



ONDERHOUDS- PLAN

WE GAAN KENNIS DELEN!

Onderhoud bij de WBVG

500 wooneenheden

Jaarlijkse onderhoudskosten ruim 400.000,-

Twee onderhoudscoördinatoren

Geen uitvoerend personeel

Planmatig onderhoud (>700,- p.eh.p.jr.)

Klachtenonderhoud (<100,- p.eh.p.jr.)

Geen mutatieonderhoud

Geen verbeteringen (extra comfort, energetisch, verduurzaming, veiligheid)



Welke soorten onderhoud kennen we?

- Planmatig onderhoud
 - Klachtenonderhoud
 - Mutatieonderhoud
 - Contractonderhoud
 - Garantieonderhoud
 - Groot onderhoud / renovatie
 - Achterstallig onderhoud
-
- Zelf aangebrachte voorzieningen
 - Verbeteringen (comfort, energetisch, verduurzaming, veiligheid)



Een greep uit de vragen

- Hoe begroot je het onderhoud?
- Hoe hou je rekening met zelfwerkzaamheid?
- Hoe beheers je de kosten?
- Hoe organiseer je het onderhoud?
- Wat als je geen technische kennis hebt?
- Hoe ga je om met groot onderhoud of aanvullende investeringen zoals energetische verbeteringen?
- Hoe voer je een nulmeting uit?
- Hoe ziet een begrijpelijke MJOP eruit?
- Beheercoöperaties: welke verantwoordelijkheden hebben bewoners?
- Hoe bepaal je de onderhoudskosten voor je businesscase?
- Hoe begroot je onorthodox onderhoud?



Condiëtiemeting voor bestaande gebouwen

- Inventarisatie/inspectie
- Vaststellen gebreken en ernst, intensiteit, omvang
- Bepalen conditiescore
- Invullen risico's van gebreken
- Bepalen herstelmaatregelen
- Bepalen conditie na onderhoud
- Invullen onderhoudsplan met levensduurinformatie en kosten-kengetallen



Conditie:

1. Uitstekend
2. Goed
3. Redelijk
4. Matig
5. Slecht
6. Zeer slecht

Gebrekescores:

1. Incidenteel
2. Plaatselijk
3. Regelmatig
4. Aanzienlijk
5. Algemeen

Risico's:

- Veiligheid/gezondheid
- Cultuurhistorische waarde
- Gebruik
- Technische vervolgschade
- Toename klachtenonderhoud
- Esthetica

begrotingsgestuurd onderhoud



- Breng alle gebouwonderdelen en hoeveelheden in beeld
- Kies een kwaliteitsniveau, passend bij het pand en visie
- (Inspecteer en) bepaal het gewenste niveau en wat nodig is om dat in stand te houden
- Bepaal de terugkerende onderhoudsingrepen en zet ze uit in de jaren
- Stuur op gelijkblijvende jaarlijkse onderhoudskosten
- Speciale aandacht voor de komende 5 jaar i.v.m. grote ingrepen en reserveer tijdig
- Maak ieder jaar een begroting met realistische ingrepen en posten. Hanteer normbedragen voor klachten, inspecties, etc.
- **Voer alleen planmatig onderhoud uit volgens de begroting!**

Naslagwerken en hulpmiddelen



Logboek x Startpagina x WpMjop - [Voorbeeld Mjop-calculat... x] WpMjop - [Apartementenmjop] x

Calculatie Tekst

Hfdt: 24 TRAPPEN...

Paragraaf	Omschrijving	Handeling	Toelichting	Conditie	Startjaar	Cyclus	Stopjaar	Aantal	Eenh.	Basisprijs	Factor	Index
7	Betonnen systeemvloeren	geen werkzaamheden oop		Standaard	2017		2038				1,00	
8	Voorafwerking buiten				2017		2038					
9	Galerijen	niet van toepassing			2017		2038				1,00	
10												
11	24 TRAPPEN											
12	Buitrappen			Net te inspectie	2017		2038					
13	Metalen trappen (gegalvaniseerd) niet van toepassing				2017		2038				1,00	
14	Binnen trappen (overdekt)				2017		2038					
15	Beton (bovenzijde onbehandeld) inspectie/repairatie gemeer hoofdtrappen			Standaard	2023	6	2038	1,00	pot	375,00	1,00	
16	Bordessen betegeld	inspectie/repairatie gemeer inclusief		Standaard	2017		2038				1,00	
17	Halewiel (metaal)	inspectie/repairatie gemeer inclusief		Standaard	2017		2038				1,00	
18	Hellingbanen / buitentrapp			Slecht	2017		2038					
19	Beton (onbehandeld)	niet van toepassing			2017		2038				1,00	
20												
21	25 GEVELS											
22	Gevelwielwolk											
23	Metaalwerk	inspectie/repairatie		Matig	2023	6		616,00	m²	7,50	1,00	
24	Voegwerk	inspectie/repairatie inclusief		Slecht				616,00	m²	32,50	1,00	
25		herstellen voegwerk nabij k			2027	10						
26	Buitenwandwerkings											
27	Betonnen muraaldekking	niet van toepassing									1,00	
28	Betondeconstructies											
29	Betongevels	schoon maken		Slecht	2023	6		1 639,00	m²	8,75	1,00	
30	Lufels											
31	Betonnen Lufels	niet van toepassing										
32	Kozijnen											
33		inspectie/repairatie/ herstell		Slecht	2023	6		204,00	wyn	19,40	1,00	

NEN 2767

NEN 2767-1

Conditietiming gebouwde omgeving - Deel 1: Methodiek

Deze norm geeft een methode om de conditie van bouw- en installatiedelen op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen.

[Bestel nu](#)

NEN 2767-2

Conditietiming van bouw- en installatiedelen – Gebrekenlijsten (gebouwen)

Deze norm geeft de gebrekenlijsten voor bouwkundige en gebouwgebonden installatietechnische elementen, inclusief de bij het gebouw behorende terreinen en terreinvoorzieningen.

[Bestel nu](#)

NEN 2767-4 webapplicatie

Conditietiming van bouw- en installatiedelen – Gebrekenlijsten infra (webapplicatie)

De NEN 2767-4 webapplicatie is een gebruiksvriendelijke tool voor conditietiming infrastructuur waarmee u gemakkelijk kan bepalen welke gebreken zich voor kunnen doen per bouwdeel. Ook is voor elk gebrek aangegeven welk belang het heeft.

[Bestel nu](#)

NPR 4768

Conditietiming – Definities en foto's van decompositie en gebreken infra

NPR 4768 is een aanvulling op de webapplicatie infrastructuur (NEN 2767-4) en geeft definities en foto's van de beheerobjecten, elementen, bouwdeelen en gebreken. Door voorbeeldfoto's krijgt u een referentiekader van de intensiteit van de gebreken en zorgen de definities voor een eenduidige begripsvorming.

Let op: NPR 4768 is alleen beschikbaar in combinatie met de webapplicatie NEN 2767-4.

[Bestel nu](#)

