

Conditiemeting als glazen bol voor de toekomst?

Kan de NEN 2767, waarin de methodiek is vastgelegd voor het bepalen van de onderhoudskwaliteit, dienen als glazen bol voor de toekomst? Oftewel: Kan men op basis van een inspectie ‘in het heden’ de onderhoudsactiviteiten ‘in de toekomst’ voorspellen? Dit artikel geeft, om die vraag te kunnen beantwoorden, inzicht in drie fasen: de Begrotingsfase, de Planfase en de Controlefase.

Tekst: Peter de Groot

Wanneer de inspectie (punt i in figuur 1) wordt gebruikt om een meerjarenonderhoudsbegroting te maken, dan zijn vragen aan de orde als: Wanneer wordt, in de tijd gezien, een herstelactiviteit voor het onderhoud verwacht (zie punt k in figuur 1)? En: Welke onderhoudsactiviteit(en) is/zijn dan noodzakelijk en wat zijn daarvan de kosten? Formeel voorziet de NEN 2767 namelijk niet in de beantwoording van deze vragen (zie kader). Met betrekking tot de tijd is het immers een momentopname en voor de activiteiten en kosten is het een vraag aan de markt, veelal aan een adviseur. Daarbij worden twee principes onderscheiden: de theoretische en de pragmatische benadering.

De theoretische benadering

Met een formule uit de NEN 2767 wordt de verouderingskromme gebruikt om het moment (jaar) van de onderhoudsactiviteit te bepalen (punt k in figuur 1). De keuze van de onderhoudsactiviteit (wat te doen) blijft mensenwerk en is afhankelijk van de advieskwaliteit van de adviseur; deze is niet vastgelegd in de NEN 2767.

De pragmatische benadering

De inspecteur (adviseur) bepaalt ‘ter plaatse’, dus bij de inspectie, in welk jaar de



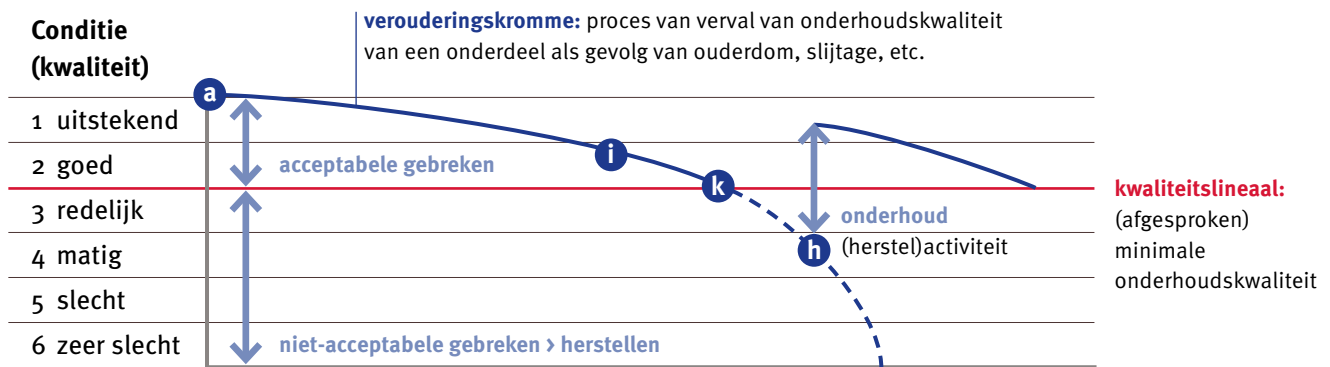
Peter de Groot

is Senior Beleidsadviseur bij Avans Hogeschool en werkt als freelancer voor Prometheus Gebouw Advies voor verschillende organisaties. Hij is onder andere lid van de commissie NEN 2767 Conditiemeting.

herstelactiviteit noodzakelijk is (punt k in figuur 1) of wordt verwacht (punt h in figuur 1). In dat geval kan de inspecteur, bij voldoende ervaring, ook de samenhangende omstandigheden in zijn beoordeling meenemen, alsmede de herstelactiviteiten en uitvoeringscondities.

Meerjarenonderhoudsbegroting

Beide benaderingen, de theoretische en de pragmatische, resulteren in een meerjarenonderhoudsbegroting met activiteiten en kosten. Deze kunnen bij verschillende adviseurs dus verschillend zijn als gevolg van verschillen in gebrekenlijsten en interpretatie van gebreken die niet zijn benoemd in de NEN 2767, de bepaling van het jaar van de herstelactiviteit (punt h in figuur 1), de keuze van de herstelactiviteit en de bepaling van de (bijkomende) kosten voor de herstelactiviteit.



Figuur 1. Principe Conditiemeting.

a = aanvang/nieuw
 i = (start)inspectie
 k = kwaliteitsgrens
 h = herstelmoment

Principe NEN 2767

De onderhoudskwaliteit wordt bepaald op basis van de landelijk toegepaste methodiek Conditiemeting, vastgelegd in de NEN 2767, met als hoofdprincipes in dit kader:

- De onderhoudskwaliteit wordt bepaald aan de hand van het belang (de ernst), intensiteit en omvang van de gebreken.
- De onderhoudskwaliteit wordt uitgedrukt in de conditie(score); een cijfer

- van 1 (uitstekend) tot 6 (zéér slecht).
- Het is een momentopname, namelijk van het inspectiemoment (punt i in figuur 1).
- Als de conditie niet te bepalen is aan de hand van waar te nemen gebreken of slijtage, mag de 'vangnet-constructie' worden toegepast; een theoretische verouderingskromme (zie figuur 1).

Deze kan ook worden gebruikt om het verwachte herstelmoment te bepalen. Wanneer bij inspectie c.q. controle de vastgestelde onderhoudskwaliteit lager is (punt h in figuur 1) dan de 'gewenste' kwaliteit (punt k in figuur 1), is een onderhoudsactiviteit noodzakelijk. Door de onderhoudsactiviteit te begroten ontstaat zicht op de (te verwachten) kosten.

NEN 2767 vanuit de theorie toepasbaar

Kortom, de NEN 2767 en de inspecties kunnen gebruikt worden voor 'de toekomst'; het bepalen van het tijdstip van vervanging (punt k respectievelijk h in figuur 1), het bepalen van herstelwerkzaamheden, van de onderhoudsactiviteiten en van de gebreken, maar dan wel met genoemde annotaties.

Toepassing van de NEN 2767

Er zijn drie fasen voor de toepassing te onderscheiden. De Begrotingsfase is gericht op het verkrijgen van financieel inzicht in de toekomstige onderhoudskosten. In de Planfase worden keuzes voor onderhoudsactiviteiten en jaren gemaakt: Wat gaan we in welk jaar doen? Denk hierbij aan bijvoorbeeld meerjarencontracten, het aanvragen van jaarbudgetten en aanbesteding van werkzaamheden. In de derde

fase, de Controlefase, vindt controle plaats op de uitvoering van het onderhoud, veelal als onderdeel van een onderhoudscontract.

De NEN 2767 kan dienen als uitgangspunt voor toekomstig onderhoud en kosten

Begrotingsfase

Voor de lange termijn gaat het in de Begrotingsfase veelal om budgetreservering, allocatie (bestemming) en de besluitvorming daarover. De NEN 2767 biedt organisaties de mogelijkheid om tot een langetermijnperspectief te komen voor het onderhoud, waarbij overeenstemming

is over de onderhoudskwaliteit en -kosten. Dit biedt bestuurlijke rust en duidelijkheid in de organisatie en legt de risico's bij de verantwoordelijke afdeling, veelal Huisvesting of Facilitair. De onzekerheden en onnauwkeurigheden zijn redelijk goed op te vangen binnen meerjarenafspraken, zolang deze afspraken langdurig zijn, bij voorkeur voor bijvoorbeeld tien jaar. Daarmee biedt de NEN 2767 zicht op de toekomst.

Planfase

In de Planfase worden de geplande onderhoudsactiviteiten concreet gemaakt voor het aanvragen van jaarbudgetten en aanbestedingen, en eventueel van meerjarenonderhoudscontracten. Daarbij is het van belang dat de inspectie niet al te lang daarvoor is uitgevoerd; door omstandigheden kan de veroudering immers versneld of vertraagd zijn. Dit is van belang bij de onderhoudskwaliteit (conditie) bij aanvang van het onderhoudscontract, de contractueel vastgelegde verplichtingen en risico's voor de opdrachtnemer gedurende de looptijd van het contract en de verwachte veroudering gedurende de looptijd van het contract. De NEN 2767 biedt weliswaar de basis voor zicht op de toekomst 'voor de korte termijn', maar wel met de eerdergenoemde argumenten voor de kwaliteit van de adviseur en zijn theoretische of pragmatische benadering. Dit is echter te ondervangen door in het bestek (beschrijvend document) de methodiek en werkwijze van de adviseur vast te leggen.

Controlefase

In feite gaat het hierbij om het 'hier en nu', de huidige situatie. Bij het juist vastleggen van de methodiek en werkwijze in het bestek kan de

NEN 2767 als methodiek voor controle worden ingezet. Wanneer de opdrachtnemer c.q. de adviseur bij controle informatie aan moet leveren voor het actualiseren van de onderhouds- c.q. inspectiegegevens, wordt deze toekomstgericht. Daarbij is het van belang toe te (laten) zien of de informatie past in de lijn van de organisatie en in de beschrijving bij de Begrotings- en Planfase en het bestek en of er geen sprake is van 'zelfbeoordeling'.

Conclusie

Samengevat kan de NEN 2767 ingezet worden voor onderhoudsactiviteiten 'in de toekomst'. De NEN 2767 kan goed worden ingezet voor een financieel perspectief voor de lange termijn (begroting langer dan tien jaar).

Voor toepassing in contracten dienen inspectiegegevens en toepassing goed beschreven te zijn

Voor de korte termijn en het aangaan van contracten is het raadzaam om over actuele (inspectie)gegevens te beschikken en goede afspraken te maken over de risico's en activiteiten gedurende de contractperiode op basis van de NEN 2767.

Als daarbij de inspectiegegevens en de toepassing van de methodiek goed beschreven zijn, is dit een goede en bewezen basis voor het beheer van het onderhoud met onderhoudscontracten, gebaseerd op de NEN 2767.

IN HET KORT

De NEN 2767, waarin de methodiek vastgelegd is voor het bepalen van de onderhoudskwaliteit, kan goed ingezet worden om op basis van een inspectie 'in het heden' de onderhoudsactiviteiten 'in de toekomst' te voorspellen. De NEN 2767 kan goed gebruikt worden voor een financieel perspectief op de lange termijn. Voor de korte termijn en het aangaan van contracten is het raadzaam om over actuele (inspectie)gegevens te beschikken en goede afspraken te maken over de risico's en activiteiten gedurende de contractperiode op basis van de NEN 2767.

Ook interessant op fmm.nl

Heeft u grip op de vele onderhoudscontracten voor uw gebouwen? Veel bedrijven willen weten hoe ze hun onderhoudscontracten weer actueel en marktconform krijgen, rekening houdend met mogelijke kostenbesparing, efficiency en wet- en regelgeving.

> www.fmm.nl/magazine10-2011
