

# Maintenance - overeenkomst

Whitepaper over het vergroten van animo voor  
uw **gebouwportefeuille**

## Vastgoedonderhoud

Goed onderhoud van vastgoed levert toegevoegde waarde:

- Gebouwen met een goede technische kwaliteit die voldoen aan de wet- en regelgeving zijn waardevast en goed verhuurbaar;
- Verantwoord onderhoud verlengt de technische levensduur van de bouw- en installatiedelen;
- Goed onderhoud beperkt het aantal storingen en gebreken en voorkomt overlast en extra kosten voor de gebruiker.

Bij het onderhoud van gebouwen maken wij onderscheid tussen planmatig en niet-planmatig onderhoud.

- Niet-planmatig onderhoud bestaat uit:
  - preventief onderhoud; onderhoud gericht op het voorkomen van gebreken en storingen.
  - correctief onderhoud; onderhoud gericht op het herstellen van gebreken en het opheffen van storingen en calamiteiten.
- Planmatig onderhoud bestaat uit het verrichten van onderhoud en/of het periodiek vervangen van bouw- en installatiedelen met een projectmatig karakter. Alle werkzaamheden worden opgenomen in een meerjarenonderhoudsplan (mjop).

## Maintenance-overeenkomst

Op basis van jarenlange ervaring met onderhoudsmanagement heeft bbn adviseurs een Maintenance-overeenkomst ontwikkeld. Hiermee wordt onderhoud van vastgoed ondergebracht bij marktpartijen als aannemers en/of installateurs. Dit gebeurt met een vooraf bepaald kwaliteitsniveau conform de NEN 2767. De overeenkomst ziet toe op zowel het niet-planmatige als op het planmatige onderhoud.

## Niet planmatig onderhoud (preventief en correctief onderhoud)

De Maintenance-overeenkomst bevat een uitgebreide demarcatielijst. Daarin worden de onderhoudsverantwoordelijkheden bepaald en verdeeld. Deze activiteiten worden door de marktpartijen als vaste prijs per jaar aangeboden. Daarbij verzorgt een aannemer de bouwkundige elementen en een installatiebedrijf de installatietechnische elementen.

## Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is opgenomen in een mjop. De mjop wordt door de aannemer en/of de installateur opgesteld en aan

de opdrachtgever ter acceptatie ingediend. Jaarlijks actualiseert de aannemer en/of de installateur de mjop en stelt een jaarplan op. In het jaarplan is het planmatig onderhoud voor het komende jaar opgenomen en uitgewerkt. De uitwerking van het jaarplan is overeenkomstig de kwaliteit die is vastgelegd in de Maintenance-overeenkomst, conform de NEN 2767.

De opdrachtgever beslist op basis van het ingediende jaarplan of de werkzaamheden ook daadwerkelijk in opdracht worden gegeven. In de overeenkomst is het in principe toegestaan om de planmatige onderhoudswerkzaamheden in concurrentie bij een of meerdere andere partijen aan te besteden. Ook is het mogelijk een bepaalde onderhoudsactiviteit of onderhoudsactiviteiten helemaal niet uit te laten voeren. Dit laatste is bijvoorbeeld verstandig als een gebouw op korte termijn wordt verkocht.

## Maintenance-overeenkomst

Bij de zojuist gepresenteerde aanpak liggen de grootste en meest tijdrovende activiteiten bij de marktpartij. Het technische beheer namens de eigenaar beperkt zich door deze aanpak uitsluitend tot contractbeheer.

De contractbeheerder voert periodiek overleg en bewaakt en stuurt de geleverde kwaliteit van de marktpartijen. De contractbeheerder voert regelmatig steekproeven uit om de prestaties te toetsen aan de Maintenance-overeenkomst. Ook beoordeelt de contractbeheerder het jaarplan van de marktpartijen over het te plegen planmatig onderhoud voor het komende jaar. Deze activiteiten worden voorgelegd aan de opdrachtgever ter bespreking en accordering.

Als onafhankelijke adviseur van de opdrachtgever voert bbn adviseurs de rol van contractbeheerder uit. bbn neemt de controlerende en sturende taak op zich en ontlast daarmee de opdrachtgever. De opdrachtgever en bbn adviseurs overleggen periodiek over de onderhoudsstatus van het gebouw en de ontwikkelingen die van invloed zijn op het onderhoud. bbn adviseurs vertaalt de afspraken naar de marktpartijen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het onderhoud. Rechtstreeks contact tussen de opdrachtgever en de marktpartijen is hierdoor niet noodzakelijk.

## Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:



### Jos Brouwer

manager onderhoud en beheer

E GJ.Brouwer@bbn.nl

T 06 53 39 25 73

## geef je plannen de ruimte.

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in elke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.