

sbmBOUW- EN
VASTGOEDMANAGERS

MJOP in breder perspectief

Actieve sturing op uw beheer en onderhoud

Een Meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is hét middel om inzicht te verschaffen in de onderhoudsactiviteiten die uitgevoerd dienen te worden en in welk tijdsbestek dit moet gebeuren. Daarnaast geeft het rapport inzicht in de te verwachten onderhoudsuitgaven gedurende de overeengekomen beschouwingsperiode. SBM beschikt over ervaren gecertificeerde (NEN 2767) inspecteurs, gespecialiseerd in zowel bouw- als installatietechniek, die kennis integraal inzetten bij het opstellen van dergelijke onderhoudsplannen.

Naast de technische invalshoek gebruiken wij de data uit de MJOP's ook voor bedrijfskundige vraagstukken. We beschouwen hiermee de MJOP vanuit een breder perspectief. Extra waarde toevoegend voor uw organisatie. In deze publicatie wordt nader omschreven hoe we dat doen.

Onderhoud op basis van uw mogelijkheden

Een nieuw uitgangspunt van onze aanpak is focussen op het onderhoud dat binnen uw mogelijkheden past. Op basis van uw budget en wensen, in combinatie met de aspect-prioriteitsmatrix uit NEN 2767, kan een prioritering worden aangebracht voor de uit te voeren activiteiten. We benoemen niet enkel wat moet, we benoemen ook wat kan.

Uitgaven versus investeringen

Naast de kosten voor reguliere instandhouding van uw vastgoed komt u ook voor kosten ten behoeve van instandhouding en/of functionele aanpassing te staan. Om de gevolgen van deze verschillende kostensoorten voor uw organisatie inzichtelijk te maken, worden regulier onderhoud, vervangingen en verbeteringen apart weergegeven in de onderhoudsplanningen. Hierdoor wordt de afstemming tussen techniek en financiën eenvoudiger. Zoals omschreven bekijkt SBM de MJOP vanuit een breder perspectief. Samen met u kijken we naar de binnen uw organisatie gehanteerde activeringscriteria en stemmen onze MJOP hierop af, zodat u direct inzicht heeft in de gevolgen van de onderhoudsuitgaven voor uw begroting en liquiditeitspositie.

Voor wie is deze informatie van belang?

Deze publicatie is geschreven voor gebouwbeheerders, facilitair en financieel managers die inzicht willen hebben in de gevolgen van het geplande onderhoud voor het financiële resultaat van de organisatie.



Benchmark

Een benchmark op uw MJOP geeft u informatie in een breder perspectief. Aan de hand van onze eigen gebouwgegevensdatabase en de normbedragen vanuit de markt maken wij inzichtelijk hoe uw gebouwen presteren ten opzichte van ander, vergelijkbaar vastgoed. Dergelijke informatie is waardevol als managementinformatie, want wanneer er grote verschillen (in zowel positieve als negatieve zin) worden geconstateerd kan hier actief op gestuurd worden.

MJOP en de dynamiek in uw organisatie

In de basis blijft een MJOP het middel om inzicht te verschaffen in de onderhoudsactiviteiten die uitgevoerd dienen te worden, in welk jaar dit moet gebeuren en wat het benodigde budget is om de activiteiten uit te voeren. Een statisch document.

Met de door SBM ontwikkelde MJOP willen we juist output genereren die rekening houdt met de dynamiek van de organisatie. Dat doen we door de planning op te stellen op basis van het beschikbare budget, maar ook door de bouwprestaties van uw gebouwen in kaart te brengen en deze vervolgens te benchmarken met onze database. Om overzicht te houden brengen we de onderhoudsstatus van alle gebouwen in kaart door middel van een dashboard. Daarnaast maken we inzichtelijk wat de gevolgen van de onderhoudsactiviteiten zijn voor het financiële resultaat van de organisatie.

Is deze aanpak ook van waarde voor uw organisatie?

Waar de oorspronkelijke MJOP grotendeels informatie verschaft op operationeel gebied, draagt de nieuwe methode bij keuzes te maken op tactisch en zelfs strategisch niveau. De nieuwe aanpak is dan ook zeker van meerwaarde wanneer uw vastgoedportefeuille meerdere gebouwen bevat.

Tactisch: Wanneer u, naast de onderhoudsactiviteiten die gepleegd moeten worden om de conditie van een gebouw op peil te houden, tevens inzicht wenst in de gevolgen van het geplande onderhoud voor het financiële resultaat van uw organisatie, biedt de nieuwe MJOP uitkomst.

Strategisch: De nieuwe MJOP geeft u tevens inzicht in de relatie tussen de functionele waarde van de vastgoedportefeuille en de kosten voor het beheer en onderhoud. Deze informatie, in relatie tot de functionele en economische waarde van uw vastgoedportefeuille, kan u ondersteunen bij het opstellen van het vastgoedbeleid.

Onze werkwijze

Tijdens een gesprek met één van onze adviseurs geven wij onze visie op het opstellen van een MJOP in breder perspectief. Samen met u kijken wij naar de mogelijkheden, passend bij uw organisatie en de vastgoedportefeuille. Wanneer u een keuze heeft gemaakt zullen onze ervaren, gecertificeerde inspecteurs de aanwezige elementen in uw gebouwen inventariseren. Tevens voeren zij conditiemetingen op basis van de NEN 2767 uit. Er wordt een MJOP-rapport opgesteld zoals met u is overeengekomen. Gedurende het gehele traject houden wij u op de hoogte van onze werkzaamheden.

SBM beschikt over zowel bouwkundige als installatietechnische adviseurs die uw gebouwen integraal in beeld brengen.

U heeft een ander idee?

Wij denken graag met u mee. Zo kunnen we met de nieuwe methode aansluiting zoeken op uw boekhouding, Programma van Eisen of koppelen aan een investeringskostenoverzicht en investeringsanalyse, maar ook als er vanuit uw eigen organisatie ideeën zijn om, met behulp van de gegevens uit de MJOP, aansluiting te zoeken bij interne processen. En heeft u wensen voor aanvullende managementinformatie? Wij gaan graag met u om tafel voor een goed gesprek.



Deze publicatie is een beknopte weergave over onze diensten met betrekking tot meerjaren onderhoudsplanningen. Wij gaan graag met u in gesprek om samen oplossingen te zoeken voor uw specifieke situatie. U kunt hiervoor telefonisch contact opnemen met één van onze adviseurs: **0546 - 85 19 19.** of via email: info@sbm-groep.nl.

Wat kunnen we voor u betekenen?

Met onze nieuwe MJOP geven we u onder andere inzicht in:

- de onderhoudsactiviteiten die moeten (o.b.v. NEN 2767), inclusief het benodigde budget;
- de planning: geprognostiseerd en afgestemd op het beschikbare budget;
- de prestatie van de verschillende gebouwen uit de portefeuille, inclusief benchmark;
- de gevolgen voor het financiële resultaat van uw organisatie;
- de up-to-date onderhoudsstatus van de gebouwen, overzichtelijk in een dashboard;
- de functionele waarde van de portefeuille en de kosten voor het beheer en onderhoud;
- specifieke managementinformatie.