). De MJOP kan alle in het gebouw voorkomende disciplines omvatten, zoals bouwkunde, elektrotechniek, werktuigbouwkunde en transporttechniek. Tevens kunnen alle onderhoudscontracten en verplichte keuringen worden opgenomen. In de markt zijn diverse uitstekende softwareapplicaties waarin de gegevens kunnen worden ingevoerd en / of geactualiseerd. Welk programma men kiest is vaak afhankelijk van de wensen of al aanwezige software van de eigenaar.

Een gebouw wordt geïnspecteerd op de actuele onderhoudsstatus en tevens worden alle aanwezige elementen geïnventariseerd, de zogenaamde nulmeting. Vervolgens worden deze gegevens ingevoerd in de nieuwe meerjaren onderhoudssoftware, of geactualiseerd in een al bestaande onderhoudsplan. Aan de hand van vastgestelde levensduren (cycli) per element wordt bepaald wanneer aan dit element onderhoud dient te worden uitgevoerd of wanneer dit dient te worden vervangen.



■ Voorbeeld van barstvorming als gevolg van slecht onderhouden schilderwerk.

Aan de hand van jaarlijks geïndexeerde kostenkengetallen wordt een budgettaire planning opgezet met een tijdshorizon variabel van 5 tot 30 jaar, afhankelijk van de gewenste gebruiksperiode.

Inspecteurs

Gemiddeld eenmaal per drie tot vier jaar dient men de MJOP door gecertificeerde inspecteurs te laten actualiseren, teneinde de planning up to date te houden. Op deze wijze is inzichtelijk welke financiële middelen in welk planjaar dienen te worden gereserveerd, en kunnen uit te voeren onderhoudswerkzaamheden tijdig worden ingepland. De meerjaren onderhoudsplan is op deze wijze geen statische planning, maar een dynamisch instrument voor uw onderhoudsstrategie. Een landelijk erkend, objectief en eenduidig systeem voor deze inspecties is de NEN 2767 Conditie-meting.

Deze conditiemeting is in het verleden door de Rijksgebouwendienst in samenwerking met diverse marktpartijen geformuleerd en toegepast. Uiteindelijk is deze in 2007 vervat in de NEN 2767 normering. Deze conditiemeting is een uitstekende basis voor conditieafhankelijk onderhoud. De methodiek is eenduidig omschreven en alle gehanteerde definities zijn hierin opgenomen.

Metingen van de kwaliteit van de woningvoorraad door het Ministerie van VROM geven een duidelijke afname van het achterstallige onderhoud aan in de afgelopen jaren. Hiermee zijn de voordelen van deze

methodiek evident en is de NEN 2767 dus belangrijk voor effectief onderhoudsmanagement. U kunt de conditiemeting laten uitvoeren door RGD/NVDO gecertificeerde, onafhankelijke en ervaren inspecteurs. Deze certificering kan een extra zekerheid zijn voor een correcte inspectie en goed onderbouwde MJOP.

Certificering

Vanzelfsprekend zijn er ook inspecteurs die de NEN 2767 conditiemeting goed toepassen en niet in het bezit zijn van deze certificering. Gerenommeerde inspectiebureaus hebben echter al moeten concluderen dat er tevens nadelen kleven aan de NEN 2767 Conditie-meting. Deze methodiek heeft helaas ook een aanzienlijke toeloop van inspecteurs tot gevolg voor wie de kwaliteit niet voorop staat.

Bij controles van bestaande inspecties leken in een aantal gevallen de vergaarde gegevens van de inspecteur niet te zijn gebaseerd op het echte 'veldwerk' op locatie, maar meer op het invullen van generieke condities vanachter het beeldscherm. Dergelijke inspecties zullen onherroepelijk leiden tot onnodige foutieve reserveringen en / of uitgaven voor de opdrachtgever.

Het vak van inspecteur is daarom ook niet een kwestie van 'een aap een kunstje leren', bouwkundige kennis en praktijkervaring zijn daarnaast onontbeerlijk. Het is daarom te adviseren om de uitgevoerde inspecties steekproefsgewijs te laten auditen aan de hand van controle-inspecties door een onafhankelijk gecertificeerd inspectiebureau.



■ Een inspecteur tijdens zijn dagelijkse werkzaamheden.

Op deze wijze borgt u de kwaliteit van uw meerjaren onderhoudsplanning.

Goed..., en dan hebt u als eigenaar of gebruiker een meerjaren onderhoudsplanning in handen. Maar daarmee is het verhaal nog niet rond. Uiteindelijk dient nog de vertaalslag plaats te vinden van de MJOP, een budgettaire planning, naar een jaarlijks uitvoeringstraject. Indien u de kennis hiervoor niet in eigen huis hebt, is het externe adviesbureau ook hier de aangewezen partij.

Vaststellen onderhoudssituatie is voorwaarde voor gedegen onderhoudsmanagement

In overleg met u als opdrachtgever worden de planmatige onderhoudswerkzaamheden afgestemd op de beschikbare financiële middelen. Benodigde wijzigingen en verschuivingen in de planning zijn kort en bondig te beredeneren en te realiseren. Tevens kan eenvoudig worden bekeken of clustering van werkzaamheden kan plaatsvinden, ten einde wellicht financieel voordeel te behalen bij aanbesteding.

Vervolgens passeren dan in het kort diverse stadia de revue:

- Bestekvorming, waarin wordt omschreven waaraan de werkzaamheden dienen te voldoen en welke materialen en / of werkwijzen dienen te worden gehanteerd.
- Het aanvragen van meerdere offertes per discipline om de marktwerking te waarborgen en een economisch goede aanbidding te verwerven.
- Kick-off besprekingen bij aanvang van het project, waarbij de werkzaamheden van

verschillende aannemers worden gecoördineerd en overige afspraken worden gemaakt.

- Controle op een correcte uitvoering en tijdsplanning gedurende de projecten.
- Tussen- en eindopleveringen.
- Factuurcontroles.

Een aantal adviesbureaus heeft hiervoor ervaren projectleiders / senior adviseurs, die vanaf de nulmeting en het opstellen van de meerjaren onderhoudsplanning vervolgens

ook de gehele directievoering in de uitvoering verzorgen. Dit vergt uiteraard wel extra specifieke kennis van de adviseurs.

Een praktijkvoorbeeld is het beheer en onderhoud van schoolgebouwen. In het primaire onderwijs is het beheer en onderhoud deels voor financiële verantwoording van het schoolbestuur en deels voor de gemeente. Hierbij is dus extra kennis van en ervaring met de onderwijshuisvesting en bijbehorende regelgeving essentieel voor de senior adviseur, om zijn of haar opdrachtgever adequaat van dienst te kunnen zijn.

Het voordeel voor u als opdrachtgever ligt in het feit dat het betreffende bureau uw gebouw al goed kent vanuit het inspectie-traject. Een andere directievoerder zal zich eerst weer moeten 'inleven' in de opgestelde onderhoudsplanning en het gebouw. Daarnaast kan een dergelijk bureau ook bij zaken met betrekking tot het facilitair management, uitbreiding/ verbouwing, functionele

herindeling, brandveiligheid enzovoorts een betrouwbare partner zijn. Ook kennisoverdracht aan technische en facilitair managers van grote gebouwbeheerders behoort vaak tot de mogelijkheden.

Veiligheid

Tenslotte is het belangrijk dat zowel het inspectiebureau als de uitvoerende bedrijven VCA-gecertificeerd zijn. De medewerkers zijn getraind en gewend om zowel op hun eigen veiligheid als die van anderen te letten, en zijn dus vaak ook alerter op afwijkende zaken met betrekking tot de veiligheids-situatie in uw gebouw.

Vaak worden tussen u als eigenaar of gebruiker en het externe adviesbureau dan ook raamovereenkomsten afgesloten voor meerdere jaren. Het onderhoudsmanagement is dan in vertrouwde handen, het adviesbureau 'weet bij u de weg' en u kunt zich richten op uw eigen core business.

Bij een goed planmatig onderhoud blijft het gebouw in de door de gebruiker gewenste conditie en worden onnodig hoge kosten door achterstallig onderhoud voorkomen. Bovendien heeft goed onderhoudsmanagement een positief effect op de restwaarde na beëindiging van het gebruik of bij transactie. Effectief onderhoudsmanagement is altijd kostenbesparend! ■

Leon Vermeulen

is directeur van FD Advies Breda.



Hij volgde de Post HBO met betrekking tot de gebieden conditiemethodiek en onderhoudsmanagement, Middel en Hoger Management.