

VAM

Vakblad Asset Management

#

6

nr. 06 / 2020

ONDERHOUD CENTRAAL

In de keten van Asset Management

Doel is niet minder onderhoud, maar slimmer onderhoud
Faalmechanisme
Technologie, Contracten en Ontmoet



Functie gerelateerd inspecteren is de toekomst

De wijze van gebruik van ons vastgoed gaat de komende jaren, mede door de gevolgen van pandemieën veranderen. Beheer en onderhoud van maatschappelijk vastgoed moeten flexibel meebewegen om het rendement realistisch te houden. Conditiemeting is binnen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een belangrijk onderdeel binnen het beheerproces. De conditie meetmethodiek van het RVB bereidt zich voor op deze toekomst.

Bij de introductie van de integrale inspectie methodiek RVBBOEI in 2009 bestond er een beeld dat een technische conditiemeting over meerdere thema's moest worden uitgevoerd. Behalve de traditionele conditiemeting onderhoud dienden ook de thema's brand, energie en duurzaamheid en inzicht in voldoen aan wet- en regelgeving mee te worden genomen bij een inspectie. Hiermee werd destijds voldaan aan de grote wens van gebruikers en eigenaren om een integraal beeld te verkrijgen van de technische conditie van de bouwdelen en het totale bouwwerk.

In de afgelopen jaren heeft het RVB geleerd deze technische conditiescores succesvol in te zetten bij het beheren en beheersen van haar vastgoedportefeuille. Maar vooruitgang heeft ook een keerzijde: men doorziet ooit de beperkingen van de stuurmiddelen. Ook hier is voortschrijdend inzicht de aanleiding geweest om op zoek te gaan naar kwaliteitsverbetering van de RVBBOEI-methodiek.

Werd tien jaar geleden een conditiescore gezien als het middel om vastgoed mee te sturen, nu is een analyse van de onderliggende gebrekeninformatie van grotere waarde. Met name de mate waarin een gebrek daadwerkelijk inbreuk doet op de primaire, secundaire of tertiaire functie van een bouwdeel, is waardevol analysemateriaal. Om deze informatie te kunnen prioriteren, dient meer vastgoedin-



Vincent Faessen

formatie beschikbaar te komen. Een gebrek aan bijvoorbeeld een stopcontact in een werkplaats met deskundig opgeleide personen of hetzelfde gebrek in een kinderdagverblijf, heeft invloed op de prioritering van het gebrek. Een inspectiemethodiek moet daarom een relatie kunnen leggen tussen de functionaliteit en technische conditie van een bouwdeel enerzijds en het bedrijfsproces anderzijds.

Het RVB heeft, uitgedaagd door bovenstaande wens, een beslisboom weten te ontwikkelen voor de BOEI-inspecteur. Hiermee wordt een inspecteur tijdens een inspectie gedwongen vanuit functionaliteitbehoud de waarneming te beoordelen en te koppelen aan een technisch soort gebrek. De software bepaald de beleidsmatig meegegeven prioriteit welke is afgestemd op de te beheren risico's vanuit het bedrijfsproces. Door een BOEI-inspectie onderdeel uit te laten maken van een onderhoudscontract, zal de totale onderhoudsbehoefte van de gehele vastgoed portefeuille actueel zijn. Analyse door portefeuille management wordt hierdoor onafhankelijk een opleverdatum van een meerjarenplan. Hierbij is de voorwaarde om gecertificeerde inspecteurs binnen het contract te vereisen essentieel om de kwaliteit van de inspectie te laten voldoen aan (inter-)nationale wetten of ambities.

Inmiddels is het onderzoek bij het RVB in een ver gevorderd stadium gekomen en worden nu proeftuinen ingericht om uiteindelijk te komen tot de juiste inzet van deze beslisboom binnen het totale proces van beheren. Voor meer informatie: www.rijksvastgoedbedrijf.nl/handboekboei.

Ing. V.A. Faesen, Rijksvastgoedbedrijf (RVB)
Ambassadeur en redacteur RVBBOEI