

RgdBOEI®: onderhoudsinspecties nieuwe stijl

De Rijksgebouwendienst, directie Beheer, heeft als een van haar hoofdtaken het organiseren en het uitvoeren van onderhoud, inclusief het handhaven van de wettelijke verplichtingen aan al haar gebouwen en gebouwgebonden installaties. Voor het verkrijgen van inzicht in het benodigde onderhoud en de hieraan gekoppelde benodigde financiële middelen worden periodiek onderhoudsinspecties uitgevoerd.

Huidige werkwijze

Binnen de huidige werkwijze zijn er nog verschillende inspectiemethodieken voor andere doeleinden, zoals: - veiligheid (onder andere hoe is het gesteld met de brandveiligheid, NEN 3140 voor elektrotechnische installaties); - wet- en regelgeving inzake gezondheid en welzijn (legionellabeheer, arbo regelgeving); - energieprestatieniveau bepalen- en/of milieumaatregelen voorstellen.

Overlap en inefficiëntie van huidige inspecties

Deze verschillende inspecties en de planvorming en realisatie van maatregelen die er uit voortkomen, kennen momenteel hun eigen cyclus. In de afgelopen tien jaar is de maatschappelijke aandacht voor risico's in relatie tot het gebruik van vastgoed aanmerkelijk toegenomen. Denk bijvoorbeeld aan brandveiligheid, gezondheid, veiligheid van installaties. Recent is daaraan toegevoegd de aandacht voor klimaatproblematiek, duurzaamheid en energiebeheer. Tegelijk neemt ook de technische complexiteit van vastgoed toe en daarmee een toename van risico's. Ondanks een breed gedragen behoefte aan deregulering heeft dit op het vlak van vastgoedbeheer geleid tot veel extra regelgeving. Dit is stapsgewijs gebeurd, met als gevolg dat er telkens nieuwe onderwerpen met hun eigen procesgang en instrumentarium zijn geïntroduceerd. Dit leidt tot suboptimalisatie, tegenstrijdigheden, overlapping en inefficiëntie.

Op weg naar geïntegreerde inspecties

Deregulering valt op dit vlak nog niet te verwachten. De uitdaging ligt daarom in het slimmer omgaan met deze uitgebreide regelgeving door het optimaal combineren en integreren van processen die nu nog vrijwel geheel separaat verlopen. De Rijksgebouwendienst wil toewerken naar een situatie waarbij het instandhoudingproces van een gebouw wordt georganiseerd op basis van integrale, efficiënte en doelmatige afweging van diverse deelaspecten op het gebied van Brandveiligheid, Onderhoud, Energie en Inzicht in voldoen aan wet- en regelgeving. Een geïntegreerde inspectiemethodiek genereert periodiek consistente en eenduidige informatie, die de input vormt voor integrale besluitvorming. Verschillende soorten maatregelen worden qua belang en risico onderling vergelijkbaar gemaakt en afgewogen. De nieuwe werkwijze is bruikbaar voor zowel strategisch voorraadbeleid als keuzes op objectniveau. Gebouwegebruikers, beslissers en andere betrokkenen ervaren een efficiënte werkwijze en kunnen beschikken over instrumenten die een integrale benadering van keuzes in het vastgoedbeheer mogelijk maken. Gebouwegebruikers zijn ook meer actief betrokken bij het maken van keuzes.

Beter voor de klant

Met de RgdBOEI®-methodiek kan de Rijksgebouwendienst bijdragen aan een hogere kwaliteit van de service voor de klanten van de dienst:

- klanten krijgen meer invloed in het proces;
- minder overlast door inspectiebezoeken;
- integrale afstemming deelaspecten in planvorming;
- beter planmatige instandhoudingen, minder (ver)storingen;
- veilige en gezonde werkomgeving.