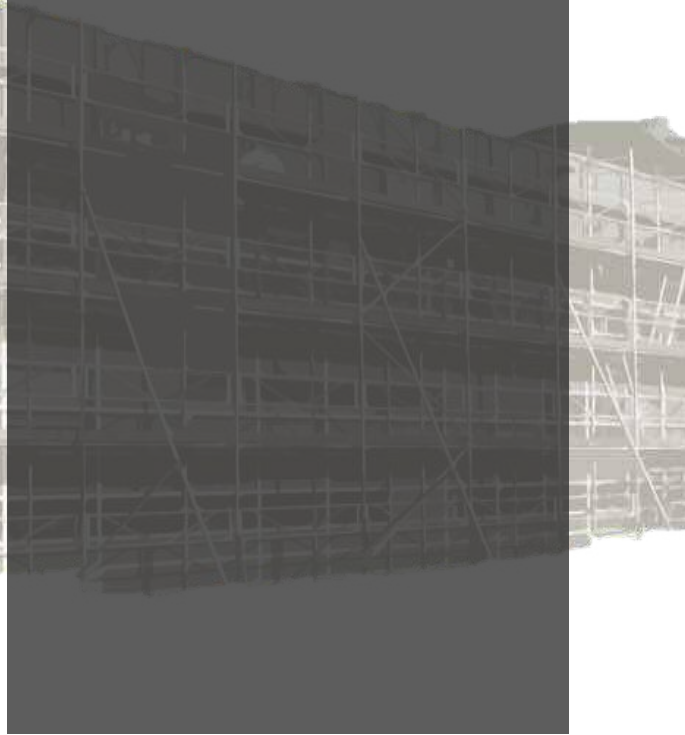




BUREAU ONDERHOUD

ADVIES • KENNIS • ONDERZOEK • INNOVATIE

*Ondersteuning
van professionals
in vastgoedbeheer*



Onafhankelijk

Bureau Onderhoud is een onafhankelijk adviesbureau. Wij geven advies, training en ondersteuning aan professionals in vastgoedbeheer en -onderhoud zoals facilitair managers, asset managers, property managers, managers beheer en onderhoud, opzichters, coördinatoren en projectleiders.

Wij verheugen ons op de samenwerking en zijn u graag van dienst.

*Patrick Dijsselhof, Johan Glorie, Daan de Jeu en
Masja van der Velde*



Kwaliteit, kosten en risico's

Opdrachtgevers in de woning- en utiliteitsbouw geven veel geld uit aan onderhouds- en verbeteringsprojecten.

Nieuwbouw loopt terug en de bestaande voorraad moet de komende jaren onderhouden worden, verbeterd en energiezuiniger gemaakt.

De lat in vastgoedbeheer komt steeds hoger te liggen.
Kostenbesparing, minder

technen, een meer regisserende rol van de opdrachtgever, ketengerichtheid, resultaatgerichtheid, klantgerichtheid, duurzaamheid, prestatiegericht inkopen, maatschappelijk rendement. Het wordt er voor professionals niet eenvoudiger op. Een hele opgave, waar we u graag bij ondersteunen.

Onze dienstverlening moet leiden tot verbetering van de kwaliteit, beheersing van risico's en verlaging van kosten.



Duurzaamheid

Bijzonder kenmerk van ons bureau is, dat duurzaamheid integraal, gevraagd en ongevraagd in de advisering, training en ondersteuning wordt meegenomen.

Wij willen met onze diensten zorgen voor beheersing van risico's, verlaging van in- en externe kosten en verhoging van de kwaliteit. We zetten de belangrijkste diensten voor u op een rij.



Conditiescan

De conditiescan is een snelle en voordelige manier om inzicht te krijgen in de onderhoudsconditie van uw complexen. Met de uitkomsten krijgt u een overzicht van de staat van onderhoud uitgedrukt in een conditiescore volgens de norm NEN 2767.

De conditiescan geeft inzicht in wanneer onderhoud moet worden uitgevoerd. Daarnaast laat de scan zien wat de mogelijke risico's zijn op vervolgschade.

U ontvangt een beknopte rapportage met een conditiescore per groep bouwdelen, per materiaalgroep en per complex.

Tevens ontvangt u een advies in welk jaar onderhoud zou moeten worden uitgevoerd. U krijgt hiermee dus een onderbouwing of onderhoud kan worden doorgeschoven in de tijd.

Tot slot worden waarnemingen vastgelegd in een fotobijlage.

Een conditiescan maakt de keuze, welke complexen er direct onderhouden moeten worden en welke complexen er kunnen worden doorgeschoven naar volgende jaren, makkelijker voor u.



Risicogerichte inspectie

De risicogerichte inspectie is nieuw. Het is een gedegen inspectie waarin een verband wordt gelegd tussen materiaaltoepassing, materiaalcombinaties, conditie, constructie en de mate van belasting. Er wordt een meetprogramma uitgevoerd volgens een vastgelegde steekproefgrootte.

Met deze risicogerichte inspectie brengen we risico's in kaart en ontvangt u een helder plan van aanpak om deze risico's in de tijd beheersbaar te maken.

Op basis van de inspectieresultaten kan direct een bestek, prestatie- of resultaat-overeenkomst en een begroting worden opgesteld.

Deze risicogerichte inspectie geeft uw meerjaren onderhoudsbegroting een stevig fundament.



Geef uw meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) en uw jaarbegroting een goede onderbouwing. Toets periodiek en objectief, de plannen van aanpak van uw toeleveranciers.

Schadeonderzoek

Soms is extra onderzoek nodig. Wij zijn gespecialiseerd in onderzoek naar verfschade, houtschade, betonschade, corrosieschade, metselwerkschade en schade aan pleisterwerk.

Naast het vaststellen van de oorzaak kan een gedetailleerde begroting worden opgesteld voor het herstel van de schade.

Voor het vaststellen van het type bindmiddel van afwerkklagen, type asbest, het percentage chloride in beton en bijvoorbeeld de aanwezigheid van een alkali-silica reactie wordt nauw samengewerkt met gerenommeerde laboratoria.



Procesoptimalisatie

De rol van opdrachtgevers in het onderhoudsproces verandert. Opdrachtgevers stappen af van traditionele samenwerkingsvormen en nemen een regisserende rol aan. Reden voor deze verandering is kostenreductie en het verminderen van risico's.

Samen met u kijken we hoe onderhoudsprocessen nu verlopen en op welke wijze deze processen efficiënt geoptimaliseerd kunnen worden.

Traditionele processen, waarbij inspanningsgericht wordt gewerkt, via bestekken, kunnen wij optimaliseren door duurzame werkschrijvingen te gebruiken en in plaats van de gebruikelijke garanties over te stappen naar meetbare prestaties.

Ook processen met prestatiecontracten, inkopen van eenheidsprijzen, standaard werkschrijvingen hebben wij de afgelopen jaren succesvol begeleid.

Voor complexe onderhoudsvraagstukken adviseren wij meer vanuit een regierol samen te werken met toeleveranciers. Een van de knelpunten is hoe je een dergelijk samenwerkingsverband “scherp houdt in de tijd”. Onafhankelijke meting van leveranciersresultaten is hierbij belangrijk. We hebben het proces voor u in 6 stappen omschreven en uitgewerkt.



Toetsing meerjaren onderhoudsbegroting

Het is belangrijk de meerjaren onderhoudsplanning en -begroting goed actueel te hebben.

De planning moet worden afgestemd op de laatste technologische ontwikkelingen en inzichten in levensduurverwachting. De budgetinformatie moet goed op de praktijk aansluiten, zodat er geen financiële verrassingen

ontstaan of dat onnodig geld wordt gereserveerd.

Bij een toetsing voeren wij steekproefsgewijs een conditiescan uit in enkele complexen. Vervolgens toetsen we de planning in de tijd.

Tot slot toetsen we de begroting aan de marktprijzen.

The background of the slide is a photograph of a brick building with a large window. The image is faded and serves as a backdrop for the text. The window has a white frame and is divided into several panes. The brickwork is visible below the window.

Leveranciers beoordeling

Het is wenselijk periodiek prestaties, offertes en scenario's van toeleveranciers te laten toetsen. Door gegevens van voorkeursleveranciers met elkaar te vergelijken, ontstaat een competitieve benchmark die de kwaliteit ten goede komt en de governance versterkt.

Prestatiemetingen

De prestatie­meting tijdens de uitvoering is een momentopname van het niveau van de kwaliteit van de uitvoering. Met de tussentijdse resultaten kan beoordeeld worden of een leverancier aan de overeengekomen prestaties gaat voldoen zowel bij oplevering als in de tijd.

De prestatie­meting bij oplevering geeft inzicht of aan de esthetische

en technische kwaliteit bij oplevering is voldaan.

De periodieke prestatie­meting, bijvoorbeeld na 3 of 4 jaar, geeft informatie over de tussentijdse stand van zaken. In deze fase kunnen naar aanleiding van de resultaten eventuele herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd om de eindprestatie te kunnen halen.

De prestatie­meting aan het einde van de prestatie­periode geeft inzicht of aan de afgesproken prestatie­indicatoren is voldaan.



Toetsing van de afspraken en borging van de kwaliteit

Verhoog en borg de kwaliteit van uw bezit door de uitvoering van onafhankelijke prestatiemetingen.

Trainingen

In het voor- en najaar zullen landelijk diverse trainingen worden gegeven. Neem contact op voor de exacte data.

Uiteraard is het mogelijk een training op maat te laten verzorgen. Onze trainers hebben een 2^e graads lesbevoegdheid en zijn gepokt en gemazeld in het vakgebied.

Kennis en netwerkbijeenkomsten zijn korte bijeenkomsten over een actueel onderwerp zoals

duurzaam onderhoud, innovatie, inkopen op waarde, financiële berekeningen vastgoed en conditiemetingen.

In een ontspannen entourage ontmoet u relaties en vakgenoten.

Geef uw toekomst een stevig fundament. Volg een intensieve dag training van Bureau Onderhoud of kom naar de kennis- en netwerkbijeenkomsten.





BUREAU ONDERHOUD

ADVIES • KENNIS • ONDERZOEK • INNOVATIE

Anna van Renesseplein 8 | 1911 KN | UITGEEST

0251-362067

contact@bureauonderhoud.nl

www.bureauonderhoud.nl