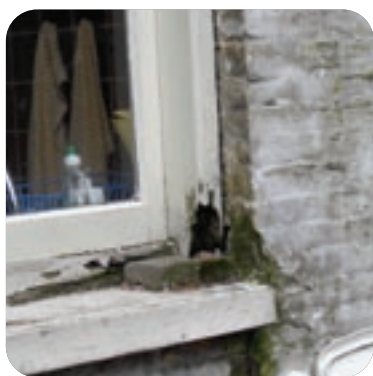




PRESTATIEGERICHT ONDERHOUD



Bewezen financiële voordelen

PROFIEL

ICP+ is gespecialiseerd in ondersteuning en advisering op het gebied van (maatschappelijk) vastgoedbeheer. ICP+ adviseert woningcorporaties, overheden en vastgoedbeheerders op het gebied van (nieuw)bouw, beheer, huisvesting, renovatie, leefomgeving en duurzame ontwikkeling.

Verschuiving bij uitbestedingen

Bij het uitbesteden van onderhoudsactiviteiten voor vastgoed verschuift de aandacht steeds meer naar prestatiegericht onderhoud. In het verleden werden diverse prestatiecontracten afgesloten die gezien kunnen worden als louter een middel voor de continuïteit van het onderhoudsbedrijf c.q. contracten met uitgebreide 'nulbeurten' en dwingend voorgeschreven maatregelen. Daarin lijkt schoorvoetend verandering te komen. Diverse overeenkomsten komen vandaag de dag tot stand door een goede samenwerking en inbreng van zowel corporatie als onderhoudsbedrijf. Nieuwe overeenkomsten die rekening houden met bijv. wijzigingen in beheerstrategie of nieuwe onderhoudsmiddelen die op termijn op de markt verschijnen. Met als gezamenlijk doel: Prestatiegericht Onderhoud (PGO).

Prestatiegericht samenwerken als uitgangspunt

Het uitgangspunt bij prestatiegericht samenwerken is dat de corporatie en het onderhoudsbedrijf samen vooraf het te bereiken resultaat (bij oplevering en op termijn) bepalen. Goede communicatie over de verwachtingen (resultaten) van de corporatie en de te leveren prestaties

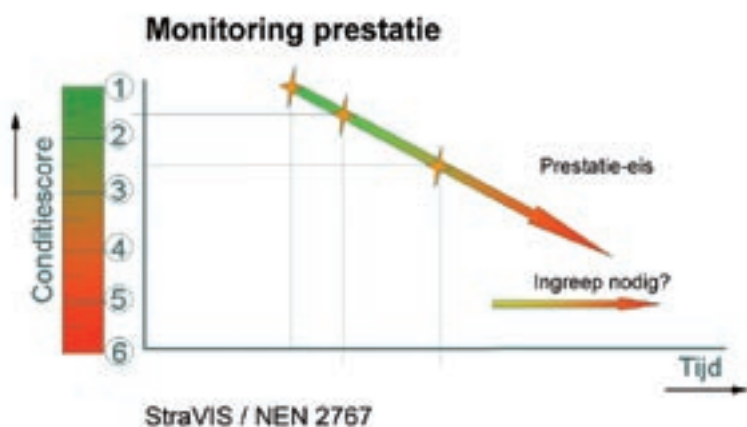
op termijn, transparantie over de prijsstelling en gecalculerde risico's door het onderhoudsbedrijf zijn daarbij essentieel. Het is daarom zeer belangrijk dat beide partijen in een vroeg stadium samenwerken.

Afstemming

Prestatiegericht onderhoud wordt bereikt door een effectief en efficiënt onderhoudspakket dat is afgestemd op de kwalitatieve en financiële doelstellingen, de beheerstrategie van het gebouw en waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van de kennis en (nieuwste) werkwijzen van het onderhoudsbedrijf. Het resultaat van deze manier van samenwerken is voorspelbaar en beheersbaar onderhoud van het vastgoed. Ook kan deze vorm van uitbesteding leiden tot forse financiële voordelen. Uit onderzoek van de TU Delft (bron: SBR 2009) blijkt dat prestatiegericht inkopen over een langere termijn gezien voor de opdrachtgever kostenteknisch (directe en indirecte kosten) goedkoper uitvalt dan traditioneel werken. De TU Delft heeft een verdiepend vervolgonderzoek uitgevoerd waarbij meer cases werden betrokken. Volgens door OTB uitgevoerde berekeningen zijn daarbij besparingen behaald van gemiddeld 20% op de directe projectkosten en gemiddeld 51% resp. 21% op de indirecte kosten voor de opdrachtgever en opdrachtnemer.

Standaardisatie

De belangrijkste barrière voor prestatiegerichte samenwerking was tot voor kort het ontbreken van standaardisaties. De TU Delft heeft daarom samen met de SBR en een aantal corporaties en onderhoudsbedrijven het initiatief genomen 'standaards' en instrumentarium voor dit proces te ontwikkelen. Daarnaast is ook door het verschijnen van de NEN 2767-2:2008 "Conditiemeting van bouw- en installatiedelen - Deel 2: Gebrekenlijsten" de basis voor het monitoren van de resultaten een eenduidige en objectieve standaard vastgelegd.



Ondersteuning ICP+

ICP+ kan ook uw organisatie professionele ondersteuning bieden bij het tot stand brengen van prestatiegericht onderhoud door bijv. kennisoverdracht of procesbegeleiding.

Globaal stappenplan

1. Begeleiden keuze opdrachtnemer;
2. Vertalen beheerstrategie van het complex in prestatie-eisen;
3. Bepalen maatgevende prestatie-indicatoren en meetmethode;
4. Analyse risico's, onderhoudsscenario en kosten;
5. Opstellen prestatie-overeenkomst;
6. Monitoren van prestaties bij oplevering en op termijn.

Referenties

Woningcorporatie Trudo in Eindhoven;
Maasdelta Groep in Spijkenisse.



SUPPORT

Voor meer informatie over de diensten en/of producten van ICP+Consult kunt u contact opnemen met één van de adviseurs (0180 - 690 695) of kijk op www.icp-consult.nl.