

Onderhoud centraal?

Daar stel ik tegenwoordig mijn vraagtekens bij. Onderhoud is iets dat de basis vormt en is in mijn optiek een noodzakelijk element om continuïteit te kunnen waarborgen. Waar het tegenwoordig steeds meer om gaat is hoe je waarde creëert voor de organisatie, de gebruiker en de bezoeker. De eindgebruiker staat dus centraal. Onderhoud is een middel om hierin te voorzien.

Het vervangen van filters, voldoen aan wet- en regelgeving, regimes t.a.v. je onderhoudsscenario's bepalen en inspelen op de krapte op de arbeidsmarkt, mag van ons verwacht worden van ons als professionals. Daar draait het echt niet om voor de gebruiker. Die verwacht een prettig klimaat, een gezonde werkomgeving en voorzieningen aansluitend op de behoefte. Het moet gewoon werken en elke verstoring kan leiden tot overlast.

Door Corona is mij 1 ding heel duidelijk geworden; het technisch onderhoud van de gebouwgebonden voorzieningen blijft grotendeels overeind (en maakt dus ook minder het verschil), echter het gebruik en rendement van onze voorzieningen is drastisch veranderd. Daarnaast heeft de digitalisering door hybride werken, maar bijvoorbeeld ook door digitaal aanbieden van onderwijs, een enorme vlucht genomen en zijn datavoorziening en netwerkgeving zo evident geworden, dat installaties wel bijvoorbeeld de luchtbehandeling in bedrijf houden, maar door het wegvallen van het datanetwerk, een collegezaal alsnog waardeloos is.

Dit heeft ertoe geleid dat we momenteel niet mee gaan in de stroom van predictive maintenance, maar ons veel meer richten op de vraag; waar ligt de waarde voor het primaire proces en hoe maken we daarnaast impact op een duurzame en inclusieve omgeving en samenleving?


Onderhoud is dus de basis, maar waar wij nu vooral op inzetten is het gebruik en rendement (refuse en reduce (Ladder van Lansink) en het helder zijn in verwachtingen en nuchter na blijven denken



Mark Groffen

Bevestiging van een gezond binnenklimaat is een ander focuspunt. De meeste gebouwen van de Radboud Universiteit zijn voorzien van mechanische ventilatie, echter is als gevolg van Corona een fris en gezond gebouw een "hot" topic geworden. Zodoende voeren we validaties uit, plaatsen op diverse plaatsen CO2 meters, monitoren we actief CO2 waarden en afwijkingen als gevolg van gebruik of installatietechnische aandachtspunten maken we bespreekbaar.

En dan is daar nog de Total cost of ownership. Met een investeringagenda van 450mio beseffen we ons dat de impact vele malen groter is in de initiatief- en ontwerpfasen. Projecten en onderhoud zijn zodoende zoveel mogelijk bij elkaar gebracht en de transitie is ingezet van investerings- naar exploitatiedenken. Dat wat je niet hoeft te bouwen/installeren, hoeft je ook niet te onderhouden. Een voorbeeld waar ik zelf heel warm voor loop is de circulaire schijf van 5, waar 1 van de componenten installatiearm ontwerpen is.

Ten slotte noem ik ketenoptimalisatie en emissievrij vervoer: Onderhoud werkt het beste met partners. Door vooral bezig te zijn met de vraag; "hoe voegen we waarde toe?" ontstaat een ander gesprek en bouw je aan de relatie met elkaar en de keten. Het draait dus niet om de laagste prijs, interval van beurten, maar hoe je het primaire proces ondersteunt en versterkt. 

Mark Groffen
Hoofd Facility Management Radboud Universiteit