

Inrichting van het proces rondom preventief onderhoud

Exploiti

Inleiding

Facility managers krijgen steeds meer verantwoordelijkheden bij het beheer en onderhoud van duurzame, energiezuinige gebouwen. Om "grip" op het onderhoud te behouden, is het van groot belang strategische keuzes te kunnen maken vanuit een goed ingericht onderhoud- en beheerproces.

Sweegers en de Bruijn heeft als adviesbureau de jarenlange ervaring om als onafhankelijke partner deze processen goed in kaart te brengen, te structureren en te optimaliseren. Vanuit een gedelegeerde regierol kunnen wij extra waarde toevoegen aan verbetering van de huidige onderhoudsprocessen van onze opdrachtgevers. Daarbij richten wij ons op de primaire doelstelling: Het inzichtelijk maken van het proces rondom het preventief onderhoud. Hieronder geven wij stapsgewijs aan hoe dit bereikt kan worden.

0-meting en conditiemeting NEN2767

Voor het bepalen van het preventief onderhoud is het belangrijk om exact te weten wat er onderhouden moet worden en wat de huidige status is van het vastgoed, de bijbehorende installaties en de staat van onderhoud. Om dit vast te stellen zal een zogenaamde 0-meting uitgevoerd moeten worden, gekoppeld aan een conditiemeting.



De 0-meting zal worden uitgevoerd aan de hand van onderdelenlijsten, beschikbare tekeningen en documentatie, om vast te stellen welke informatie eventueel ontbreekt. Om de verkregen informatie in de toekomst eenvoudig te actuali-

seren zullen alle relevante onderhoudselementen voorzien worden van een sticker met unieke code. Het resultaat van deze stap is een volledige elementenlijst van alle gebouwen en gestickerde installatietechnische elementen ten behoeve van toekomstig beheer en registratie.

De conditiemeting zal uitgevoerd worden volgens een genormeerd systeem, zoals opgenomen in de NEN2767. Onze medewerkers zijn opgeleid om volgens deze normering statusbepalingen te bepalen. De (onderhouds)conditie van het vastgoed, de installaties en installatieonderdelen worden hierbij uitgedrukt in een score tussen 1 en 6. Daarbij is score 1 nieuwbouw, score 2 = geringe gebreken tot score 6 = zeer slecht en afgeschreven. De resultaten hiervan worden vastgelegd in een rapportage.

1	UITSTEKEND
2	GOED
3	REDELIJK
4	MATIG
5	SLECHT
6	ZEER SLECHT

Indien gewenst kan binnen een op te stellen onderhoudsbestek/contract, met behulp van een periodieke gestandaardiseerde conditiemeting, aangegeven worden op welk conditieniveau de installatie gehouden moet worden gedurende de levensduur. Daarbij kan tevens aangegeven worden welke inspanningen geleverd moeten worden om deze conditie te behouden.

MJOP / DMOP

Om vanuit alle technische en planningstechnische aspecten grip te krijgen op de financiële aspecten van het beheer en onderhoud, is het noodzakelijk om een MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) op te stellen. Daarin worden alle vervangings- en onderhoudsinvesteringen opgenomen van de componenten/elementen van het vastgoed en bijbehorende installaties.

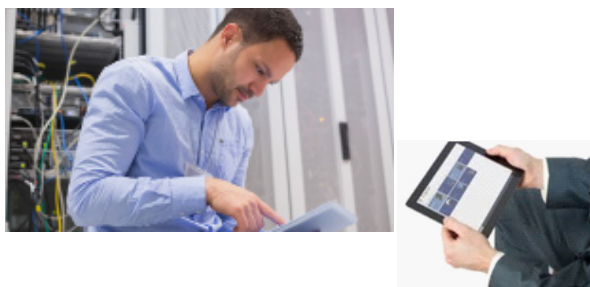
Met een MJOP wordt, bijvoorbeeld over een periode van 10 jaar, jaarlijks aangegeven welke budgetten door de organisatie gereserveerd moeten worden voor onderhoud en vervanging. Daarmee worden toekomstige verrassingen in noodzakelijke investeringen voorkomen. Tevens zal jaarlijks bepaald worden of innovaties consequenties hebben voor toekomstige investeringen.



Nadat de omvang en de onderhoudsstaat van het vastgoed en bijbehorende installaties is vastgesteld, is het belangrijk om te bepalen aan welk vastgoed en installaties onderhoud uitgevoerd dient te worden.

Indien een organisatie ambities beheert met betrekking tot het verduurzamen van haar vastgoed, biedt Sweegers en de Bruijn de mogelijkheid tot de implementatie van een Duurzaam Meerjaren OnderhoudsPlan (DMOP). Ten opzichte van een traditioneel onderhoudsplan bevat een DMOP verbetermaatregelen ten aanzien van energieprestatie en binnenmilieu. Opbrengsten van energetische verbetermaatregelen worden afgezet tegen de kosten van deze maatregelen en eventuele verbetermaatregelen in het binnenmilieu. Hiermee wordt de kwaliteit van het vastgoed op de langere termijn verbeterd en kan geld worden verdiend door het efficiënt inzetten van schaarse middelen.

Voor het opstellen en beheren van het MJOP of DMOP wordt specifieke software gebruikt. Binnen dit programma wordt voor onze opdrachtgevers een eigen gebruiksomgeving ingericht, waarin alle (vanuit de inspecties verzamelde) informatie is



verwerkt voor de bepaling van toekomstige investeringen. Indien gewenst behoort het een "inkijkfunctie" tot de mogelijkheden, waarmee de gebruiker te allen tijde beschikking heeft tot de meest actuele (financiële) situatie van haar vastgoed.

Jaarplanning

Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden heeft direct invloed op de continuïteit van de interne processen bij organisaties. Om verstoring van deze processen tot een minimum te beperken is het cruciaal om het onderhoud niet alleen te benaderen vanuit separate elementen, maar te kijken naar het totale geheel.

Van daaruit kan een volledige jaarplanning ontwikkeld worden die volledig is afgestemd op de interne processen, zoals bijvoorbeeld productieprocessen in de industriële sector of vakantieperiodes binnen het onderwijs. Op deze wijze wordt het proces rondom het onderhoud zodanig in gang gezet dat er minimale verstoring binnen de dagelijkse gang van zaken plaatsvindt. Tevens zal het combineren van de verschillende onderhoudswerkzaamheden bijdragen tot het verlagen van de integrale exploitatiekosten.

Bestek

Vanuit de 0-meting, conditiemeting NEN2767, MJOP/DMOP en de jaarplanning kan een specificatie opgesteld worden van het onderhoud en de onderhoudscyclus in de vorm van een bestek. Daarbij zal inzichtelijk gemaakt worden aan welke voorwaarden voldaan moet worden om het preventief onderhoud ook daadwerkelijk uit te voeren.

Naast het preventieve onderhoud behoort het ook tot de mogelijkheid een werkwijze te omschrijven, op welke manier de eerste lijnservice moet worden ingericht met de daarbij behorende reactietijd. Middels visuele middelen (bv. een flowchart) kan de afhandeling van deze eerste lijnservice inzichtelijk worden gemaakt, zodat prijsvorming op dit onderdeel eenduidig kan plaatsvinden.