

Zelfscan onderhoudsmanagement

Bouwstenen voor sociaal, 29 september 2016



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

bbn adviseurs
voor gebouw & gebied

NEN 2767

1 = nieuwbouw kwaliteit
2 = goed
3 = redelijk
4 = matig
5 = slecht
6 = zeer slecht
8 = nader onderzoek nodig
9 = niet te inspecteren

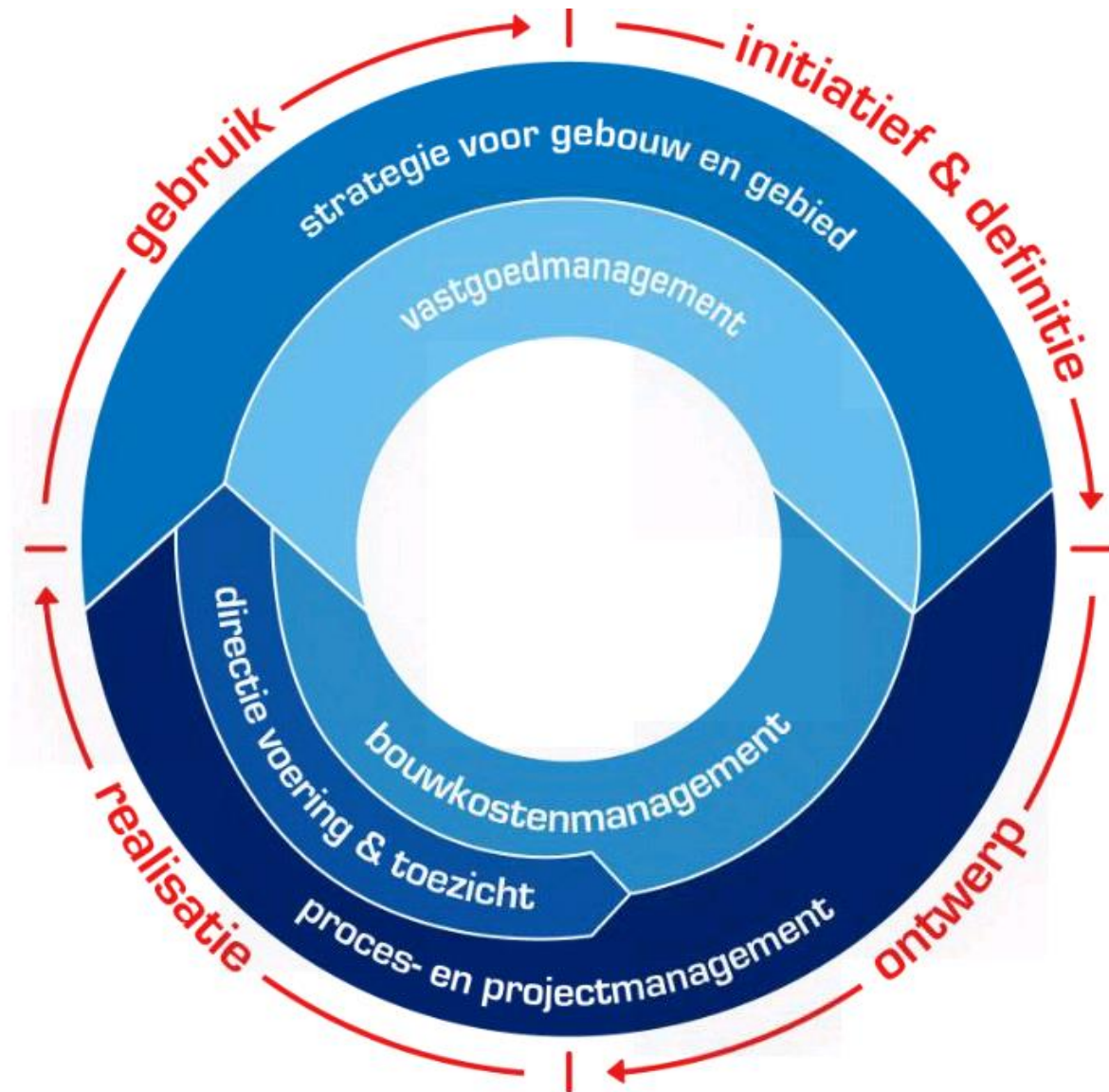
						Meerjaren onderhoudsplanung										
						rij	planjaar 1	planjaar 2	planjaar 3	planjaar 4	planjaar 5	planjaar 6	planjaar 7	planjaar 8	planjaar 9	planjaar 10
							2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	47 dakbedekking	inspectie	1998	1	225		225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
2	47 dakbedekking	incidentele reparatie	1998	5	900									900		
3	47 dakbedekking	volledig vervangen	1998	20	17500									17500		
4	31 houten pui	inspectie en klein schilderwerk	2000	4	225			225				225				
5	31 houten pui	tussen beurt schilderwerk	2002	8	9000									9000		
6	31 houten pui	grote beurt schilderwerk	2006	8	19750				19750							
7	31 houten pui	volledig vervangen	1998	30	36000											
8	51 CV ketel	inspectie en onderhoud	1998	1	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
9	51 CV ketel	volledig vervangen	1998	15	8000			8000								
etc...																

Voorstellen:

Rinald van der Wal

directeur bbn adviseurs

trekker netwerk Vastgoed-
professionals



Voorzieningen en Vastgoed bij de gemeente

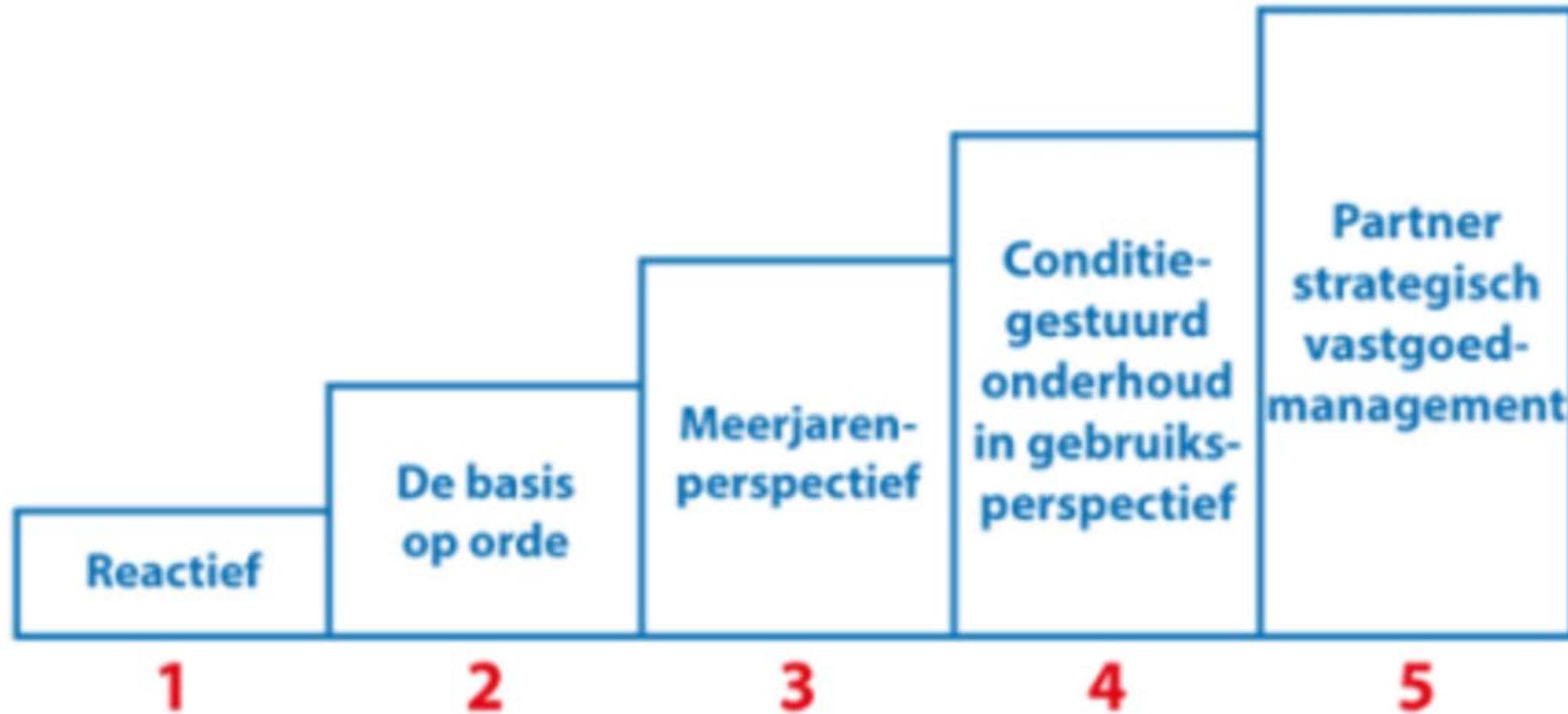
- Er gaat heel veel geld om in voorzieningen en vastgoed
- Veel informatie is beschikbaar
- Overzicht krijgen en goede keuzes maken is lastig
- Heel veel verschillende stakeholders, iedereen vanuit een eigen (belangrijke) rol
- Onderhoudsmensen weten van oudsher het meest van de gebouwen, maar zijn soms ook gefocussed op de techniek
- Professionalisering is gaande
- Gaat onderhoudsmanagement mee?



Achtergronden van de zelfscan

Kunnen we de professionaliteit onder verdelen in meerdere niveau's, variërend van

- Reactief: op ad hoc basis doen wat nodig is
-
-
- Professionele partner in strategische sturing



Stadia

1. Reactief

Inzicht in onderhoudsconditie van gebouwen is beperkt aanwezig.

Onderhoudsplannen zijn beperkt aanwezig en/of niet actueel.

Uitvoering van werkzaamheden is voor een belangrijk gedeelte reactief (er is iets aan de hand, dus er moet iets gebeuren)

Stadia

2. De basis op orde

Inzicht in de onderhoudsconditie is globaal aanwezig.

Onderhoudsplannen zijn aanwezig en actueel.

Uitbesteding van onderhoudswerkzaamheden vindt jaarlijks plaats en

het bijbehorende krediet wordt ook jaarlijks aangevraagd.

Stadia

3. Sturing in meerjarenperspectief

Onderhoudsplannen zijn aanwezig en worden jaarlijks geactualiseerd.

De noodzakelijke middelen voor onderhoud zijn op langere termijn beschikbaar.

De gemeente beschikt over een uitbestedingstrategie, waarbij het in principe mogelijk is om over meerdere jaren afspraken te maken met marktpartijen.

Jaarschijven worden, voor zover van toepassing, strategisch in de markt gezet.

Stadia

4. Conditiegestuurd onderhoud in strategisch perspectief

De gemeente heeft scherp zicht op de onderhoudsconditie van alle gebouwen en meet deze jaarlijks.

De gemeente stuurt nadrukkelijk op een specifieke conditie voor elk afzonderlijk gebouw.

Duurzaamheidsdoelstellingen zijn SMART geformuleerd en maken deel uit van het onderhoudsplan en de uitbestedingstrategie.

Stadia

5. Partner in strategisch vastgoedmanagement

De afdeling onderhoud maakt deel uit van een gestructureerd overleg dat meerdere keren per jaar plaats vindt over het toekomstperspectief van elk gebouw.

Zodra het toekomstperspectief verandert stelt de afdeling onderhoud het onderhoudsplan bij.

De afdeling levert een bijdrage aan het interne stakeholdermanagement.

Resultaten op basis van 68 compleet ingevulde enquetes

