

Overdracht gebouw en installaties van nieuwbouw naar beheer

In juni heeft de kennissessie "Overdracht gebouw en installaties van nieuwbouw naar beheer" plaatsgevonden. In totaliteit hebben 105 deelnemers de sessies in Nieuwegein, Den Bosch en Zwolle bijgewoond. Judith Martens en André Derksen zijn aan de hand van ISSO publicaties 105 "Kerndocument gebouwtechniek" en 107 "Opleverprocedure klimaatinstallaties en de overdracht naar beheer" ingegaan op de overdracht van de essentiële informatie bij overdracht van gebouwen aan de technisch beheerder na nieuwbouw.

Essenties

De relevantie van een goede documentatie bij overdracht wordt onderschreven door opdrachtgevers, adviseurs en aannemers. In de praktijk blijkt het erg lastig te zijn om dit tijdig en compleet beschikbaar te hebben bij overdracht. De opleverprocedure voor klimaatinstallaties zoals ISSO beschrijft is mede opgesteld om partijen concrete handvaten te geven voor deze overdracht.

Essentieel hierin is dat de opdrachtgever keuzes voorgelegd wordt over het niveau waarop opgeleverd kan worden. Deze keuzemogelijkheden moeten feitelijk vroeg in het bouwproces worden voorgelegd. Aanwezigheid van onderhoudskundigheid in deze fase is noodzakelijk maar nog niet vanzelfsprekend. Van de deelnemers aan de kennissessie waren de ervaringen hierin wisselend. Sommigen werden vanzelfsprekend uitgenodigd voor het inbrengen van kennis in de ontwerpfase, anderen weer nadrukkelijk niet. De publicatie kan helpen om jezelf als onderhoudskundige vroeg in het proces aan tafel te krijgen.

Thema's

In uitwerking van de opdracht is er groepsgewijs gewerkt aan thema's die in analogie van de aanpak voor klimaatinstallaties ook voor andere disciplines relevant zijn. De meest genoemde onderwerpen zijn verwerkt in de presentatie die aan de Sertum geregistreerden beschikbaar is gesteld. Met name essentiële metingen, testen en beproevingen van onderdelen zijn genoemd. Ook het belang van het definiëren van een goed opleverproces en wordt vaak genoemd. Voorbeelden waarbij een lift- of sprinklerinstallatie niet blijken te voldoen omdat tijdstippen van certificering en oplevering nooit synchroon lopen onderschrijven dit.

Hoe zit het bij overdracht van bestaande gebouwen en complexen?

De overdracht van nieuwbouw naar beheer is al complex, voor bestaande gebouwen en complexer vergt dit zelfs meer inspanning omdat deze gebouwen een historie hebben die niet altijd goed is gedocumenteerd. De ontwikkelingen op het gebied van compliance (voornamelijk succesvol op het gebied van klimaatinstallaties) maken dit steeds gemakkelijker, echter de praktijk is dat beheerders vaak nog verrast worden met niet goed functionerende installaties of verborgen constructieve of overige gebreken. Met de checklist, die ook verstrekt is in de presentatie als leidraad, is het raadzaam om bij overdracht voor deze gebouwen specifiek per onderdeel te vragen in hoeverre gebouw en installaties voldoen.

Inzage ISSO publicaties

De ISSO publicaties die aan de orde zijn geweest zijn te raadplegen tot 1 september as. met een inlogcode die opvraagbaar is bij ISSO via a.derksen@isso.nl.