

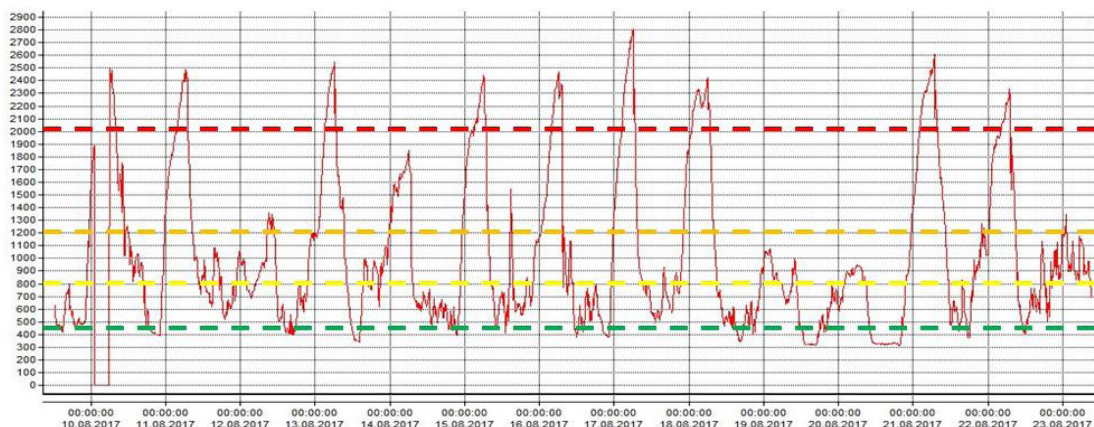
Conditiemeting

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) Vastgoed

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat **tijdig** onderhoud uitvoeren van een gebouw een belangrijk rol speelt bij het beheersen van de kosten. Ieder gebouw heeft onderhoud nodig. Indien er geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd dan zal dat de levensduur van een gebouw aanzienlijk verkorten en ontstaan er hoge kosten! Tijdig onderhoud is dus de garantie dat de onderhoudskosten voor een gebouw beheersbaar blijven.

Om het onderhoud aan een gebouw tijdig te kunnen uitvoeren (en dus kosten besparen) is het van groot belang dat er inzicht wordt verkregen in de conditie van het gebouw. Hiervoor is planmatig onderhoud de oplossing! Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus van toegepaste materialen in combinatie met een frequente inspectie, conditiemeting genoemd. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de conditiemeting is om door het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het gebouw, op (onderhouds-)kosten te besparen! Het betreft grotendeels een visuele inspectie. Het gebouw wordt onafhankelijk beoordeeld op basis van de geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze. Onze conditiemetingen worden uitgevoerd conform de norm NEN 2767, waarmee een objectieve en uniforme meting verkregen wordt. Door het vastleggen van de technische staat en/of onderhoudstoestand van de verschillende bouwonderdelen krijgt u inzicht in de mogelijke risico's op termijn. Direct vastgestelde gebreken worden separaat in een overzicht vastgelegd, waarbij wordt aangeven op welke termijn deze moeten worden hersteld, om verdere gevolgschade (kosten!) te voorkomen.



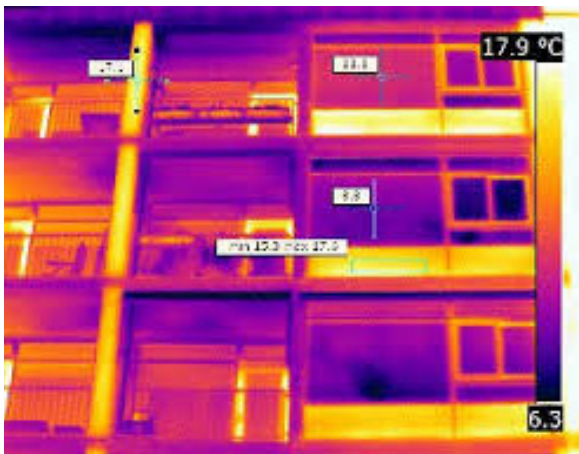
Conditiemeting

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) Vastgoed

Met de verkregen resultaten kan vervolgens een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) worden opgesteld of worden bijgesteld, waarmee de borging van de kwaliteit van het gebouw in de loop van jaren plaatsvindt. Voor ieder gebouwtype kan een MJOP worden samengesteld, zoals woningcomplexen, zorginstellingen, gemeentelijke gebouwen, scholen, sportcomplexen en bedrijfsgebouwen. Daarbij is onder andere aansluiting bij administratieve systemen voor de zorg of corporatiewereld of export naar een VvE beheerssysteem geen probleem.

Uniek: Trition Meerjarenonderhoudsplan Vastgoed PLUS!

Het Trition MJOP Vastgoed PLUS gaat verder! Door onze jarenlange ervaring in het aantonen van gebreken, de kennis van wat er op termijn fout kan gaan en de inzet van geavanceerde meetapparatuur zijn wij in staat de conditie van gebouwen beter in kaart te brengen!



De conditiemeting conform de norm NEN 2767 geeft u de zekerheid van een objectieve en uniforme meting. Deze meting is visueel en beperkt zich tot onderdelen welke op die manier te beoordelen of controleerbaar zijn. Eventueel 'verborgen' gebreken zijn geen onderdeel van de norm. Problemen op het gebied van onder andere energieverlies en/of koudebruggen, luchtdichtheid, niet zichtbare vochtschade, aanwezige lekkages, optrekkend vocht, schimmelvorming, geur-, tocht- en geluidoverlast, binnenklimaatklachten, ventilatieproblemen en dergelijke worden niet verder onderzocht en/of vastgelegd.

Met het Trition MJOP Vastgoed PLUS worden deze problemen wel in beeld gebracht! De combinatie van de visuele beoordeling en de technische verdieping geeft u als gebouwbeheerder een uitgebreid beeld van uw vastgoed, waardoor uw onderhoudsplanung geoptimaliseerd kan worden. Maar ook wordt voorkomen dat u geconfronteerd wordt met verrassingen of verborgen gebreken, gevolgschade en de vaak hoge herstelkosten die daarmee verbonden zijn.

Conditiemeting

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) Vastgoed

Ook kan er gekozen worden voor een preventief aanvullend onderzoek, zoals:

- *Preventieve controle van het binnenmilieu*
Hierdoor wordt de kans op gezondheidsklachten in woningen, kantoren en gebouwen verkleind en kunnen deze voor de toekomst worden voorkomen. Bijkomend voordeel is dat een gezond binnenmilieu leidt tot een hogere arbeidsproductiviteit.
- *Preventief onderzoek daken*
Lekkages zijn erg lastig en zorgen veelal voor veel schade en hoge kosten. Het is dus beter om lekkages te voorkomen. Preventief onderzoek kan worden meegenomen in de conditiemeting en/of het onderhoudsplan, maar ook direct voor oplevering van een dak waardoor kostenbesparingen kunnen worden gerealiseerd. Enerzijds kunnen gebreken tijdig worden opgemerkt waardoor lekkages voorkomen worden, anderzijds worden hiermee hoge kosten voor vervanging uitgesteld.

Het eindproduct van de Trition Conditiemeting Vastgoed PLUS bestaat uit een heldere rapportage die niet alleen is uitgegaan van een visuele beoordeling, maar ook een technische, met daarin een duidelijk en pragmatisch advies hoe de vastgestelde gebreken of bijvoorbeeld energetische defecten kunnen worden verholpen, waardoor gevolgschade of onnodig energieverlies in de toekomst wordt vermeden en waarmee gebouwbeheerders en vereniging van eigenaren niet alleen een volledig beeld krijgen van het vastgoed, het onderhoud optimaler kunnen inplannen, verrassingen worden voorkomen maar ook een duidelijker en zekerder overzicht krijgen van de te verwachten onderhoudskosten (investeringsplan).



Conditiemeting

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) Vastgoed

MJOP en duurzaamheid

Bij het uitvoeren van een conditiemeting, het samenstellen of aanpassen van een meerjarenonderhoudsplan is er ook een moment gekomen om duurzame maatregelen te beoordelen en eventueel toe te passen.

In onze Vastgoed PLUS variant kunnen wij bijvoorbeeld het energieverlies van uw vastgoed beoordelen en bepalen. Wij bieden de mogelijkheid om naast de reguliere maatregelen voor de instandhouding van uw vastgoed, ook duurzaamheidsmaatregelen, zoals in dit geval energiebesparende maatregelen op te nemen. Hierbij wordt de impact op de exploitatiekosten, het milieu en de investering beoordeeld, waardoor een afweging gemaakt kan worden of de investeringen opwegen tegen de verduurzaming, met de daaraan gekoppelde voordelen. Deze voordelen van het verduurzamen kunnen onder andere zijn:

- Een verbetering/verlaging van de totale exploitatiekosten.
- Verbetering van het woongenot of huisvestingskwaliteit van het vastgoed.
- Energiebesparing en CO2 reductie.
- Een positieve invloed op de levensduur van het gebouw.
- Een waardeverbetering van het vastgoed.

