

## Infoblad 6.2

---

### ONDERHOUD OPSTALLEN

Op dit infoblad vind je informatie over:

- [Dagelijks onderhoud](#)
- [Meerjarenonderhoud](#)
- [Verantwoordelijkheid](#)
- [Achterstallig onderhoud](#)
- [Onderhoudsplan](#)
- [Meer informatie](#)

Als er gebouwen op je terrein staan, moet je ze natuurlijk onderhouden. De hoeveelheid onderhoud is afhankelijk van de kwaliteit van het gebouw, de gebruikte materialen en de constructie. Je kunt onderscheid maken tussen dagelijks onderhoud en meerjarenonderhoud.

#### Dagelijks onderhoud

Onder het dagelijks onderhoud valt bijvoorbeeld de schoonmaak van de gebouwen. Hierover lees je meer op infoblad 3.8. Ook het correctief onderhoud wordt onder het dagelijks onderhoud gerekend. Je kunt hierbij denken aan het herstellen van kleine gebreken, vervangen van versleten delen en repareren van schade die is aangebracht door gebruikers. Het is belangrijk de kleine gebreken direct te verhelpen. Hierdoor blijft het gebouw er netjes uitzien en voorkom je vervolgschade. Een deel van het dagelijks onderhoud kan uitgevoerd worden door de staf die op dat moment op het terrein aanwezig is. Denk dan aan het vervangen van een stop of lamp, het vastzetten van een deurklink of het (laten) herstellen van een raam. Gaat het om grotere klussen die je niet zo snel klaart, dan moet het doorgegeven worden aan de bouwcoördinator.

#### Meerjarenonderhoud

Bij meerjarenonderhoud gaat het om de klussen die maar eens per jaar of eens per tien of twintig jaar hoeven te gebeuren. Jaarlijkse onderhoudsklussen kunnen bijvoorbeeld zijn het schoonmaken van dakgoten, verwijderen van mos en algen op de muren van gebouwen of het schoonmaken van een IBA. Grote klussen zijn bijvoorbeeld het schilderen van binnen- en buitenwerk, vervangen van dakbedekking en vernieuwen van tegelwerk. Bij het plaatsen van een accommodatie of het verbouwen ervan, moet je al goed nadenken over het materiaal dat je gebruikt. Het kan zijn dat iets in de aanschaf goedkoop lijkt, maar veel onderhoud vergt, waardoor het op termijn toch duurder blijkt te zijn. Kies daarom voor duurzame materialen en streef ernaar een klus zo onderhoudsvrij mogelijk uit te voeren.



#### Verantwoordelijkheid

Het is belangrijk om te weten hoe de eigendomssituatie van de opstallen geregeld is. Worden gebouwen gehuurd, dan is het groot onderhoud voor rekening van de eigenaar. De gebruiker is alleen verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud. Zijn de gebouwen eigendom, dan moet het team ook het groot onderhoud uitvoeren. Zijn op het terrein meerdere opstallen aanwezig, dan is het verstandig een lid van het beheerteam verantwoordelijk te maken voor de gebouwen en technische installaties. Deze medewerker kan het onderhoud coördineren (en uitvoeren), onderhoudsplannen maken, contacten onderhouden met klussers en werkstammen en de

logboeken voor onderhoud aan CV, geisers, schoonmaak van schoorstenen en dergelijke bijhouden.

## Achterstallig onderhoud

Het komt helaas regelmatig voor dat je te maken krijgt met achterstallig onderhoud. Dit kan komen doordat er op een bepaald moment geen geld was om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren of omdat er fouten zijn gemaakt bij verbouwingen. Ook kan gekozen zijn voor minder goede materialen, omdat dat op een bepaald moment goedkoper leek. Hierdoor moet je eerder onderhoud plegen dan normaal. Dan is een extra investering nodig om weer op het juiste onderhoudsniveau te komen.

## Onderhoudsplan

Om je gebouwen goed te kunnen beheren en ook financieel rekening te kunnen houden met de werkzaamheden die gaan komen, is het belangrijk om een onderhoudsplan te maken. Hiermee kun je ook achterstallig onderhoud voorkomen. Leg de begroting ter goedkeuring voor aan de eigenaar of het bestuur. Zo krijg je steun om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. In het onderhoudsplan geef je per gebouw aan wanneer welke werkzaamheden moeten plaatsvinden. Ieder soort materiaal heeft een andere levensduur en een andere cyclus voor onderhoud. Hiervoor zijn vaste kentallen, die ook in het professionele gebouwenbeheer gebruikt worden. Door hiermee rekening te houden, kun je reserveren voor onderhoud dat gaat komen. Enkele voorbeelden van kentallen zijn:

Gebouwdeel/onderdeel	Materiaal	Activiteit	Termijn (jaren)
Rioleringen	Pvc	Partieel herstel Vervangen	15 40
Septic tank		Partieel herstel Leegzuigen	50 1
Gevels metselwerk	Baksteen	Partieel herstel	25
Gevels, voegspecie		Partieel herstel	20
Raamdorpels	IJzeraarde	Partieel herstel	15
Raam- en deurkozijnen	Zachthout	Partieel herstel Vervangen	20 50
Deuren	Zachthout	Partieel herstel Vervangen	10 15
Hang- en sluitwerk	Algemeen	Partieel herstel	5
Dakbedekking	Keramisch Bitumen shingel betonspan	Partieel vervangen Partieel herstel Partieel vervangen	20 10 20
Tegelwerk		Partieel herstel Vervangen	10 50
Vloeren	Houten balken	Partieel herstel	25
Elektra	Schakelmateriaal	Vervangen	25
Schilderwerk			Afhankelijk van hout en verf

Door in een schema per gebouw een overzicht voor de komende jaren te maken, heb je een goed idee van wat komen gaat. Hierin kun je ook het bedrag kwijt dat het gaat kosten.

Naam terrein:		Gebouw:		Jaarbudgetten			
Element	Materiaal	Activiteit	Hoeveelheid	2003	2004	2005	2006
Buitenwanden	Voegwerk	Repareren				€ 32000	
Dakafwerking	Dakpannen gebakken	Herschikken	200 m <sup>2</sup>	€ 300			

## Meer informatie

Module 'Beheer en onderhoud'

[www.scoutshop.nl](http://www.scoutshop.nl)