

ONDERHOUD IS MEER DAN CIJFERS

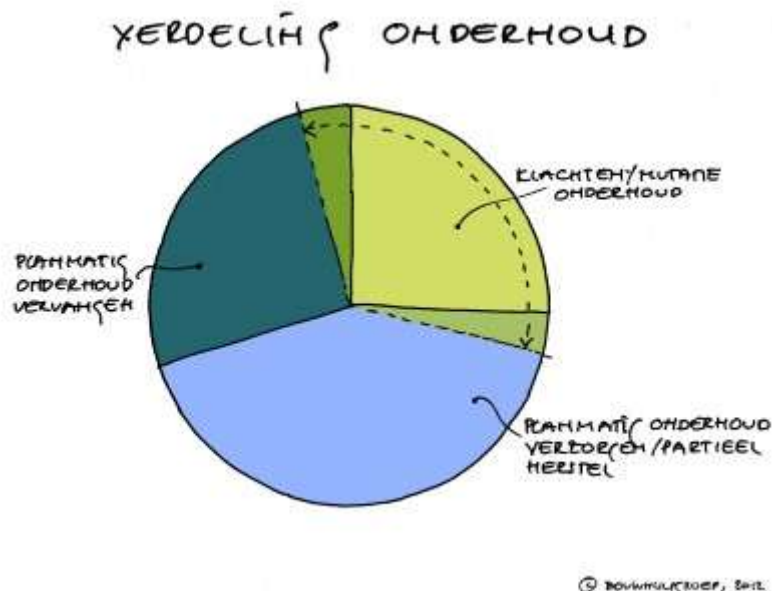
22 mei, 2012 | door Martin Liebrechts

De stoerheid van getallen

Bij de selectie van nieuwbouw en renovatie worden in toenemende mate financiële eisen gesteld aan de exploitatiekosten – energie en technisch onderhoud. Er wordt veel gegooid met periode(n) en bedragen met veel ruimte voor interpretaties. Ook niet vreemd dat het dan moeilijk is om de resultaten, die gebaseerd zijn op zoveel variabelen, over vijftien, twintig of vijftig jaar vergelijkbaar te maken. Door alleen maar kordate bedragen of richtlijnen te noemen, ontstaat volop ruimte voor boekhoudkundig gesjoemel.

Mijn betoog is erop gericht om niet de bedragen te noemen, maar criteria te geven die verband houden met intelligent omgaan met uiteenlopende variabele exploitatiekosten. Op dat moment krijgt de discussie hierover weer (vak)kundige diepgang. Met de bijbehorende tijdshorizon moet dat de basis zijn voor elke beschouwing.

In dit artikel worden enkele variabelen genoemd, die de onderhoudsuitkomst in de praktijk sterk beïnvloeden.



Onderhoud, een ruim begrip

Onderhoud is meer dan verzorgen en partieel herstellen en het vervangen van onderdelen hoort hier ook bij (1). De afgelopen dertig jaar zijn er honderden artikelen verschenen, die gepoogd hebben meer begrip te doen ontstaan voor het onderhouds- en aanpassingsvraagstuk (2 t/m 7). Zonder alle details hier te herhalen, zijn de volgende verhoudingen te noemen:

- Klachten-/mutatieonderhoud : 25% (4)
- Verzorgend en planmatig onderhoud, exclusief vervangen : 45% (6)
- Vervangingsonderhoud : 30% (6).

Dus als een bedrag voor onderhoud genoemd moet worden, waar praten we dan over? Het vervangingsonderhoud speelt pas structureel na vijftien à dertig jaar. Het klachten- en mutatieonderhoud zijn mede sterk afhankelijk van het gebruik en de gebruiker. Dus als iemand roept 700 euro per jaar bij een periode van twintig of vijftig jaar, waar praten we dan over?

5. *'Praktisch onderhoudsbeleid', Martin Liebrechts en Pieter Huijbregts, Bouwwereld nr. 13, 1990*
6. *'Onderhoudstechniek verdient een frisse aanpak', Martin Liebrechts en Pieter Huijbregts, Bouwwereld nr. 18, 1990*
7. *'Paraplu's in de zomer', Martin Liebrechts, R&O nr. 12, 2000*
8. *'Assessment of the Sustainability of Flexible building', Haico van Nunen, Proefschrift TU/e, 2010*
9. *Het totale onderhoud over een periode van vijftig jaar is circa 15 à 20 procent van de bouwkosten. Het totale huishoudelijk energiegebruik (verwarming, warmtapwater, huishoudelijke apparaten) bedraagt in 2012 circa 125 euro per maand, ofwel 6.000 kWh. Bij de huidige prijs is dat circa 20 procent van de bouwkosten in vijftig jaar en dit kan oplopen tot circa 40 procent, afhankelijk van de stijging van de energieprijzen.*
Bij een exploitatieperiode van vijftig jaar komen de totale onderhoudskosten (mutatie-, klachten- en planmatig onderhoud) op zo'n 1.450 euro per eengezinswoning, peil 2012.
Volgens de Vastgoed Exploitatiewijzer bedraagt die gemiddeld voor een eengezinswoning (gemiddeld bouwjaar, plat en hellend dak, diversiteit aan kozijnen) circa 800 euro, peil 2012 (variërend van 550 tot 1.150 euro). Dit geldt voor planmatig onderhoud.