

Opstellen Programma van Eisen voor het aanleveren MJOP (meerjaren onderhoudsplan) aan opdrachtgever

Voorwoord

In deze editie besteden wij aandacht aan het Programma van Eisen (PvE) voor het opstellen van het MJOP. Onbesproken blijft het wel/niet nut hebben van een dergelijk MJOP. We gaan nu in op de inhoud van een MJOP. Reden hiervoor is het feit dat negen van de tien offerte-aanvragen die bij ons binnenkomen geen duidelijke omschrijving hebben. 'Aanvraag offerte MJOP' luidt het schrijven, echter iedere aanvrager heeft een andere verwachting van een MJOP.

Doel

Dit Programma van Eisen heeft de doelstelling om te komen tot een uniform te hanteren MJOP voor Verenigingen van Eigenaars (VvE's)/opdrachtgever. Het PvE bevat de kwalitatieve eisen omtrent het proces, de standaardindeling (format) en de inhoudelijke invulling van het MJOP voor VvE's. Dankzij het PvE kan een opdrachtgever de offerte-aanvraag voor het opstellen van een MJOP duidelijker formuleren en weet hij zeker dat hij gelijkwaardige producten vergelijkt.

Mogelijkheden

Keuze 1: conditiegestuurd of naar eigen inzicht van de technicus:

a. MJOP conditiegestuurd opgesteld

Toelichting: met de NEN 2767 deel 1 (zie kader), vastgesteld in 2006, is een methodiek ontwikkeld en vastgelegd om de conditie van een bouw- en installatiedeel op objectieve en eenduidige wijze te registreren. Wij raden iedere opdrachtgever aan bij het aanvragen van een MJOP deze methodiek te vermelden in het PvE. Reden hiertoe is het feit dat deze methodiek vanuit een Nederlandse norm komt en in veel gevallen niet toegepast wordt door het uitvoerende bedrijf.

of

b. MJOP opgesteld vanaf startjaar op eigen inzicht van de technicus. Toelichting: indien u niet de NEN 2767 vernoemt in

de aanvraag kan het zijn dat u een MJOP ontvangt op basis van de individuele kennis van een technicus. Er worden geen richtlijnen gehanteerd en het eindresultaat is grotendeels gebaseerd op persoonlijk inzicht.

Keuze 2: type software waarin het MJOP wordt opgesteld:

a. Het MJOP moet in een dusdanig ICT-systeem zijn opgesteld dat de gegevens van het MJOP eenvoudig zijn uit te wisselen met het computersysteem van de VvE-beheerder. In de praktijk zien wij vaak dat MJOP-gegevens vanuit het programma O-Prognose eenvoudig worden geïmporteerd in het veel gebruikte systeem van Twinq VvE Software.

of

b. heden ten dage komen wij nog steeds MJOP's tegen die worden aangeleverd in Excel. Op deze wijze kan er nooit een conditiegestuurd MJOP opgesteld worden. Eigenlijk niet van deze tijd en de presentatie is onvoldoende.

Format MJOP

Tot slot dienen er een aantal afspraken gemaakt te worden tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Hieronder staat geformuleerd hoe wij vinden dat het MJOP tot stand moet komen.

1. Noteer alle bouwkundige elementen en eventueel de positie daarvan (zon/windzijde/windrichting, etc.);
2. Omschrijving van de materialen en de bijbehorende meetstaten;
3. De elementen moeten aangeduid zijn in de NL-SfB-notering;
4. Het startjaar of de minimale conditie + de huidige conditie;
5. Bepaling van de onderhoudscyclus en de langste onderhoudscyclus door middel van kwaliteitsniveaubepaling;
6. Activiteiten en bijbehorende eenheidsprijzen + prijspeil en vermelding van de bron hiervan;

Toelichting NEN 2767

Het doel van deze norm is de behoefte aan een persoonsonafhankelijke registratie van de conditie.

Tevens is het doel om meerjarenonderhoudsplanningen te maken voor de gebouwenbezitters.

De norm...

- schept uniformiteit in de conditiescores per bouw- en installatiedeel door een waarde die de degradatie uitdrukt. Dit is een combinatie van belang, omvang en intensiteit van een gebrek;
- brengt inzicht en eenheid in soorten gebreken en de gebrekenparameters: belang, omvang en intensiteit;
- geeft op gebrekeniveau inzicht in de aangetroffen gebreken en wat het uitgangspunt zou moeten zijn voor een prioriteitsstelling;
- is een toetsingsmiddel en sturingsmechanisme voor het functioneren van de organisatieonderdelen die gericht zijn op beheer en onderhoud.



7. De toegepaste indexering op de prijzen
8. Prijzen exclusief of inclusief BTW en, in dat laatste geval, welke percentages (6% of 19%) bij welke activiteit gehanteerd worden;
9. Wijze van begeleiding onderhoudsactiviteiten;
10. Welke installaties worden meegenomen in het MJOP;
11. De tijdslijnaal van het MJOP: vijf jaar is wettelijk verplicht, maar de tijdslijnaal van het MJOP moet in ieder geval net zo lang zijn, als de langste onderhoudscyclus aangeeft.

Benodigde gegevens bij opstellen MJOP

De opdrachtnemer heeft op zijn beurt weer minimaal de volgende gegevens nodig om tot bovenstaand omschreven MJOP te komen:

- Bestaande MJOP, moet (gaan) voldoen aan het PvE;
- Historie Planmatig Onderhoud en Dagelijks Onderhoud;
- Splitsingsakte en –tekening;
- Technische tekeningen, plattegronden en gevelaanzichten;
- Materiaal- en kleurstaten.

Conclusie

Als u een offerte aanvraagt voor het opstellen van een MJOP voor een VvE, dient u er rekening mee te houden dat het eindresultaat na levering hiervan heel verschillend kan zijn. Formuleert u daarom duidelijk in uw aanvraag, wat u als eindresultaat verwacht. Dit doet u door middel van het opstellen van een PvE en daarvoor kunt u deze advertorial als input gebruiken.

Voor meer vragen of inhoudelijke toelichting kunt u bellen naar PIT Beheer, Ing Raymond Arendts.

Met dank aan het landelijke platform techniek (en haar deelnemers) georganiseerd door bureau Kjenning.