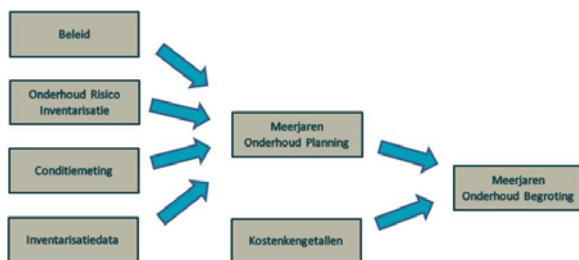


Vastgoedmanagement

Conditiemeting en Meerjaren Onderhoud Planning (MJOP)



De meerjaren onderhoud planning (MJOP) en de direct daarvan afgeleide meerjaren onderhoud begroting (MJOB), is een instrument om een prognose te maken van de te verwachten onderhoudsactiviteiten en benodigde fondsen in de komende jaren.

De MJOP komt tot stand op basis van een gedegen inventarisatie van de elementen van een complex (eenmalig), het beleid, de risico inventarisatie en conditiemeting.

Statistisch is er een probleem om een meerjaren onderhoudsplanning naar de toekomst toe heel nauwkeurig te krijgen. In de methodiek wordt hier recht aan gedaan, door eenmaal per drie jaar een conditiemeting uit te voeren en de MJOP bij te stellen. Begrotingstechnisch is deze onzekerheid minder problematisch aangezien, op basis van activiteiten, prijzen en cycli toch de juiste onderhoudsreservering gedaan kan worden.

Relevante factoren	Zekerheid jaar X [%]			Toelichting
	5	10	20	
Timing	80%	65%	50%	Hoe zeker is het dat de werkzaamheden in dat jaar uitgevoerd gaan worden?
Hoeveelheid	80%	65%	50%	Hoe zeker is de benodigde hoeveelheid in te schatten?
Activiteiten	70%	60%	50%	Hoe zeker zijn de benodigde activiteiten in te schatten?
Prijs	90%	80%	65%	Is al bekend wat de prijs in de toekomst gaat worden?
Beleid	90%	70%	30%	Is het beleid zeker?
Totale zekerheid	36%	14%	2%	

Conditiemeting

Eenmaal per drie jaar wordt op basis van een complexspecifieke opnamelijst in het veld de conditiemeting uitgevoerd. De basis hiervan is NEN 2767, de genormeerde conditieopname methode voor gebouwen, overeenkomstig de IMR Inspectiewijzer. Bij conditiemeting is de steekproefgrootte altijd 1, hierbij wordt verwacht van de inspecteur dat deze een beeld vormt van de totale populatie en vervolgens de I/O score noteert of het formulier conditiemeting.

De conditiemeting wordt geregistreerd in de softwareapplicatie, zodat deze altijd terugvindbaar is en ook de degradatie van bepaalde bouwdelen door de jaren heen gevolgd kan worden.

Meerjaren onderhoud planning

Eenmalige activiteiten

Na de inventarisatie en de conditiemeting wordt per complex mede op basis van beleid en risico inventarisatie de MJOP opgesteld. Op grond van de conditie en het complexbeleid (SVB) alsmede degradatiesnelheid/onderhoudscycli worden de maatregelen gepland. Door de koppeling met de prijzenbibliotheek wordt per project een meerjaren begroting gegenereerd.

Periodieke activiteiten

Als gevolg van voortschrijdende degradatie, uitgevoerd onderhoud en gewijzigd beleid is het noodzakelijk om periodiek de MJOP bij te stellen. Ter voorbereiding op het opstellen / aanpassen van de MJOP worden de noodzakelijke documenten uit de softwareapplicatie gegenereerd (huidige MJOP, beleid, risico inventarisatie, conditiemeting)

Op basis van de MJOP worden de onderhoudsprojecten voor de komende jaren aangewezen en voorgedragen ter verdere onderbouwing.