

## Onderhoud (ver)zeker(d) en goed

### Onderhoudsbeleid uitbesteden geeft kwaliteit en zekerheid

In de afgelopen jaren wordt in de onderhoudssector - naar aanleiding van de ontwikkelingen binnen het schildersbedrijf - nagedacht over de moderne vormen van dienstverlening. Het wordt meer en meer duidelijk dat het niet zozeer gaat om de vraag hoe het bouwkundig onderhoudsbedrijf er in de toekomst uit ziet dan wel aan welke vorm van dienstverlening er in de toekomst behoefte bestaat. Daarbij moet worden geredeneerd vanuit de markt. Indien vanuit dat perspectief naar de toekomst wordt gekeken (visie) wordt het onderhoudsbedrijf in het algemeen - en het schildersbedrijf in het bijzonder - in een veel bredere context geplaatst dan enkel in die van opdrachtnemer - opdrachtgever relatie. Het "alleen" op verzoek van de klant onderhouden en/of schilderen van een object behoort dan voor het onderhoudsbedrijf tot de verleden tijd. De professionele beheerder heeft behoefte aan zekerheid. Zekerheid op het gebied van de kwaliteit van het vastgoed, maar evenzeer zekerheid voor wat betreft zijn financiële uitgaven. Het onderhoudsbedrijf zal op deze vraag dienen in te spelen.

### Kerntaak

Onderhoud is één van de vormen van (vastgoed)onderhoud in zowel preventieve als in curatieve zin. Onderhoud is vanuit deze visie ook meer dan alleen schilderwerk. De professionele beheerder wil zich kunnen concentreren op zijn eigen kerntaak. Die kerntaak is het aanbieden van adequaat vastgoed en niet het onderhouden daarvan. Daardoor ontstaat ruimte binnen de bedrijfsvoering van vastgoedbeheerders. Anders gezegd, die verandert en kan opnieuw worden gedefinieerd.

### Werkwijze

Vanuit deze visie zijn in de afgelopen jaren een aantal bedrijven ontstaan die de markt benaderen vanuit dit onderhoudsconcept. Zij bieden aan om het planmatig onderhoud geheel uit handen te nemen van de eigenaar (lees corporatie) en richten zich op resultaat gericht onderhoud en technisch beheer. De feitelijke werkzaamheden laten zich het beste omschrijven als het ontwerpen van integrale onderhoudsplannen voor de industriële en constitutionele markt. De eerste stap is het uitvoeren van een inventariserend onderzoek naar het kwaliteitsniveau. De uitkomsten van het onderzoek worden gelegd naast het door de beheerder gewenste kwaliteitsniveau. Vervolgens brengen zij het complex op het gewenste kwaliteitsniveau en houden het op dat niveau gedurende een aantal vooraf afgesproken jaren. Belangrijk voordeel is dat deze bedrijven het onderhoud niet uitvoeren omdat het gepland is, maar omdat het nodig is vanuit functionele, technische of esthetische redenen. De uitvoering van de werkzaamheden geschiedt voornamelijk door onderaannemers.

Hierna volgen een aantal vragen die u kunnen helpen bij het beantwoorden van de vraag of de hierboven op hoofdlijnen omschreven werkwijze voor u als beheerder aantrekkelijk is.

Vraag	Ja	Nee	Onbekend
<b>Is per complex een kwaliteitsniveau - objectief meetbaar - bepaald (voorraadbeleid)</b>			
<b>Is er een meerjarige kwaliteitszekerheid bij planmatig onderhoud</b>			
<b>Is er een meerjarige kostenzekerheid bij planmatig onderhoud</b>			
<b>Wordt in eigen dienst per complex het</b>			

<b>kwaliteitsniveau alsmede de begroting bepaald</b>
<b>Wordt planmatig onderhoud beheerst, dat voldoet aan arbo- milieuwetgeving - bouwbesluit, overige normen en wetgeving</b>
<b>Worden technologische ontwikkelingen (nieuwe materialen - nieuwe technieken) toegepast</b>
<b>Worden bedrijfskundige ontwikkelingen kwaliteitszorg toegepast</b>

Heeft u meer dan vier keer nee of onbekend ingevuld, dan kan nader onderzoek naar het uitbesteden van onderhoud en technisch beheer interessant zijn.