

Verificatie en validatie uitgevoerd onderhoud

Exploiti

De kunst van het inleven

Inleiding

Goed technisch beheer en onderhoud van gebouwen is noodzakelijk. Allereerst om de levensduur van het gebouw te optimaliseren en derhalve de toekomstwaarde te kunnen behouden. Daarnaast om aan de garantievoorzaken van de toegepaste elementen te voldoen. Ook wetten, normen en regelingen met betrekking tot CO₂ uitstoot dwingen gebouw-eigenaren tot nadenken over onderhoud van de technische installaties in gebouwen.

Gebouweigenaren hebben doorgaans onvoldoende kennis om zelf dit onderhoud te managen. Diverse externe partijen worden dan ook ingehuurd en contracten afgesloten met als doel het vastgoed en de installaties in top conditie te houden. Wanneer de samenhang tussen de diverse onderhoud en service verlenende partijen ontbreekt, wordt dit doel, ondanks de goede intenties niet bereikt. Het is nuttig om een zogenaamde 'helikopterview' van alle installaties van het gebouw te maken en de onderhoudscontracten op basis van deze bevindingen af te sluiten. Installaties kunnen individueel perfect functioneren, maar zonder optimale onderlinge samenwerking (dus goede inregeling) ontstaan er toch storingen, een minder goed binnen klimaat en kan er sprake zijn van onnodig energieverlies.

De specialisten van Sweegers en de Bruijn maken voor uw gebouw een onderhoudsplan op maat. In nauw overleg met u en de onderhoud en service verlenende partijen wordt in kaart gebracht hoe uw gebouw optimaal onderhouden kan worden en welke contracten daar bij passen.

De prestatiecontracten, onderhoud-, verificatie- en validatieplannen worden in nauw overleg met de gebouw-eigenaar en in samenhang met elkaar opgesteld. Op deze blijft uw gebouw, ook in de toekomst, in goede conditie en behoudt het zijn waarde.

Prestatiecontracten

In het prestatiecontract worden bijvoorbeeld afspraken gemaakt op het gebied van: klanttevredenheid, duurzaam beheer, maximale "down-time" van processen, kosten, kwaliteit en innovatie.

Deze afspraken worden vertaald naar onderhoud-, verificatie- en validatieplannen.

Alle afspraken dienen "SMART" (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) geformuleerd te worden. Zij worden vastgelegd in prestatiebladen, waar alle betrokkenen aan dienen te voldoen. De meerwaarde hiervan is dat de prestaties van de onderhoudspartij(en) meetbaar en objectief evalueerbaar zijn.

Onderhoudsplannen

Bij het inrichten van onderhoudsplannen kan onderscheid gemaakt worden tussen preventief en correctief onderhoud. Het doel van preventief onderhoud is de levensduur van het bestaande gebouw en bijbehorende installaties te ver-



lengen door het voorkomen van toekomstige gebreken, defecten en/of storingen. Voor het behalen van de vastgestelde prestaties is de onderhoudspartij zelf verantwoordelijk voor het coördineren, plannen en uitvoeren van de benodigde werkzaamheden en voor de frequentie waarmee het onderhoud wordt uitgevoerd.

De onderhoudspartij maakt een Plan van Aanpak (PvA), met daarin:

- De omschrijving van de invulling van haar onderhoudswerkzaamheden;
- Verzoeken tot mutaties, vervanging of vernieuwing van installaties i.v.m. slecht functioneren of afschrijving.

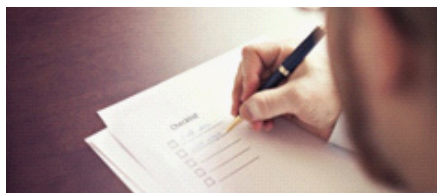


Het PvA wordt jaarlijks met de gebouweigenaar geëvalueerd, naar aanleiding waarvan besloten kan worden tot investeren of wijzigen van de frequentie van onderhoud.

Op het gebied van correctief onderhoud is een adequate storingsafhandeling cruciaal voor het waarborgen van de primaire bedrijfsprocessen van de gebouweigenaar (of huurder). Derhalve dient in het PvA ook de werkwijze te worden omschreven met betrekking tot eerstelijns service in het geval van calamiteiten. Door middel van een visuele weergave (flowchart) dient de afhandeling van storingen inzichtelijk gemaakt te worden, waardoor overlast voor de gebouweigenaar (of huurder) tot een minimum beperkt wordt. Ten behoeve van de transparantie worden in de flowchart alle acties, zoals reparaties, werkzaamheden, terugmeldingen richting gebouweigenaar (of huurder). Tevens wordt geanalyseerd wat de mogelijke oorzaken van opgetreden storingen zijn.

Verificatieplannen

Het doel van verificatieplannen is het vaststellen van de actuele conditie van een gebouw en haar installaties. Door inspecties en keuringen wordt aangetoond dat gebouwen voldoen aan gestelde eisen. Aan de hand van wensen en eisen van de gebouweige-



naar wordt een verificatieplan opgesteld. Per eis en wens wordt de methode en het moment omschreven waarop de verificatie wordt uitgevoerd. De kern van het verificatieplan bestaat uit een beschrijving van de verificatiemethode (bijvoorbeeld NEN 2767 conditiemetingen). Verder wordt de rolverdeling bepaald en worden uit te voeren taken omschreven. Ook wordt omschreven hoe aanwezige certificaten in stand gehouden worden en verificatierapporten worden opgesteld.

Validatieplannen

Nadat de wijze van verificatie is vastgesteld, is het van belang dat aangetoond wordt dat aan de onderhoudseisen is voldaan. Met behulp van een validatieplan wordt overzicht gecreëerd in alle uitgevoerde en geplande activiteiten. Vervolgens worden de installaties periodiek getoetst en worden de resultaten vastgelegd in een validatierapport, als bewijs dat het onderhoud op correcte wijze aantoonbaar is uitgevoerd door de daarvoor verantwoordelijke partij.

Zowel bij het opstellen van prestatiecontracten, het maken van onderhoudsplannen, uitvoering en controle als validatie, kan Sweegers en de Bruijn uw sparring partner zijn. Het gehele proces van bewaking van het onderhoud en optimalisatie van gebouw en installaties wordt op deze wijze optimaal bewaakt.