

# bezint eer ge beegint

De uitgaven staan onder druk, ook bij het onderhoud van vastgoed. Onderhoud is een grote kostenpost. Bezuinigen daarop kan, mits doordacht: niet uit nood, maar berekend en strategisch. In de praktijk worden verschillende methoden gehanteerd om de onderhoudskosten terug te dringen, echter met wisselend succes.

Beheerders en eigenaren van woningen en gebouwen kijken steeds kritischer naar de onderhoudskosten. De reductiemaatregelen die worden voorgesteld variëren

grofweg van volkomen ad-hoc tot (enigszins) gestructureerd. De doordenkers beginnen inmiddels bij het programma van eisen bij de nieuwbouw, maar de



Onderhoud is een grote kostenpost. Bezuinigen hierop moet berekend en strategisch gebeuren, zowel in technisch en economisch als in commercieel opzicht.

meeste beheerders en eigenaren beginnen aan kostenreductie tijdens de exploitatiefase. In dit artikel een overzicht van de verschillende manieren om in deze fase te besparen op onderhoudskosten.

## KAASSCHAAFMETHODE

De meest simpele manier is de 'kaasschaafmethode'. Het doel hiervan is vaak een aantal procenten te besparen. De methode is eenvoudig toe te passen, lijkt rechtvaardig en levert meestal direct iets op. Maar er kleven ook nadelen aan. De besparing is veelal niet gebaseerd op reële of bewust gemaakte keuzes. Voor onderhoud betekent dit, dat min of meer op ad-hoc basis bepaalde voorziene activiteiten komen te vervallen. Dit kan op korte termijn een oplossing bieden, maar op lange termijn tot aanzienlijke meerkosten leiden door vervolgschade of achterstallig onderhoud.

Het is daarom belangrijk vooraf een goede analyse te maken, te beoordelen wat de gevolgen zijn van weg te strepen of uit te stellen onderhoudsmaatregelen en die door te rekenen. Op locatie moet hiervan een duidelijk beeld worden verkregen. Materiedeskundigheid is dan onontbeerlijk. Het is daarenboven handig al in een vroeg stadium te anticiperen op de kaasschaafmethode. Zo kan bij inspectie en inventarisatie inzicht worden verkregen in de meest en minst noodzakelijke maatregelen.

## METHODEN VAN BESPAREN OP ONDERHOUDSKOSTEN

### BEVRIEZINGSMETHODE

De bevroeringsmethode houdt in dat voorgenomen uitgaven voor bepaalde of onbepaalde tijd worden uitgesteld. Meestal is dit bij woning- en gebouwonderhoud voor een periode van een jaar. Ook hierbij geldt dat er op korte termijn minder uitgaven zijn, maar op lange termijn is van een besparing vaak geen sprake. De uitgaven moeten uiteindelijk toch worden gemaakt en vaak vallen ze dan hoger uit. Gebruikers en bewoners zien meer en meer gebreken en tonen een afnemende waardering. Bevroeren van uitgaven moet dan ook niet alleen technisch en economisch, maar vooral commercieel (de klant) worden beoordeeld. De methode lijkt van toepassing bij scenario's als herstructurering, renovatie, groot onderhoud en/of (deels) sloop. Ook dan ontkomt men echter niet aan onderhoud. De kunst is dan het juiste onderhoud uit te voeren; niet te veel en niet te weinig.

### OPSPILTMETHODE

Incidenteel wordt onderhoud opgesplitst: werkzaamheden worden uitge-

voerd wanneer die nodig zijn. Zo kan het voorkomen dat jaar op jaar aan woningen of gebouwen wordt gewerkt. Het nadeel ligt vooral bij de bewoners of gebruikers, die telkens worden geconfronteerd met overlast. Financieel lijkt de methode aantrekkelijk, maar de voorbereidings- en begeleidingskosten nemen aanmerkelijk toe omdat een groter beroep wordt gedaan op de interne organisatie. Bovendien is de kans op extra herstelwerk groter. Zo kunnen bij kozijnvervanging raamdorpelstenen losraken, scheuren in muren ontstaan bij het verwijderen van spouwankers en voegwerk beschadigen. Wanneer het jaar tevoren de gevels (deels) opnieuw zijn gevoegd, moet dit weer worden hersteld.

### UITBESTEDEN

Een andere reële optie voor het beperken van onderhoudskosten is uitbesteden. Bij woningcorporaties is dan ook al jaren een sanering van de technische dienst gaande. Deze tendens zien we momenteel ook bij bestekschrijvers en opzichters. Corporaties richten zich daar-

mee meer en meer op hun kerntaken. Toch is het belangrijk dat eigenaren en beheerders zelf aan het roer blijven. Lange termijn onderhoudscontracten of prestatie- of resultaatgerichte overeenkomsten zijn in dit opzicht niet altijd kostenbesparend. Het roer uit handen geven aan aannemers lijkt minder verstandig, maar komt wel voor. Controle en zicht op de uitvoering nemen in dat geval af. Dit betekent wel vaste onderhoudsuitgaven, maar minder invloed op het tijdstip van uitvoering.

### NETTO CONTANT

Vaak ontbreekt het zicht op gevolggkosten van beperkter onderhoud. Hoewel niet altijd eenvoudig te bepalen, kan het gaan om aanzienlijke bedragen. Het berekenen van de netto contante waarde kan beter onderhoud rechtvaardigen. Daarnaast wordt wel vaak veel tijd gestoken in de registratie van gemaakte kosten, maar is de analytische waarde hiervan beperkt: er is geen duidelijk zicht of een uitgevoerde modificatie of aanpassing van een onderhoudschema daadwerkelijk rendabel is geweest. Of welke kosten waren vermeden bij een betere voorbereiding. In veel organisaties is de informatieverzorging in het onderhoud dan ook nog sterk voor verbetering vatbaar. Met een goede diagnosesystematiek kan men in relatief korte tijd de belangrijkste verbeteringen in zicht krijgen en kunnen belangrijke reductiemogelijkheden worden benut, ook als het dagelijkse werk alle aandacht opeist. ■

## BENCHMARKING

Bij benchmarking gaat men er vanuit dat op basis van bedrijfsvergelijking richtnormen voor de eigen situatie te vinden zijn. Vaak wijken woningen en gebouwen echter van elkaar af in detaillering en juist die onderdelen kunnen de onderhoudskosten belangrijk beïnvloeden. Vooral in de woningmarkt zijn de leeftijd van het gemiddelde bezit en de kwaliteit van de bouw van grote invloed op het onderhoud, waardoor 'kopiëren' lastig is.