

# ‘Alleen sturen op conditiescore schiet in praktijk tekort’

‘Risicogestuurd onderhoud’. Dit begrip schittert bij vastgoedbeheer nog geregeld door afwezigheid. Te vaak wordt er alleen gesproken over conditiegestuurd onderhoud. Opmerkelijk vinden adviseurs Maarten van Egmond en Johan Smit van RPS. ‘Dit is een gemiste kans, want alleen sturen op een conditiescore schiet in de praktijk tekort.’

Foto: RPS



■ Maarten van Egmond (links) en Johan Smit (rechts).

Autominnend Nederland slaat stijl achterover. Het prototype van een niet nader te noemen automerk wordt gelanceerd. Prachtig design, uitmuntend comfort, technisch in uitstekende staat. Er is echter één

kend), voor het grijpen. Er wordt conform NEN 2767 alleen gekeken naar de omvang en vervangingswaarde van het stuur ten opzicht van de hele auto. Omdat die incidenteel is, heeft het mankement weinig

is op het gebied van vastgoedbeheer. ‘Vaak is de gedachte: ‘als we conditie 3 aanhouden doen we het goed’. Want score 3 is een redelijke technische staat van onderhoud. Maar de conditiescore geeft slechts inzicht in de technische staat en zegt niets over de gevolgen en de impact daarvan. Het kan dus zelfs zo zijn dat er gebreken zijn die leiden tot een conditiescore 1, terwijl er een ernstig effect is voor de veiligheid. Daarom is inzicht in de gevolgen noodzakelijk. Wat gebeurt er wanneer het gebrek niet wordt opgelost, is dan de hamvraag.’

## Conditiemeting geeft richting aan een gestructureerde uniforme werkwijze

probleempje: het stuur is vergeten. Ernstig gebrek of tekortkoming? Uiteraard, er kan immers niet met het paradepaardje gereden worden. Is de conditie van de auto als slecht te typeren? Nee, integendeel. Zou je er in het hypothetische geval een conditiemeting voor gebouwen op loslaten, dan ligt zelfs de hoogste score, conditie 1 (uitste-

impact op de totale conditiescore van de auto. Moet dit gebrek direct verholpen worden? ‘Ja, zal iedereen zeggen. Maar wanneer we met elkaar hebben afgesproken dat we slechts sturen op een conditiescore, dan klopt dit niet met de verwachting’, antwoordt Johan Smit, die als senior adviseur/accountmanager bij RPS werkzaam

### Prioriteiten

Het bepalen van de conditie in combinatie met het aangeven van het risico of effect van het gebrek is dus essentieel, beweren

Risicoprofiel		Acceptatie afwijking				
Aspect	Maximaal toelaatbaar risico of effect	Geen / gering effect	Matig effect	Sterk effect		
Beleving / aanzien	2: Matig	1	2	3		
Gebruik / functioneren	1: Geen / Gering	1	2	3		
Binnenmilieu / gezondheid	1: Geen / Gering	1	2	3		
Veiligheid / gezondheid	1: Geen / Gering	1	2	3		
Toename storingsonderhoud	2: Matig	2	3			
Toename kosten vervolgschade	2: Matig	2	3			

  

Conditie		Acceptatie afwijking					
Score	Maximaal toelaatbare conditie	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht
Conditie afzonderlijk Bouwdeel	3: redelijk	1	2	3	4	5	6

■ Figuur 1: Voorbeeld van een conditie en risicoprofiel. Gebreken die een conditiescore of risico's opleveren die niet acceptabel zijn (rood scoren) moeten worden opgelost. De aannemer weet daardoor precies waar hij aan toe is en kan op basis van dit conditie- en risicoprofiel worden beoordeeld op zijn prestaties.

de adviseurs. 'Daarna is het aan de vastgoedeigenaar om te beslissen hoe de conditie en de risico's tot elkaar in verhouding mogen staan. Welke minimale condities wens je beleidsmatig? En welke risico's zijn niet acceptabel?', vervolgt projectleider

dit score voor dit ernstige gebrek volgens NEN 2767 uit op een conditiescore 3. Daarmee zeggen we dat hij voldoet aan onze gewenste redelijke technische staat van minimaal conditie 3. Maar, er zit wel een gat in de overkapping die risico's veroorzaakt die

## Vastgoedbeheerders verwachten een compleet beeld en inzicht in het noodzakelijk onderhoud

en adviseur Maarten van Egmond, actief in het werkgebied Vastgoedmanagement bij RPS. Als het gaat om het accepteren van risico's heeft elke vastgoedeigenaar zijn eigen afwegingen en prioriteiten. Neem een klein gat in het dak van een overkapping. Dat heeft niet alleen effect op de beleving, maar ook op het gebruik, eventuele vervolgschade en toename van het storingsonderhoud.

Smit: 'Wanneer het een klein gat is met een omvang tussen de 2 en 10 procent van het oppervlak, dan komen we met de con-

dit score voor dit ernstige gebrek volgens NEN 2767 uit op een conditiescore 3. Daarmee zeggen we dat hij voldoet aan onze gewenste redelijke technische staat van minimaal conditie 3. Maar, er zit wel een gat in de overkapping die risico's veroorzaakt die mogelijk niet worden geaccepteerd.' Van Egmond vult aan: 'De mate van acceptatie hangt af van hoe belangrijk die risico's worden gevonden en welk risicoaspect het zwaarste weegt. De vastgoedbeheerder maar ook de gebruiker speelt in die beslissing een belangrijke rol.'

### Compleet beeld

Vastgoedbeheerders doen behoorlijke investeringen in het opstellen van meerjarenonderhoudsplannen. Ze verwachten een compleet beeld en inzicht in het nood-

zakelijk onderhoud en mogelijk aanwezige risico's. Hoe kunnen ze dat dan het beste aanpakken? 'Voorop staat dat conditiemeting, inclusief een risico-opname op basis van NEN 2767, richting geeft aan een gestructureerde uniforme werkwijze', antwoordt Smit. 'Dat is van toegevoegde waarde voor het hele beheerproces.' Wel benadrukt de adviseur dat vastgoedbeheerders ook aandacht moeten hebben voor andere relevante informatie die input is voor het vaststellen van het noodzakelijke onderhoud. 'Dan gaat het bijvoorbeeld om aanvullende opnames voor: brandveiligheid, asbest, legionella en wettelijk verlichte keuringen. Hieruit komen vaak ook veiligheidsrisico's naar voren die moeten worden opgelost. De wijze waarop in NEN 2767 met deze risicobeoordeling wordt omgegaan kan hiervoor worden toegepast.'

### Prestatiecontract

Van Egmond geeft aan dat gegevens als (revisie)tekeningen, keuringen en testrapporten, logboeken en onderhoudshistorie ook bijdragen aan het complete overzicht. 'We merken dat steeds meer beheerders en eigenaren deze data vastleggen in een digitaal en online vastgoeddossier.

Dat komt van pas bij de uitbesteding van het onderhoud door een prestatiecontract.' Steeds meer vastgoedbeheerders kiezen voor outsourcen van het onderhoud en zoeken naar de beste en meest gestructureerde manier om dat te doen. Op zoek naar zekerheid vastgelegd in duidelijke eisen en verwachtingen. 'Een conditie en risicoprofiel op basis van NEN 2767 is een goede mogelijkheid om met de aannemer transparante afspraken te maken die aansluiten bij het beleid van de vastgoedeigenaar', zegt Smit. Discussies met de aannemer die het onderhoud uitvoert op basis van NEN 2767 in het prestatiecontract behoren dan tot het verleden, verwacht de adviseur. 'De essentie van conditie- en risicogestuurd onderhoud is dat je aan de voorkant net iets meer investeert in het definiëren van wat je exact wilt. Dat moet de schakel zijn om beleid te bepalen en meer 'in control' te zijn op de technische bouwprestaties.' ■

JEROEN WOLBERS,

BEDRIJFSJOURNALIST BIJ RPS