

DOSSIER ONDERHOUD

Over het beheer van onroerend en roerend goed



Een goed beheer van gebouw en/of terrein, aanwezige toestellen en meubilair is voor elke uitbater een constante zorg, maar hoe pak je dit best aan?

Kies je voor preventief onderhoud of grijp je pas in na meerdere klachten? Volstaan kleine herstellingen of dringen doorgedreven renovatiewerken zich op? Wat doe je zelf en wat besteed je uit? Kan onderhoud planmatig aangepakt worden en wat zijn de voor- en nadelen? En welke tips hebben collega's om onderhoud en herstellingen in het jeugdverblijf te beperken?

In dit dossier geven we antwoord op bovenstaande vragen.

Soorten onderhoud

Een jeugdverblijf of kampeerterrein onderhouden betekent dat je zowel onroerend goed (gebouw) als roerend goed (inboedel) in een goede staat houdt of terugbrengt. Onderhoud is dus een ruim begrip, maar we beperken ons in dit dossier tot technisch onderhoud.

De onderhoudsactiviteiten kunnen opgesplitst worden in gepland en accidenteel onderhoud. Het geplande onderhoud kent nog eens twee werkwijzen: het preventieve en het correctieve onderhoud.

GEPLAND ONDERHOUD

Preventief onderhoud

Preventief onderhoud heeft als doel het roerend en onroerend goed in goede staat te houden en het aantal dringende en dure herstellingen tot een minimum te beperken. Typisch aan preventief onderhoud is het periodieke karakter, d.w.z. dat de onderhoudstaken op geregelde tijdstippen worden herhaald.

Enkele voorbeelden van preventief onderhoud:

- schilderwerken
- ruimen vetputjes
- ontlichten verwarming
- vervangen batterijen branddetectoren
- vervangen van dampkapfilters
- reinigen van verluchttingsroosters
- smeren van scharnieren
- kuisen van dakgoten
- ontkalken
- nakijken meubilair (bijv. rubbers aan tafel en stoelpoten controleren)
- thermostatische kranen of shellkraantjes regelmatig openen dichtdoen
- controle op putten in terrein (bijv. van sjoorringen, hudo's ...)
- maaien van het gras (bijv. om tekenbeten te vermijden)
- uitvoeren van onderhoudstaken uit het bosbeheersplan
- controle en onderhoud van de speeltoestellen

Correctief onderhoud

Correctief onderhoud vindt plaats na enkele gelijkaardige schadegevallen. Het doel is de situatie te veranderen, zodat de schade in de toekomst minder en in het beste geval niet meer voorvalt.

Correctief onderhoud is eigen aan het uitbaten van een jeugdtoeristisch verblijf. De vrijheid die groepen krijgen in en rondom een jeugdtoeristisch verblijf, zorgt er immers voor dat de omgeving, het gebouw en het aanwezige materiaal intensief gebruikt worden. Meer nog, soms worden ze oneigenlijk gebruikt. Een stuk grasplein wordt modderpoel, stoelen worden doelpalen, tafels worden podium, muren worden beplakt met spelregels ... met soms ongewilde schade tot gevolg.

Wie een jeugdverblijf of kampeerterrein uitbaat weet dus dat er best gekozen wordt voor materiaal dat tegen een stootje kan. Is dit materiaal niet voor handen, dan zijn soms creatieve oplossingen nodig.

Enkele voorbeelden van creatief correctief onderhoud:

- een houten bescherming rondom opbouw contactdozen (zie foto hiernaast)
- houten plaatmateriaal als alternatief voor de zonnewering van Velux
- prikklatten als bescherming van de muur
- stootranden die schade aan muren voorkomen als tafels en stoelen verplaatst worden
- oogvijzen voorzien zodat groepen touwen en slingers kunnen ophangen
- aan de deuren een prikbord uit kurk voorzien zodat een blad papier kan opgehangen worden
- buitendeuren voorzien van haakjes zodat ze niet kunnen open en dicht waaien. De haak is daarbij de zwakste schakel zodat de plug niet uit de muur wordt getrokken

ACCIDENTEEL ONDERHOUD

Hoe goed je onderhoud ook plant, dringende herstellingen zijn soms niet uit te sluiten. Die herstellingen zijn niet in te plannen en vragen een ad hoc oplossing. Niet ingrijpen is in die gevallen echter uitgesloten. Het zou kunnen invloed hebben op de veiligheid van groepen, leiden tot verdere schade of zorgen voor ontevreden groepen.

Om de privacy van groepen te waarborgen, kan je tijdens hun verblijf moeilijk zelf accidenteel onderhoud opsporen. Daarom vraag je groepen best defecten onmiddellijk te melden. Dan heb je voldoende tijd om de herstelling uit te voeren, tijd die tijdens een groepswissel vaak ontbreekt. Minder dringende herstellingen kunnen eventueel ook opgevraagd worden via het evaluatieformulier.

Enkele voorbeelden van accidenteel onderhoud:

- vervangen lampen
- herstellen deurpomp
- herstellen deurklinken
- ontstoppen van afvoerleidingen en dakgoten
- herstellen van gebroken waterkraantjes
- vervangen of herstellen van meubilair



Een houten bakje beschermt het stopcontact.



Ook plafondtegels kan je best zo snel mogelijk herstellen.

TIP: zorg ervoor dat je reservemateriaal, bijv. extra stoelen, achter de hand hebt.

Het is eenvoudig. Heb je geen tijd voor een dringende herstelling, hang dan een bordje 'buiten gebruik' of 'gevaar'. Gaat er nog iets stuk, hang dan nog een bordje. Is het bordje stuk, vervang dan het bordje. Dat zijn echter slechts tijdelijke oplossingen. Een goed onderhouden jeugdlogies verdient de voorkeur en wel om volgende redenen:

“Een slecht onderhouden jeugdverblijf of kampeerterrein dwingt minder respect af.”

Levensduur, schade en veiligheid

Met een bordje los je op termijn niets op, integendeel, je gaat erop achteruit. Anders is het met onderhoud. Onderhoud is de garantie op een langere levensduur van roerend en onroerend goed. Het aantal herstellingen en eventuele schadegevallen blijven beperkt. Op termijn vergt het onderhoud minder energie en ook de kostprijs blijft binnen de perken. Goed onderhoud betekent verder dat je handelt als goede huisvader, wat de veiligheid van de groepen ten goede komt. Tot slot is een goed onderhouden gebouw een erkenningsvoorwaarde (zie kadertekst).

Onderhoudsklachten

Slecht onderhoud leidt dikwijls tot negatieve commentaren in het gastenboek op de website van het jeugdverblijf of een klacht bij Toerisme Vlaanderen.

Respect

Onderhoud heeft tot slot invloed op het gedrag van groepen. Een slecht onderhouden jeugdverblijf of kampeerterrein dwingt bij groepen bewust of onbewust minder respect af. Een voorbeeld: op een toiletdeur staat plots een ongewilde boodschap geschreven met alcoholstift. Wil je vermijden dat nog andere boodschappen volgen, dan moet je dit snel verwijderen. Anders geef je het signaal dat dit toegelaten is en zal de deur of muur snel volgeschreven staan.

ONDERHOUD EN HET DECREET ‘TOERISME VOOR ALLEN’

Jeugdverblijfcentra moeten voldoen aan enkele erkenningscriteria. Onder de hygiëne-, comfort- en veiligheidsnormen staat expliciet vermeld dat het gebouw goed onderhouden moet zijn. Omdat er geen verdere richtlijnen aan verbonden zijn, is het aan de inspecteur van Toerisme Vlaanderen om te oordelen of het jeugdverblijf aan deze norm voldoet. Over een brandveiligheidsattest beschikken is een tweede voorwaarde tot erkenning. Dit attest is vijf jaar geldig en wordt toegekend door de burgemeester. Aan het brandveiligheidsattest zijn eveneens enkele onderhoudstaken verbonden. Het bewijs dat de onderhoudstaken werden uitgevoerd, kan aangetoond worden aan de hand van een factuur, een attest van het onderhoud of een recent keuringsverslag.

Enmaal erkend blijft de erkenning in principe onbeperkt geldig. De erkenning kan echter wel geschorst of opnieuw ingetrokken worden als blijkt dat aan bepaalde erkenningsvoorwaarden niet meer wordt voldaan. Nalatigheid bij onderhoud kan een reden zijn en wordt gedetecteerd als noodzakelijke documenten (bijv. brandveiligheidsattest) niet of laattijdig aan Toerisme Vlaanderen wordt bezorgd of op basis van klachten van groepen. In dit laatste geval volgt wel altijd eerst een controlebezoek van de inspecteur van Toerisme Vlaanderen.

Het onderhoudsplan

Het onderhoud van roerende en onroerende goederen vergt tijd, energie en geld. Om deze drie factoren te beheersen, is een onderhoudsplan nuttig. Daarin staan alle onderhoudsactiviteiten opgesomd, met tijdstip van uitvoering, degene die de taak uitvoert en het kostenplaatje. Let wel, een onderhoudsplan kan enkel als werkinstrument gebruikt worden als het steeds actueel is.

DE ONDERDELEN VAN HET ONDERHOUDSPLAN

De takenlijst

De ruggengraat van het onderhoudsplan is een actuele en gedetailleerde lijst van onderhoudstaken. Dankzij deze takenlijst verkleint de kans dat doorheen de tijd bepaalde taken minder of helemaal niet meer worden uitgevoerd. Bovendien is de lijst ook de basis waaraan de andere onderdelen van het onderhoudsplan worden gekoppeld.

De tijdslijn

Aan de takenlijst wordt een tijdslijn gekoppeld. Die tijdslijn bestrijkt zowel de korte als lange termijn, omdat de frequentie van de onderhoudstaken onderling sterk verschilt. Sommige onderhoudstaken worden jaarlijks of zelfs meermaals per jaar uitgevoerd, andere slechts om de zoveel jaren. Ervaring zal dikwijls de frequentie van de uit te voeren onderhoudstaken bepalen, omdat dit meestal samenhangt met de gebruiksintensiteit. Maar ook voor onderhoudstaken die niet gebruiksgevoelig zijn, zal ervaring de doorslag geven. Het schilderen van buitenschrijnwerk zal bijvoorbeeld frequenter uitgevoerd moeten worden aan de regenkant van het gebouw. Tot slot worden sommige onderhoudstaken van buitenaf opgelegd, bijvoorbeeld naar aanleiding van verplichte keuringen, voor het behoud van de garantie en specifiek voor jeugdverblijfcentra in volpension vanuit het FAVV (Federaal Agentschap voor de Voedselveiligheid).

Aan de tijdslijn voeg je nog best de garantieperiodes toe om te vermijden dat je op eigen kosten herstellingen uitvoert die nog onder de garantieregeling zouden gevallen zijn.

De toewijzing

Verder vermeldt een onderhoudsplan duidelijk welke taken worden uitbesteed en welke in eigen beheer worden uitgevoerd. Je hebt daarin echter niet altijd de keuze. Sommige onderhoudstaken moeten uitbesteed worden omdat er een factuur, verslag of attest gevraagd wordt. Is het uitbesteden van het onderhoud niet nodig in het kader van de bewijsvoering, dan kan het omwille van andere redenen toch zinvol zijn. Het kan tijdsinstaan opleveren, kostenbesparend zijn of voortvloeiend uit veiligheidsoverwegingen (zie ook pagina 9).

Het financieel overzicht

Een onderhoudsplan maakt het tot slot mogelijk om aan elke onderhoudstaak een onderhoudskost toe te voegen. De onderhoudskost kan bestaan uit materiaalkosten, loonkosten eigen personeel of het uitbesteden van bepaalde taken.



Onderhoud van stoelen kan de levensduur een heel stuk verlengen

VOOR- EN NADELEN VAN HET ONDERHOUDSPLAN

+ Meer overzicht en zekerheid

Dankzij een onderhoudsplan kunnen onderhoudstaken gespreid doorheen de tijd optimaal worden ingepland. Dit maakt alles beter controleerbaar, wat de werkplanning ten goede komt. Een onderhoudsplan houdt ook de historiek bij, waardoor twijfels over welke taken wanneer werden uitgevoerd, worden weggelaten. Kortom, een onderhoudsplan zorgt voor overzicht en zekerheid.

+ Aansturen personeel en vrijwilligers

Wie personeel of een groep vrijwilligers aanstuurt, moet duidelijk communiceren. Voor de onderhoudstaken kan je hier terugvallen op het onderhoudsplan. Daarin staat duidelijk vermeld welke taken in welke periode moeten worden uitgevoerd. Worden de taken verdeeld over meerdere medewerkers, dan kan het plan gebruikt worden als basisdocument voor een werkoverleg.

+ Financiële optimalisatie

Doordat onderhoudstaken onderling sterk in frequentie verschillen, is er ook jaarlijks een verschil in onderhoudskost. Hoe reken je die wisselende onderhoudskost door aan verblijvende groepen? Een onderhoudsplan helpt daarin. Aan elke onderhoudstaak is een onderhoudskost gekoppeld die kan omgerekend worden naar een kostprijs per jaar. Dit biedt het voordeel dat toekomstige duurdere onderhoudswerken direct kunnen doorerekend worden in de huurprijs. Het is wel aangewezen jaarlijks het aandeel van de kostprijs in de huurprijs aan te passen aan eventuele prijsstijgingen.

Wanneer de onderhoudskosten veel hoger oplopen dan voorzien, is het vaak zinvoller geen onderhoudswerken meer uit te voeren en te vernieuwen. Bijv.:

TAAKOMSCHRIJVING	GARANTIE	WIE	KOSTPRIJS/ JAAR	FREQUENTIE	LAATST UITGEVOERD	VOLGENDE UITVOERING
OMGEVING						
Gras maaien	nvt	Zelf		Maandelijks	jun/12	jul/12
Onkruid wieden	nvt	Zelf		Maandelijks	jun/12	jul/12
Kampvuurkring opkuisen	nvt	Zelf		Jaarlijks	sep/11	sep/12
Controle speeltoestellen	nvt	Zelf		Driemaandelijks	mei/12	aug/12
Bladeren harken	nvt	Zelf		Jaarlijks	nov/11	nov/12
Vrijmaken grachten	nvt	Zelf		Jaarlijks	feb/12	feb/13
Bomen snoeien	nvt	Ext		Jaarlijks	feb/12	feb/13
Snoeien algemeen	nvt	Zelf		Jaarlijks	mrt/12	mrt/13
Verbranden van de processierups	nvt	Zelf		Jaarlijks	jun/12	jun/13
GEBOUW BUITEN						
Ruimen vetputjes	nvt	Zelf		Maandelijks	jun/12	jul/12
Kuisen dakgoten	nvt	Zelf		Jaarlijks	nov/11	nov/12
Kuisen plat dak	2017	Zelf		Jaarlijks	nov/11	nov/12
Controle waterafvoer	nvt	Zelf		Jaarlijks	nov/11	nov/12
Ruimen van putten	nvt	Ext		Jaarlijks	nov/11	nov/12
Schilderen buitenschrijnwerk	nvt	Ext		Achtjaarlijks	jun/10	jun/18
GEBOUW BINNEN						
Ruimen vetputjes	nvt	Zelf		Maandelijks	jun/12	jul/12
Antivuilmaten kuisen	nvt	Ext		Maandelijks	jul/12	aug/12
Leegmaken sifons	nvt	Zelf		Maandelijks	jul/12	aug/12
Nazicht elektriciteit	nvt	Zelf		Maandelijks	jul/12	aug/12
Nazicht verlichting	nvt	Zelf		Maandelijks	jul/12	aug/12
Kuisen verluchttingsroosters	nvt	Zelf		Halfjaarlijks	jun/12	nov/12
Smeren scharnieren	nvt	Zelf		Jaarlijks	jan/12	jan/13
Ontkalken	nvt	Zelf		Jaarlijks	jan/12	jan/13
Vegen schoorsteen	nvt	Ext		Tweejaarlijks	apr/12	apr/14
Herstellen meubilair	nvt	Zelf		Maandelijks	jun/12	jul/12
INSTALLATIES						
Nazicht brandbestrijdingstoestellen	nvt	Ext		Jaarlijks	sep/11	sep/12
Ontvetten dampkapfilters	nvt	Zelf		Maandelijks	jun/12	jul/12
Kooktoestellen op gas	2015	Zelf		Jaarlijks	feb/12	feb/13
Onderhoud CV-installatie op gas	2011	Ext		Tweejaarlijks	feb/12	feb/14
Dichtheidstest gasleiding	nvt	Ext		Vijfjaarlijks	dec/10	dec/15
Keuring elektrische installatie	nvt	Ext		Vijfjaarlijks	dec/11	dec/16
Controle noodladder	nvt	Zelf		Jaarlijks	sep/11	sep/12
Nazicht lift	2013	Ext		Jaarlijks	okt/11	okt/12
Controle i.k.v. legionella	nvt	Zelf		Maandelijks	jun/12	jul/12
Ontdoeien diepvries	2014	Zelf		Driemaandelijks	dec/11	mrt/12
Onderhoud ontharder	2016	Ext		Jaarlijks	okt/11	okt/12
Toevoegen zout ontharder	nvt	Zelf		Driemaandelijks	jun/11	sep/11
WERKMATERIAAL						
Onderhoud grasmachine	nvt	Zelf		Jaarlijks	nov/11	nov/12
Onderhoud kantmaaier	nvt	Zelf		Jaarlijks	nov/11	nov/12
Onderhoud kettingzaag	nvt	Ext		Jaarlijks	apr/12	apr/13
TOTALE JAARLIJKSE ONDERHOUDSKOST						

Nvt: niet van toepassing
Ext: externe firma

Het onderhoudsplan kan je downloaden op onze website bij het thema 'gebouw - onderhoud'. Op dezelfde plaats wordt ook het logboek keuringen aangeboden. Op die manier kan je de documenten nog verder aanpassen aan je eigen concrete situatie.

jaarlijks worden de bruismondstukken ontkalkt en tweejaarlijks de dichtingsring vervangen. Hierdoor worden lekkende kranen vermeden. Wanneer het mechanisme door veelvuldig gebruik slijtage vertoont, wordt de volledige kraan best vervangen.

Administratieve taak

Een onderhoudsplan opstellen en actueel houden is een administratieve taak die tijd en energie vraagt. Alvorens een onderhoudsplan op te stellen, moet het daarom duidelijk zijn of er ook nadien voldoende tijd en bereidheid zal zijn het plan actueel te houden.

Wanneer blijkt dat een gedetailleerd onderhoudsplan niet haalbaar is, kunnen bepaalde onderdelen zoals de tijdslijn

ruimer omschreven of gewoon geschrapt worden. Er kan bijv. projectmatig gewerkt worden: in juni is er een groot onderhoud van de dagzaal, in september komt de

“Het logboek keuringen en het onderhoudsplan kunnen aan elkaar gekoppeld worden.”

slaapzaal aan de beurt. Nog anders: de uitgeschreven takenlijst wordt regelmatig overlopen en de taken worden lukraak uitgevoerd. Onderhoudstaken worden in dit laatste geval minder systematisch uitgevoerd, toch worden ze niet over het hoofd gezien.

HOE STARTEN?

Het logboek keuringen (aan te vragen bij CJT Ondersteuning) kan voor het opstellen van het onderhoudsplan als eerste aanzet dienen. In het logboek staan alle mogelijke attesten en controles vermeld die wettelijk verplicht zijn voor een correcte uitbating. Bovendien staat erin vermeld met welke frequentie de keuringen plaatsvinden. Onderhoud gebeurt in die gevallen best voor de keuring, dit om een herkeuring te vermijden. Een voorbeeld: noodverlichting wordt getest voor de vernieuwing van het brandveiligheidsat-test. Wanneer de batterijen tijdens die keuring geen of onvoldoende energie leveren, volgt er zonder onmiddellijke vervanging een nieuwe controle. Met een gepland onderhoud voor de keuring kan je zoiets vermijden.

Het onderhoudsplan kan vervolgens uitgebreid worden met onderhoudstaken, vermeld in handleidingen van toestellen. Eventueel kan er bij de aankoop aan de leverancier advies of begeleiding gevraagd worden bij de wijze en frequentie van onderhoud.

Tot slot bestaat het onderhoudsplan ook uit onderhoudstaken die je uitvoert op basis van eigen ervaringen of ervaring van de onderhoudsmedewerkers.

HULPMIDDELEN

Om onderhoudsplannen op te stellen, bestaan diverse softwareprogramma's die je tegen betaling kan downloaden. Die programma's vormen zeker geen must. Een onderhoudsplan kan op diverse andere manieren vorm krijgen. Het kan uitgeschreven worden in een word-document, of uitgewerkt worden in excel. En wie goed overweg kan met Outlook, kan daar een uitgebreide takenlijst opstellen, gekoppeld aan de agenda. M.a.w., er zijn veel toepassingen mogelijk.



Sluit de kast goed? Hangen de deuren niet scheef? Zijn de schappen nog stevig genoeg? Ook een gewone kast verdient een regelmatig nazicht.

Onderhoudstaken uitbesteden?

Niet iedereen is even handig of heeft voldoende tijd. Dan kan het uitbesteden van bepaalde onderhoudstaken een zinvol alternatief zijn.

VOORDELEN VAN UITBESTEDEN

Tijdsinst

De onderhoudstaken in een jeugdverblijf zijn divers. Alles even goed beheersen is bijna onmogelijk. Soms moet je (opnieuw) uitzoeken hoe het onderhoud precies uitgevoerd moet worden. Wisselstukken moet je zelf halen en in het slechtste geval nog eens inwisselen. Voor een herstelling zoek je liefst naar de best beschikbare technieken. Dit alles vergt tijd, soms heel veel tijd. Samenwerken met een vakman is dan vaak een stuk efficiënter.

Kostenbesparend

Bepaalde onderhoudstaken kunnen maar uitgevoerd worden met specifiek werkmateriaal, voor andere onderhoudstaken verhoogt werkmateriaal de snelheid van uitvoering. Aan dit werkmateriaal hangt echter een prijs. Is werkmateriaal kopen of huren dan de beste optie?

De afweging wordt nog complexer voor wie personeel in dienst heeft. Door de hoge arbeidskost moet een efficiënte personeelsinzet nagestreefd worden. Is er een alternatief voor het aanwerven van extra personeel waarvan het takenpakket in de luvere periodes niet kan worden ingevuld?

Onderhoudstaken uitbesteden kan kostenbesparend zijn omdat er een optimalisatie is van werkmateriaal en arbeidstijd.

Veiligheid

Via 'trial and error' aan elektriciteit werken of met een lange ladder moeilijk bereikbare ramen schilderen of zemen: het gebeurt dikwijls, maar is vanuit veiligheidsoogpunt af te raden. Wie met personeel werkt, zal in veel gevallen ook extra veiligheidsmaatregelen moeten nemen om aan de voorwaarden van het ARAB (algemeen reglement op de arbeidsbescherming) te voldoen. Volgens het AREI (algemeen reglement op de elektrische installaties) moeten werkzaamheden aan bepaalde elektrisch toestellen uitgevoerd worden door iemand met een attest vakbekwaamheid BA4/BA5 (zie kader).

De uitvoering van onderhoudstaken met enig risico is in veiliger handen bij vaklui, omdat ze dikwijls bekwaamer zijn en meer (moeten) investeren in veiligheidsvoorzieningen.

BA5 werknemer

Van de BA5 werknemer wordt verwacht dat hij de gevaren, verbonden aan de uit te voeren werkzaamheden, zelf kan inschatten en de maatregelen kan bepalen om de daaruit voortvloeiende specifieke risico's te elimineren of tot een minimum te beperken.

BA4 werknemer

Van de BA4 werknemer wordt verwacht dat hij ofwel voldoende onderricht werd betreffende de elektrische risico's ofwel bewaakt wordt door een vakbekwaam BA5 persoon.

Bron: Koninklijke Vlaamse Vereniging voor Preventie en bescherming vzw (www.prebes.be)



Groter materiaal kan gedeeltelijk of gehuurd worden.



De verdelging van wespen vraagt vakkennis en gespecialiseerd materiaal.

ER ZIJN VAKMANNEN EN VAKMANNEN ...

Wil je de onderhoudstaken uitbesteden, dan kan je niet alleen terugvallen op de geschoolde vakman, terug te vinden in de Gouden Gids of via het wereldwijde web. Voor jeugdtoeristische verblijven zijn er nog alternatieve manieren om bepaalde onderhoudstaken uit te voeren.

In de eerste plaats zijn er de vele vrienden die vrijwillig een handje helpen. Meer informatie over vrijwilligerswerk vind je op www.vlaanderenvrijwilligt.be/wetgeving. Opgelet, vrijwilligerswerk is enkel van toepassing op publieke organisaties, private verenigingen zonder winstoogmerk en feitelijke verenigingen. Voor particulieren spreekt men over een vriendendienst. Hierbij moet men wel rekening houden met de sociale en fiscale wetgeving en het statuut van de helper.

Verder kan er contact opgenomen worden met scholen die in het kader van hun opleiding leerlingen praktijkervaring willen laten opdoen. Hiervoor neem je als uitbater best zelf contact op met scholen in de buurt. Een overzicht van scholen vind je op de website www.onderwijsvlaanderen.be.

Een alternatief is een samenwerking met een sociale werkplaats. Zo'n sociale werkplaats stelt mensen tewerk die gedurende een lange periode geen job vonden in een regulier bedrijf. Meer info vind je via www.samensociaaltewerkstellen.be. Een overzicht van sociale werkplaatsen met hun juiste taakinvulling in de regio vind je via de zoekmodule op www.socialeconomie.be.

Werken met werkgestraften is een andere mogelijkheid. Dit zijn personen die door justitie veroordeeld zijn om gratis gemeenschapsdienst uit te voeren. Bij het justitiehuis van je gerechtelijk arrondissement kan je verdere inlichtingen verkrijgen.

Tot slot kan er soms een samenwerkingsverband afgesloten worden met de gemeente. Een voorbeeld is het openstellen van het domein in ruil voor het onderhoud door de plantsoendienst.

WERKMATERIAAL AANKOPEN OF HUREN?

Werkmateriaal is praktisch. Het verbetert het werkcomfort en is veelal tijdbesparend. Een voorbeeld: veel jeugdtoeristische verblijven beschikken over een groot grasveld dat in de zomer regelmatig moet gemaaid worden. Kies je voor een gewone grasmaaier of een zitmaaier? Zal je dit werkmateriaal aankopen of huren?

We zetten de voor- en nadelen van aankopen en huren op een rijtje.

Aankopen

Werkmateriaal voor frequent gebruik wordt best aangekocht. Onderhoudswerk kan zo flexibel ingepland worden. Voor hetzelfde soort werkmateriaal bestaan verschillende prijsklassen. Duurder materiaal is dikwijls duurzamer, levert een betere kwaliteit en/of is gebruiksvriendelijker. Eigen werkmateriaal moet je verder zelf onderhouden. Afhankelijk van het werkmateriaal hangt ook hier opnieuw een prijskaartje aan vast. Alles wat je koopt, moet je tot slot nog kunnen stockeren. Werkmateriaal dat je sporadisch gebruikt, kan je zoeken in een goedkopere prijsklasse of huren.

Huren

Hoewel huren relatief duur is, is het in sommige gevallen goedkoper dan werkmateriaal aankopen. Bovendien beschik je over goed onderhouden en professioneel materiaal. Het materiaal moet je echter wel aanvragen en in de meeste gevallen ook ophalen en terugbrengen. Plannen is de boodschap.

HET ONDERHOUDSCONTRACT

Onderhoud kan je in eigen beheer uitvoeren of uitbesteden. Besteed je onderhoud uit, dan heb je opnieuw twee keuzes. Je nodigt zelf degene uit die het onderhoud moet uitvoeren of je sluit een onderhoudscontract af. Dit laatste is een overeenkomst waarbij degene die instaat voor het onderhoud, zich engageert om tegen betaling het onderhoud op eigen initiatief en volgens de gemaakte afspraken uit te voeren.

Waarom een onderhoudscontract?

Een onderhoudscontract dringt zich vaak op wanneer het onderhoud complex is en speciaal materiaal of specifieke kennis vereist is, maar ook voor andere onderhoudstaken kan je een contract afsluiten. Wat zijn daarvan de voordelen? Met een onderhoudscontract ben je niet enkel verlost van het onderhoud, ook de opvolging ervan wordt uit handen gegeven. Als uitbater heb je dus in principe een zorg minder. Tot slot worden aan een onderhoudscontract dikwijls interessante condities gekoppeld, zoals een snellere interventie bij pech.

Het prijskaartje

Niets is echter voor niets. Aan een onderhoudscontract zit soms een duurder prijskaartje. Hoe groot het verschil is, hangt uiteraard af van het contract. Een onderhoudscontract inclu-

“Een onderhoudscontract staat of valt met een duidelijke omschrijving.”

sief herstellingen, manuren en werkmateriaal zal zonder twijfel duurder zijn dan wanneer één van de elementen ontbreekt en afzonderlijk wordt aangerekend.

Omwille van het prijskaartje is het belangrijk na te gaan of een onderhoudscontract zinvol is. Voor sommige onderhoudstaken is dit zeker het geval, voor andere niet. Soms is het zelfs wettelijk verplicht (zie de diverse keuringen). Enkele voorbeelden van nuttige onderhoudscontracten zijn het reinigen van vloermatten, het controleren en opnieuw afstellen van de waterontharder en het onderhoud van een koelcel. De controle van noodverlichting kan je dan weer gemakkelijk zelf doen.

De inhoud van het onderhoudscontract

Een onderhoudscontract staat of valt met een duidelijke omschrijving. Wat moet in het onderhoudscontract zeker vermeld staan?

- Tussen welke partijen wordt de verbintenis aangegaan?
- Wat moet onderhouden worden?
- Wat is de te verwachten kwaliteit van het onderhoud?
- Welke aspecten van het onderhoud vallen binnen de overeenkomst en welke aspecten, bijv. reparaties, vallen erbuiten?
- Hoe frequent wordt het onderhoud uitgevoerd en hoe is de spreiding in de tijd?
- Hoe gebeurt de vergoeding? Forfaitair of op basis van geleverde prestaties?
- Wat zijn extra kosten (verplaatsingskosten, administratiekosten ...)?
- Hoe kan het onderhoudscontract opnieuw ontbonden worden?



Keuringen zijn vaak verplicht uit te besteden.

Herstellen of vernieuwen?

Er komt een moment dat onderhoud niet meer volstaat om het roerende of onroerende goed in goede staat te houden of terug te brengen. Vernieuwen is dan meestal de enige optie. Maar wanneer is dit punt bereikt? Wanneer moet je herstellen, wanneer vernieuwen?

De kostprijs van de herstelling speelt een doorslaggevende rol. Als de kostprijs van de herstelling de nieuwwaarde evenaart, is vernieuwen meestal een logische keuze.

Een andere factor die invloed heeft op de keuze tussen herstellen of vernieuwen is de levensduur. De kans dat wat oud is in een spiraal van herstellingen vervalt, is reëel waardoor vernieuwen opnieuw de voorkeur krijgt op herstellen.

Ten slotte kan je ook rekening houden met het energieverbruik. Nieuwe toestellen zoals verwarmingsinstallaties of koelkasten zijn een stuk energiezuiniger dan oudere toestellen.

Wie een boekhouding voert, probeert de levensduur van roerend en onroerend goed in te schatten en neer te schrijven in een afschrijvingstabel. Een afschrijvingstabel is dus een theoretische oefening die investeringskosten in de tijd spreidt. Het uiteindelijke doel is de investeringskost door te rekenen in de huurprijs. Wat afgeschreven is, wordt meestal sneller vernieuwd dan hersteld.

Kalkaanslag: vragen en antwoorden

Kalkaanslag, het is een fenomeen dat in het ene jeugd-verblijf hardnekkiger aanwezig is dan in het andere.

Waar komt kalkaanslag vandaan?

In water zijn calcium- en magnesiumzouten aanwezig. Hoe meer van die zouten aanwezig zijn, hoe harder het water. Wanneer hard water verwarmd wordt of in contact komt met lucht, ontstaat er kalkafzetting.

Hoe kan je de hardheid van water nagaan?

Hardheid wordt uitgedrukt in Franse graden (°F) of Duitse graden (°D). De hardheid van het leidingwater in je regio kan je raadplegen op de website www.water-link.be. Regenwater is doorgaans zacht water.

Is hard water schadelijk voor de gezondheid?

Calcium- en magnesiumzouten zijn onontbeerlijk voor onze gezondheid. Water ontkalken is vanuit gezondheidsperspectief dus niet nodig.

Waarom wordt hard water ontkalkt?

Omdat de hardheid van water het energierendement en de levensduur van toestellen zoals koffiezet-apparaten, vaatwassers en waterkokers doet dalen. Verder zet kalk zich ook af op douchewanden, lavabo's e.d., wat voor extra schoonmaak zorgt.

Hoe ontkalk je best?

Kalkaanslag verwijderen kan met diverse producten. Een azijnoplossing is een voorbeeld. Wie preventief wil werken, kiest voor een waterontharder. Als het water ook drinkwater is, is het raadzaam enkel het water dat verwarmd wordt, te behandelen.

Wat zijn de voor- en nadelen van een ontharder?

Een ontharder verhoogt vooral het comfort. Je moet kranen, gootstenen, boilers e.d. minder vaak ontkalken. Verder is het water ook zacht voor huid en haar. Daar staat tegenover dat het toestel best wordt onderhouden door een geschoold vakman. Zo'n vakman controleert of het toestel nog goed is afgesteld. Een ontharder verhoogt ook de vaste kosten. Zo moet je bij de meeste ontharders zout toevoegen en moet je regelmatig spoelen, waardoor het waterverbruik stijgt.

0-7 °F	Zeer zacht water	0-4 °D	Is de hardheid van water minder dan 5 °F, dan kan dit schadelijk zijn voor de waterleidingen omdat het water geen natuurlijke kalklaag vormt die de leidingen beschermt.
7-15 °F	Zacht water	4-8 °D	
15-30 °F	Middelhard water	8-17 °D	Van 15 tot 30 °F spreekt men over middelhard water
30-45 °F	Hard water	17-25 °D	Boven 30 °F is het water hard tot zeer hard
>45 °F	Zeer hard water	>25 °D	

Bron: waterlink

