

Van Strategisch Onderhoudsbeleid naar (D)MJOP

Samenhang, sturing en strategische verdieping

Vastgoedbeheer binnen maatschappelijke organisaties bevindt zich in een transitie. Waar het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) jarenlang primair een technisch instrument was, zien we nu een duidelijke verschuiving richting integrale vastgoedsturing.

Onderhoud is niet langer uitsluitend een technische aangelegenheid, maar raakt aan beleid, exploitatie, duurzaamheid en strategische portefeuillsturing. Dit vraagt om een andere benadering: een MJOP dat niet alleen voorziet in technische instandhouding, maar ook ruimte biedt voor beleidsmatige afwegingen, duurzame investeringen en gebruikswaarde.

De sleutel ligt in het opstellen van een **strategisch onderhoudsbeleid** dat richting geeft aan het MJOP. Deze White paper beschrijft hoe dit beleid leidt tot een verdiept en afgewogen MJOP, ook wel aangeduid als DMJOP, dat geschikt is voor toekomstgericht vastgoedbeheer.

Waarom strategisch onderhoudsbeleid?

Het strategisch onderhoudsbeleid legt vast hoe de organisatie omgaat met haar vastgoed op de lange termijn. Het biedt richting op thema's zoals onderhoudsniveau, investeringsprioriteiten, inzet op verduurzaming en levensduurverlenging.

Daarmee vormt dit beleid het fundament onder alle onderhouds- en investeringsbesluiten. Het zorgt ervoor dat het MJOP niet wordt opgesteld op basis van technische standaarden alleen, maar voortkomt uit de strategische keuzes van de organisatie.

Voordelen:

- Onderhoudsmaatregelen worden afgestemd op beleid, gebruik en toekomstwaarde
- Verduurzaming wordt integraal onderdeel van de onderhoudsplanning
- Scenario's kunnen op portefeuilleniveau worden doorgerekend
- Investeringen worden gericht, planmatig en onderbouwd ingezet

Naar een verdiept MJOP (DMJOP)

Een traditioneel MJOP biedt inzicht in wanneer en welke onderdelen technisch aan vervanging toe zijn. Wat vaak ontbreekt, is een afweging of die vervanging ook op dat moment wénselijk is, beleidsmatig, financieel of gebruikstechnisch.

Een verdiept MJOP (DMJOP) voegt juist dié dimensie toe. Door het strategisch onderhoudsbeleid te verbinden met het MJOP, ontstaat een afwegingsinstrument waarin onderhoud, verduurzaming, strategie en risico's samenkomen.



Deze verdiepingsslag begint bij de integratie van vijf kernvariabelen.

Vijf strategische variabelen die het MJOP verdiepen

a. Onderhoudsniveau per object of ruimtecategorie

Niet elk gebouw stelt dezelfde eisen aan onderhoud. Door vooraf te definiëren welk kwaliteitsniveau nodig is (basis, functioneel of representatief) wordt over- of onder investering voorkomen.

Voor representatieve ruimten, zoals entrees of vergaderlocaties, gelden vaak hogere eisen dan voor opslagruimten of installatieruimtes.

b. Objectstrategie

De strategische functie van een gebouw binnen de portefeuille beïnvloedt de onderhoudsinzet. Veelvoorkomende strategieën:

- Consolideren: regulier onderhoud voor stabiel gebruik
- Investeren: opwaarderen en verduurzamen
- Desinvesteren: minimaliseren in aanloop naar afstoting of herontwikkeling

De strategie bepaalt of het MJOP inzet op levensduurverlenging, tijdelijk in stand houden of versnelde transformatie.

c. Objectbeleid

Object specifiek beleid, zoals renovatieplannen, tijdelijke huisvesting of functiewijzigingen, beïnvloedt de scope van het onderhoud.

In gebouwen met een geplande herontwikkeling is het zelden doelmatig om volledige vervangingsmaatregelen te treffen. Strategisch onderhoudsbeleid stuurt hier op kritieke maatregelen en voorkomt onnodige uitgaven.

d. Duurzaamheid

Verduurzaming is geen los programma naast het MJOP, maar onderdeel van het onderhoudsbeleid. Door duurzame maatregelen te koppelen aan natuurlijke onderhoudsmomenten ontstaan synergievoordelen:

- Minder overlast door gecombineerde uitvoering
- Lagere kosten door efficiëntere werkplanning
- Hogere energieprestaties en CO₂-reductie in lijn met beleid
- Voldoen aan wettelijke eisen (zoals labelverplichtingen)

Duurzaamheid als variabele binnen het strategisch onderhoudsbeleid maakt het mogelijk om structureel en doelgericht te investeren in toekomstbestendig vastgoed.

e. Prioritering via de Aspecten Prioriteiten Matrix (APM)

Niet alle maatregelen hebben dezelfde urgentie of impact. Met behulp van de APM worden onderhoudsmaatregelen gewogen op basis van relevantie en risico, waaronder:

- Veiligheid & gezondheid
- Cultuurhistorische waarde
- Gebruik & bedrijfsproces
- Technische vervolgschade
- Klachtenonderhoud
- Esthetiek & beleving
- Energie & duurzaamheid

Deze matrix maakt het mogelijk om objectieve prioriteiten te stellen en keuzes te maken die verder gaan dan alleen technische levensduur.

Van plan naar sturing: het DMJOP als integraal instrument

Door deze vijf variabelen te integreren ontstaat een verdiept MJOP (DMJOP):

Een plan dat niet alleen vertelt *wat* er vervangen moet worden, maar ook *waarom, wanneer en op basis van welke afweging*.

Het DMJOP:

- Sluit aan op de vastgoedstrategie van de organisatie
- Brengt duurzaamheid, beleid en onderhoud samen in één document
- Maakt risico's zichtbaar en bestuurbaar
- Ondersteunt besluitvorming op portefeuille- én objectniveau
- Vormt de basis voor onderbouwde investeringsafwegingen

Met het DMJOP beschikken vastgoedbeheerders en beleidsmakers over een krachtig stuurinstrument dat continu in balans is met veranderende beleidsdoelen, wetgeving en gebruik.

Conclusie

Een effectief MJOP ontstaat niet uit een inspectierapport, maar uit beleid.

Door strategisch onderhoudsbeleid als vertrekpunt te nemen en de juiste variabelen mee te nemen, wordt het MJOP omgevormd tot een verdiept, integraal en beleidsgericht planningsdocument: het DMJOP.

Organisaties die deze stap zetten, krijgen grip op risico's, kunnen verduurzaming planmatig realiseren en maken investeringskeuzes die echt bijdragen aan hun maatschappelijke opgave.

Bakermat Vastgoedmanagement begeleidt organisaties in deze transitie. Van strategisch onderhoudsbeleid tot het opstellen van een volledig afgestemd DMJOP.

www.bakermatvm.nl | info@bakermatvm.nl

