

Opstellen van een meerjaren onderhoudsplan

Inleiding

Syplon heeft met het opstellen van onderhoudsplannen ruim 20 jaar ervaring. Vele honderden gebouwen zijn reeds op efficiënte en degelijke wijze in kaart gebracht. Naast een ruime deskundigheid binnen het bureau beschikt Syplon over een uitgebreid netwerk waaruit in specifieke gevallen kennis en ervaring kan worden geput.

Doel en visie

Rekening houdend met door de opdrachtgever vast te stellen beleidsuitgangspunten bepalen welke onderhoudsactiviteiten gedurende de eerstkomende jaren noodzakelijk zullen zijn en wat daarvan de kosten zullen zijn.

Werkwijze

Voor het opstellen van een onderhoudsplan verricht Syplon de volgende activiteiten:

- Opdrachtgevers verschaffen voorafgaand aan onze werkzaamheden een aantal gegevens over het object volgens een door Syplon aangeleverde checklist. Voorts is uitgangspunt dat van het object actuele (bouw)tekeningen beschikbaar zijn (bijv. plattegrond en gevels).
- Vervolgens wordt een inventarisatie gehouden van de buitenschil en de gebouwgebonden installaties (bijv. verwarming en verlichting). Ook gebouwgebonden interieuraspecten komen aan de orde (bijv. schilderwerk, vloer en plafond).
- Syplon kan een meerjaren onderhoudsplan opstellen in een beknopte vorm (nulmeting) tot zeer uitgebreid (40 jaar vooruit).
- Voor welk plan de opdrachtgever ook kiest, te allen tijde wordt van een gebouw geïnventariseerd welke elementen in de komende 10 jaar onderhoud behoeven, welke onderhoudsactiviteiten dan nodig zijn en wanneer deze plaats moeten vinden.
- Vervolgens wordt een kostencalculatie gemaakt per activiteit. Beleidsuitgangspunten spelen hierbij een rol. Wat is bijvoorbeeld een te verwachten bestemmingswijziging van het gebouw? Aan welke aspecten wordt primair aandacht besteed? Gaat het puur om technische instandhouding of zijn representatieve aspecten ook van belang? Al deze punten zullen vooraf duidelijk moeten zijn, of tijdens het opstellen van het onderhoudsplan duidelijk moeten worden.

- Het meest gevraagde onderhoudsplan omvat een rapport waarin in drie stappen de voor de verschillende disciplines in een organisatie benodigde gegevens worden getoond (bijv. penningmeester, directeur en uitvoerder). Tevens een overzicht op organisatieniveau en op gebouwniveau. Het eerste hoofdstuk bevat verschillende selecties van uitsluitend benodigde bedragen voor de komende tien jaar. Vervolgens zijn de activiteiten van het actuele jaar weergegeven in checklists, ook weer gesorteerd op relevante selectiecodes. Ten slotte zijn van alle in het actuele jaar aan de orde komende activiteiten uitgebreidere technische gegevens vermeld. Steeds wordt het onderhavige onderdeel (element) beschreven en is een volledige omschrijving opgenomen van de wijze waarop de activiteit moet worden uitgevoerd.
- Er worden diverse kengetallen berekend en afhankelijk van de wensen kan het plan uitgebreid worden met plattegrondtekeningen en overzichten van meer dan 10 jaren.

Resultaat

Een meerjaren onderhoudsplan van Syplon is altijd een document dat gedurende een groot aantal jaren de uitgangspunten biedt voor beleidsmatig onderhouden en gestructureerd onderhoud waarvan de kosten beheersbaar zijn.

Meerjaren onderhoudsplan MEUBILAIR

De mogelijkheid is aanwezig om ook losse inventaris, buitenmeubilair en speeltoestellen in het plan op te nemen. Omdat bij deze onderdelen de bepaling van het vervangingsmoment arbitrair kan zijn wordt over de te hanteren uitgangspunten vooraf met de opdrachtgever overlegd.

Actualiseren onderhoudsplan

Hierboven is al vermeld dat een onderhoudsplan bij voorkeur jaarlijks, of minder frequente wordt geactualiseerd. Lonen en prijzen voor de uitvoering van onderhoud wijzigen jaarlijks. Om weer een juist beeld te krijgen over de komende jaren moeten soms elementen en activiteiten worden toegevoegd. Bovendien kan het noodzakelijk zijn bepaalde activiteiten in de tijd te verschuiven. Ook gewijzigde beleidsuitgangspunten kunnen bij de actualisering worden doorgevoerd.