

Bijlage I: Prestatie onderhoudsniveaus

1.1 Inleiding

Lucas Onderwijs maakt bij haar onderhoudsbeleid gebruik van zogenaamde 'prestatie onderhoudsniveaus'.

Een prestatie onderhoudsniveau is een combinatie van:

- De minimaal gewenste conditiescore;
- Het gewenste risicoprofiel (met andere woorden: welke organisatie specifieke risico's wil de Opdrachtgever beheersen en in welke mate zijn risico's acceptabel?).

Als zodanig wenst Lucas Onderwijs een onderhoudsaanpak te hanteren die gekenmerkt wordt als 'conditie- en risicogestuurd onderhoud'.

Bij de bepaling van de prestatie onderhoudsniveaus zijn de volgende normen van toepassing:

- *NEN 2767-1+C1: 2019 nl (Conditie meting – Deel 1: Methodiek)* en de
- *NEN 2767-2: 2008 nl (Conditie meting van bouw- en installatiedelen – Deel 2: Gebrekenlijsten)*.

Naast het bepalen van de *conditiescore* van de bouw- en installatiedelen (conform de NEN 2767), dient aan de hand van de waargenomen gebreken dus eveneens een *risico beoordeling* uitgevoerd te worden. Deze risico beoordeling geeft aan welk soort risico ('risico aspect') er is, en wat de mate van dit risico ('risico effect') is, indien het geconstateerde gebrek níet verholpen zou worden.

Lucas Onderwijs onderscheidt hiertoe de volgende risico aspecten:

Risico	Toelichting
Veiligheid/gezondheid	Dit aspect betreft situaties die kans op lichamelijk letsel inhouden voor gebruikers van (beheer)objecten, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs enz.
Aantasting cultuurhistorische waarde	Dit aspect betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen (NB. Dus alleen van toepassing bij monumenten).
Gebruik en bedrijfsproces	Dit aspect richt zich op de gebreken die het gebruik van het beheerobject, ruimten of installaties beïnvloeden, en het effect daarvan op het bedrijfsproces. Indien dit proces wordt verstoord, brengt dit kosten met zich mee.
Technische vervolgschade	Dit aspect betreft de meerkosten die kunnen ontstaan indien een gebrek niet op korte termijn wordt verholpen. Het betreft hierbij een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing.
Toename klachtenonderhoud	Dit aspect betreft de toename van reparaties op grond van klachten van gebruikers van beheerobjecten.

Beleving, esthetica	Dit aspect betreft situaties waarbij knelpunten bestaan ten aanzien van de esthetica, het aanzien, het beleven ten gevolge van gebreken zoals verkleuring of vergeling van bouwdelen. Het gaat dan om punten die ergernis kunnen oproepen en/of afbreuk doen aan het imago. Het aspect wordt gebruikt in combinatie met de verzorgingsscore.
---------------------	--

Tabel 1: toelichting risico aspecten
(zie ook: NEN 2767-1, bijlage D)

Per aangetroffen gebrek dient in de NEN 2767 inspectierapportage aangegeven te worden welke risico aspecten van toepassing zijn. Hierbij dient tevens aangegeven te worden wat het effect is van het niet oplossen van het gebrek. Het effect van het niet oplossen van gebreken wordt uitgedrukt in een driepuntschaal. Onderscheid wordt gemaakt tussen *gering effect* (1), een *matig effect* (2) en *sterk effect* (3):

1. Gering effect: Schade of gevolg is te overzien en beheersbaar (gering risico)
2. Matige effect: Schade of gevolg is nog enigszins te overzien en redelijk beheersbaar (matig risico)
3. Sterk effect: Schade of gevolg is niet meer te overzien en onvoorspelbaar en Onberekenbaar (groot risico)

1.2 Prestatie onderhoudsniveaus

Lucas Onderwijs onderscheidt ten behoeve van haar vastgoedportefeuille de volgende prestatie onderhoudsniveaus:

- Niveau 1: Regulier Niveau Onderhoud
- Niveau 2: Minimaal Niveau Onderhoud

In Bijlage C Locatie Overzicht is aangegeven op welke locatie welk prestatie onderhoudsniveau van toepassing is. Dit is mede bepalend voor de uitwerking van het MJOP-C voor die locatie. Deze niveaus zijn als volgt gedefinieerd:

1.3 Niveau 1: Regulier Niveau Onderhoud

Een Regulier Niveau Onderhoud is van toepassing op de gebouwen welke regulier door geëxploiteerd worden. Voor deze objecten geldt derhalve dat er korte termijn géén (concrete) plannen voor sloop of grootschalige renovatie zijn.

Het doel van dit niveau is het garanderen van een normaal gebruik voor de gebruikers, het voorkomen van al te veel ongewenste storingen en het streven naar een evenwicht tussen uitgaven van onderhoud en het technisch in redelijk tot goede staat houden.

De uitstraling is netjes, doelmatig en functioneel zonder dat een verwaarloosde indruk ontstaat. De objecten zijn veilig, gezond en voldoen aan wet- en regelgeving. Het contractonderhoud (: preventieve onderhoud) wordt tijdig en doelmatig uitgevoerd, teneinde overlast door storingen zoveel mogelijk te beperken en te voldoen aan wettelijke vereisten. Het functioneren van bouw- en installatiedelen mag slechts incidenteel verstoord worden door gebreken. Uitvoering van het planmatig onderhoud vindt indien mogelijk gecombineerd plaats vanuit het oogpunt van overlastbeperking en kostenefficiëntie.

Bij vervanging wordt in de basis uitgegaan van 'conform bestaand', tenzij de gebruikelijke stand der techniek is gewijzigd en / of iets wettelijk gezien niet meer is toegestaan.

Indien mogelijk wordt bij vervanging een onderhoudsarmer materiaal toegepast, mits er sprake is van vergelijkbare (levensduur)kosten. Daar waar mogelijk (bijvoorbeeld; financieel haalbaar) worden in combinatie met onderhoudswerkzaamheden duurzame verbeteringen doorgevoerd en wordt er aansluiting gezocht op de beleidsmatige kaders op het gebied van duurzaamheid van Lucas Onderwijs.

1.3.1 Conditie-risico matrix bij Regulier Niveau Onderhoud:

De volgende conditie-risico matrix is bij het Regulier Niveau Onderhoud van toepassing:

Niveau 1: Regulier Niveau Onderhoud Conditie – risico matrix		1) Gering effect	2) Matig effect	3) Sterk effect
Aspect	Invulling			
Veiligheid / gezondheid	Geen enkel effect is acceptabel	1	2	3
Cultuurhistorische waarde	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Gebruik en bedrijfsproces	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Technische vervolgschade	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Toename klachtenonderhoud	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Beleving, esthetica	Matig effect is acceptabel	1	2	3
Conditie score:	CS 1, 2 of 3 is acceptabel			

Toelichting:

- Alle bouw- en installatiedelen dienen te beschikken over een conditiescore van 1, 2 of 3 conform de NEN 2767. Indien er sprake is van een hogere conditiescore voor onderhoud (d.w.z. een 'CVO' van 4, 5 of 6), dienen op korte termijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd te worden (vervanging danwel herstelwerkzaamheden), zodanig dat de conditiescore na onderhoud ('CNO') 1 of 2 is.
- Gebreken die – aan de hand van bovenstaande matrix - tot een 'rode score' leiden op een bepaald risico aspect / effect zijn niet acceptabel; deze gebreken moeten op korte termijn hersteld worden. 'Groene scores' zijn acceptabel, mits er sprake is van een conditiescore 1 t/m 3.

1.3.2 Aspect-prioriteitsmatrix bij Regulier Niveau Onderhoud

De volgende aspect-prioriteit matrix is bij het Regulier Niveau Onderhoud van toepassing:

Niveau 1: Regulier Niveau Onderhoud Aspect-prioriteit matrix										
Aspect	Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / gezondheid								1	2	3
Cultuurhistorische waarde					1	2	3			
Gebruik en bedrijfsproces							1	2	3	
Technische vervolgschade						1	2	3		
Toename klachtenonderhoud					1	2	3			
Beleving, esthetica			1	2	3					

Toelichting:

- Groene scores: gebreken m.b.t. deze risico aspecten / effecten zijn acceptabel
- Rode scores: gebreken m.b.t. deze risico aspecten / effecten zijn niet acceptabel
- Prioriteit 1 t/m 9: Hoe lager de getalswaarde, hoe hoger de prioriteit. Ingeval van onvoldoende budget kan eventueel aan de hand van deze prioritering bepaald worden welke werkzaamheden voorrang krijgen.

1.4 Niveau 2: Minimaal Niveau Onderhoud

Een Minimaal Niveau Onderhoud is van toepassing op de gebouwen welke op korte termijn (bijvoorbeeld binnen nu en 5 jaar) gesloopt worden of waar op korte termijn (bijvoorbeeld binnen nu en 5 jaar) een grootschalige integrale renovatie¹ plaats vindt.

In deze beide gevallen geldt dat het in de tussenliggende periode² niet wenselijk is hoge kosten te maken / investeringen te doen; dat zou immers kapitaalvernietiging betekenen. Het doel van dit niveau is derhalve het afdoende functioneel houden van het object, maar verder de onderhoudskosten over de rest-exploitatie tot sloop / integrale renovatie te minimaliseren.

In lijn hiermee gelden de volgende eisen:

- Het gebouw dient wind- en waterdicht te zijn, veilig te zijn en te voldoen aan wet- en regelgeving. Verder wordt er zo min mogelijk onderhoud uitgevoerd;
- Herstellen gaat – indien mogelijk – voor vervangen (ervan uitgaande dat over de totale rest-exploitatie periode de totale herstelkosten de vervangingskosten niet zullen overstijgen).

Binnen deze grenzen is het ontstaan van technische vervolgschade acceptabel. De wettelijk verplichte keuringen en het jaarlijkse service onderhoud worden nog planmatig preventief uitgevoerd en in het onderhoudsplan opgenomen, echter het overige onderhoud vindt vooral op ad-hoc basis (op basis van meldingen) plaats. Groot onderhoud wordt (in principe) niet meer uitgevoerd. Het streven is overlast als gevolg van uitval van bouw- of installatiedelen onder controle en acceptabel te houden voor de gebruiker, echter de kans op toename van overlast ten opzichte van het Regulier Niveau Onderhoud neemt toe.

Esthetische terugval van het object wordt geaccepteerd³. Investerings in duurzame verbeteringen en / of functionele aanpassingen worden niet gedaan.

Van belang is om voortdurend optimalisatie in onderhoudskosten te zoeken, rekening houdend met de beperkte rest-exploitatie. Alleen wanneer het kostentechnisch noodzakelijk is (reparaties zijn duurder dan vervanging, of reparatie is niet mogelijk) vindt vervanging plaats.

Bekend moet zijn, danwel bepaald moet worden, welk jaar aangehouden moet worden voor de sloop / integrale renovatie. De looptijd van het MJOP moet betrekking hebben op de jaren tot aan dit betreffende jaar, rekening houdend met de kaders zoals deze voor dit onderhoudsniveau van toepassing zijn.

Indien een gebouw over enkele jaren integraal gerenoveerd gaat worden, geldt in de jaren tot die renovatie het prestatie onderhoudsniveau Minimaal Niveau Onderhoud. Ná de renovatie geldt weer een Regulier Niveau Onderhoud.

Indien een gebouw afgestoten, maar niet gesloopt wordt (bijvoorbeeld verkocht of terug geleverd aan de gemeente), is het onderhoudsniveau Minimaal Niveau Onderhoud in de basis niet van toepassing omdat dit de waarde en technische status in negatieve zin aanpast.

¹ Hieronder wordt verstaan een renovatie die als alternatief voor sloop-nieuwbouw gezien kan worden.

² De zogenaamde 'transitiefase'

³ Er kan eventueel nog gekozen worden voor het beperkt esthetisch onderhouden van entree en enkele veelgebruikte verkeersruimten.

1.4.1 Conditie-risico matrix bij Minimaal Niveau Onderhoud:

De volgende conditie-risico matrix is bij het Minimaal Niveau Onderhoud van toepassing:

Niveau 2: Minimaal Niveau Onderhoud Conditie – risico matrix		1) Gering effect	2) Matig effect	3) Sterk effect
Aspect	Invulling			
Veiligheid / gezondheid	Geen enkel effect is acceptabel	1	2	3
Cultuurhistorische waarde	Alle effecten zijn acceptabel	1	2	3
Gebruik en bedrijfsproces	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Technische vervolgschade	Alle effecten zijn acceptabel	1	2	3
Toename klachtenonderhoud	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Beleving, esthetica	Alle effecten zijn acceptabel	1	2	3
Conditie score:	CS 1, 2 3 of 4 is acceptabel ⁴			

Toelichting:

- Alle bouw- en installatiedelen dienen te beschikken over een conditiescore van 1, 2, 3 of 4³ conform de NEN 2767. Indien er sprake is van een hogere conditiescore voor onderhoud (d.w.z. een 'CVO' van 4, 5 of 6), dienen op korte termijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd te worden (vervanging danwel herstelwerkzaamheden).
- Gebreken die – aan de hand van bovenstaande matrix - tot een 'rode score' leiden op een bepaald risico aspect / effect zijn niet acceptabel; deze gebreken moeten op korte termijn hersteld worden. 'Groene scores' zijn acceptabel, mits er sprake is van een conditiescore 1 t/m 4³.

1.4.2 Aspect Prioriteitsmatrix bij 'minimaal niveau onderhoud'

De volgende aspect-prioriteit matrix is bij het Minimaal Niveau Onderhoud van toepassing:

Niveau 2: Minimaal Niveau Onderhoud Aspect-prioriteit matrix										
Aspect	Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / gezondheid								1	2	3
Cultuurhistorische waarde			1	2	3					
Gebruik en bedrijfsproces						1	2	3		
Technische vervolgschade				1	2	3				
Toename klachtenonderhoud					1	2	3			
Beleving, esthetica		1	2	3						

⁴ Merk m.b.t. de conditiescore eis op dat een conditiescore t/m 4 acceptabel is, mits het gebouw wind- en waterdicht is, de veiligheid niet in het geding is en voldaan wordt aan wet- en regelgeving.

Toelichting:

- Groene scores: gebreken m.b.t. deze risico aspecten / effecten zijn acceptabel
- Rode scores: gebreken m.b.t. deze risico aspecten / effecten zijn niet acceptabel
- Prioriteit 1 t/m 9: Hoe lager de getalswaarde, hoe hoger de prioriteit. Ingeval van onvoldoende budget kan eventueel aan de hand van deze prioritering bepaald worden welke werkzaamheden voorrang krijgen.