

Inzichtelijk maken van de gevolgen van verregaande bezuinigingen

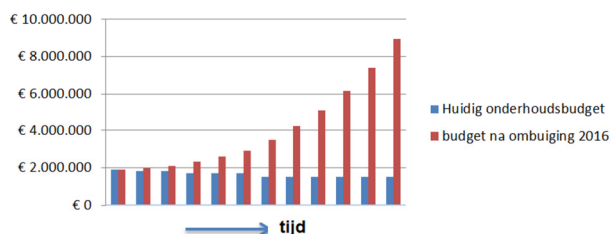
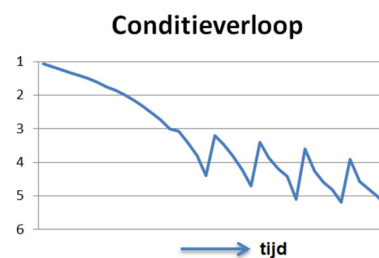
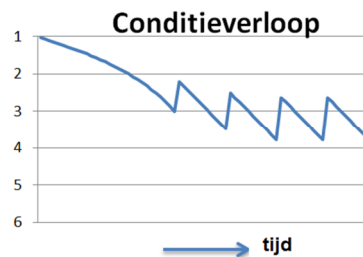
Voor een gemeente hebben we recent een notitie geschreven over de gevolgen van verregaande bezuinigingen in het onderhoudsbudget. Het betreft bezuinigingen in het verleden en nieuw aangekondigde bezuinigingen.

De gemeente beschikt over een diversiteit aan vastgoedobjecten: kantoren, gymzalen, kleedruimten, ontmoetingscentra, parkeergarages, bruggen, duikers, stuwen, stadsmuren, monumenten, etc. Voor het onderhoud aan deze objecten binnen de gemeente wordt gebruik gemaakt van een GebouwenBeheersPlan (GBP). In verband met bezuinigingen, in de afgelopen en toekomstige jaren, zijn of worden de beschikbare budgetten voor instandhouding steeds verder naar beneden bijgesteld.

Om inzicht te geven in de gevolgen is gebruik gemaakt van de verouderingskromme en de onderhoudscondities zoals deze in de norm NEN 2767 staan vermeld. Op basis van de huidige onderhoudscondities en de technische levensduren is inzichtelijk gemaakt hoe het conditieverloop over een langere periode eruit zal zien. Hierin is rekening gehouden met een aantal onderhoudstaken, dat al eerder uit de begroting was gehaald. Het betreft veelal zaken die van esthetische aard zijn. De huidige budgetten zijn toereikend om het vastgoed gemiddeld in een conditie 3 te handhaven.

In de grafiek is duidelijk te zien dat zodra de conditie daalt richting conditie 4, er ingrepen worden gedaan om de conditie weer naar het geaccepteerde niveau 3 te brengen.

Het verder verlagen van het onderhoudsbudget zal, zoals de tweede grafiek aangeeft, niet gelijk in de eerstvolgende jaren leiden tot ernstig verval. Dit houdt echter niet in dat de onderhoudsstaat van het vastgoed niet in conditie zal afnemen. De conditie zal langzaam maar zeker afnemen naar conditie 4 of 5. Als de degradatie eenmaal is ingezet, zal in een steeds sneller tempo de conditie verder afnemen. De kosten voor instandhouding of herstel zullen hierdoor alleen maar gaan stijgen. De gevolgen van deze conditieafname zullen in eerste instantie te maken hebben met beschikbaarheid van de objecten en de voorzieningen daarin. De huurders zullen steeds vaker ontevreden zijn met de kwaliteit van het gehuurde object. Op termijn komt ook de veiligheid van mensen in gevaar en kan men niet langer voldoen aan de wettelijk gestelde eisen.



Het staafdiagram geeft een indruk van de stijging van de onderhoudskosten. De grootste veroorzaker van deze stijgende lijn is een toename van kosten voor uitgestelde vervangingsinvesteringen.

Wilt u meer weten over dit onderwerp, neem dan contact op met J.A.A. (Hans) van Vught via info@whc-advies.nl of 073-641 27 22.

De klant aan het woord

Wij geven het woord aan Anky van Geel, manager personele en facilitaire dienst bij Stichting Zorgbeheer De Zellingen, die in Capelle aan den IJssel en omgeving zorg, advisering, behandeling, begeleiding en huisvesting biedt aan mensen die hiervoor een indicatie hebben.

“Wat WHC voor mij zo speciaal maakt, is dat er heel korte lijnen zijn. Het is een organisatie met een gezicht. Als ik een vraag heb, dan kan ik een lijntje leggen, sparren en krijg ik antwoord. Ze zijn betrokken bij onze organisatie en wij zijn betrokken bij hun organisatie. We lopen echt samen op en dat geeft een zeer geruststellend gevoel, dat je met elkaar kunt overleggen over de situaties waar je voor staat.”

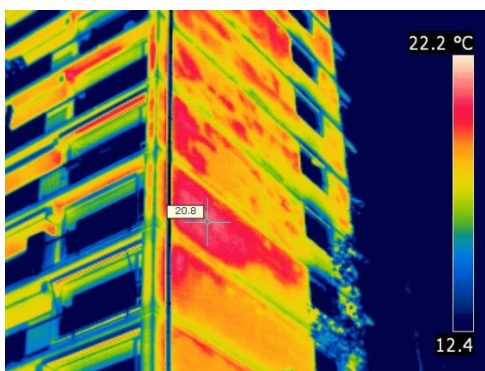
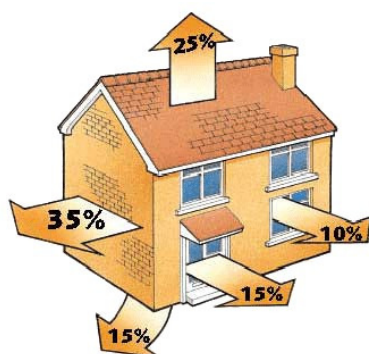
Bekijk [hier](#) het gehele item.

Mocht u na het zien van “de klant aan het woord” nieuwsgierig zijn naar onze diensten en producten en wilt u weten of wij u van dienst kunnen zijn, neem dan contact met ons op: info@whc-advies.nl of 073-641 27 22.

Na-isoleren leidt tot energiebesparing

Oude(re) gebouwen zijn vaak slecht geïsoleerd en worden daardoor gekenmerkt door hoge energieverliezen en dus hoge energiekosten. Het na-isoleren van een dergelijk gebouw leidt tot aanzienlijke besparingen op zowel het aardgas- als elektriciteitsverbruik.

De grootste energieverliezen treden op door de aanwezigheid van kieren en/of naden, open verbindingen tussen binnen en buiten in de constructie van een gebouw. Andere grote verliesgevende constructies van een gebouw zijn de gevel en het dak. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van waar de grootste besparing kan worden gerealiseerd. De werkelijk te realiseren besparing is echter wel sterk afhankelijk van de vorm van uw gebouw(en) en daarmee de oppervlakten van de bouwkundige constructies.



Afbeelding: Indicatieve besparing na-isoleren gebouw en thermo-grafische opname lekverliezen

Een belangrijk aandachtspunt bij het afdichten van kieren/naden en het na-isoleren van een gebouw is dat er voldoende geventileerd wordt om te voorkomen dat vochtophopingen ontstaan die kunnen leiden tot bouwkundige- of gezondheidsrisico's.

De energieverliezen van uw gebouw(en) kunnen wij in kaart brengen door middel van thermografische opnamen. Vervolgens kunnen we op locatie verder onderzoeken welke mogelijkheden bestaan om de warmteverliezen tegen te gaan. In dit onderzoek zal ook worden gekeken naar de huidige wijze van ventileren en de gewenste wijze. Tot slot brengen wij de besparing en de benodigde investering voor u in kaart.

Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van het na-isoleren en ventileren van uw gebouw(en), neem dan contact met ons op via info@whc-advies.nl of 073-641 27 22.