

MJOP van Vgib

Onderhoudskosten realistisch en volledig in beeld

Strategisch gebouwbeheer valt of staat met helder inzicht in de onderhoudskosten. Dat is precies wat een MJOP (meerjaren onderhoudsplan) van Vgib biedt: een realistisch en volledig beeld van de onderhoudskosten op de lange termijn. Dit inclusief de afweging van alle mogelijke risico's.

Maatwerk en kennis

De kracht van Vgib schuilt in maatwerk en diepgaande kennis van zaken. Dit geldt ook voor de verdeelsleutel van kosten op lokaal en centraal niveau, tussen huurder en verhuurder, indexering, BTW tarieven en de toewijzing van de juiste grootboekpost. Met deze gecombineerde aanpak onderscheidt de specialist in onderhoudsplanung zich nadrukkelijk in een markt waar de vraag naar zekerheid groot is. Daar bovenop levert Vgib concreet managementinformatie -op complex-, cluster- en adresniveau- in alle gangbare programmatuur (Homerun, Planon, Wish, Ibis Main en Excel).

Expertise

Vgib werkt uitsluitend met hoogopgeleide en ervaren medewerkers. Het inspecteren van gebouwen gebeurt in de regel op basis van de NEN 2767, maar daar blijft het niet bij. De inspecteurs wegen alle relevante ontwikkelingen in de wet- en regelgeving mee en signaleren vroegtijdig zaken die extra aandacht vragen. Denk hierbij aan brandveiligheid, aanwezigheid van asbest en de valbeveiliging voor platte daken. Wanneer specialistisch vervolgonderzoek nodig is, dan krijgt de opdrachtgever hierover advies. De uitvoering gebeurt onder eigen beheer of in samenwerking met Vgib.

Rek in de NEN 2767

Een punt van aandacht bij het hanteren van NEN 2767 (conditiescore van bouw- en installatiedelen), is de rek die geldt voor de zespuntsschaal. Daarin betekent een score van 1 de staat van nieuwbouw en 6 een zeer slechte staat van onderhoud. Afhankelijk van de functie en de verwachte levensduur van het gebouw en de installaties, bestaat de mogelijkheid om naar eigen inzicht de minimale normering op de zespuntsschaal aan te passen. Vooral omdat in de methodiek de gevolgen van het niet onderhouden (functioneel en financieel) aantoonbaar zijn. Vgib weegt dit aspect onder de noemer risicobeheersing mee en rekent de consequenties van de strikte of minder strikte toepassing van NEN 2767 door in de onderhoudsplanung.

Inzicht op hoofdlijnen: MJOP

Het MJOP (meerjaren onderhoudsplan) brengt de onderhoudskosten op de langere termijn duidelijk in beeld. Het niveau van detaillering van de inspecties bepalen gebeurt in overleg met de opdrachtgever. Ook dit is een belangrijk item. Een voorbeeld schept duidelijkheid: is de afvoer van hemelwater één item op de lijst, of bestaat het systeem uit goten, beugels, vergaarbakken en buizen. Het verschil is één of vier regels. Het bundelen van samenhangende onderhoudsactiviteiten in één enkele activiteit, beperkt het aantal regels in het plan.

Scherp inzicht: Jaarplan

Een jaarplan is het plan voor uitvoering voor het eerstvolgende budgetjaar. Dit plan bevat zowel de geplande onderhoudswerkzaamheden als het specialistisch vervolgonderzoek. Het jaarplan is gebaseerd op het MJOP, maar is meer gedetailleerd én volledig afgestemd op de praktijk. Vgib verrijkt het jaarplan met advies over een efficiënte wijze van uitvoering van werkzaamheden. Soms kan het kostentechnisch verantwoord zijn om het buitenschilderwerk van twee planjaren als één project aan te besteden.



Geïnteresseerd?

Wilt u meer weten over MJOP's en jaarplannen? Neem contact op met Bo Fasel via 0344 – 64 39 81 of b.fasel@vgib.nl

Vgib
44 R.I.-straat 10
4051 AR Ochten
The Netherlands

T +31 (0)344 643981
E info@vgib.nl

www.vgib.nl