

Beleidskader voor beheer van de gebouwde omgeving (NTA 8026)

Kennissessie april 2020



Welkom en introductie GoToTraining

- Beeld en geluid?
- Maximaal 6 deelnemers gelijktijdig in beeld
- Interactie
 - Handopsteken
 - Gebruik CHAT functie
 - Vragen en antwoorden
- Ontvangen documenten

Programma

- Opening Sertum Marcel Ponjée
- Introductie Ilja Werkhoven
- Introductie Johan Smit
- Johan Smit:

Leerdoelen

Programma NTA 8026 in 6 delen

1. NEN 8026 - CONTEXT + Waarom en hoezo dan?
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.
4. Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.
5. Koffie/thee momentje
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. Samenvatting conclusies

Afrondende vragen

Afsluiten en evaluatie



Stand van zaken Sertum

- Implementatie Maatlat
- Kennissessies 2020
- Wat doet de coronacrisis met je

Wat doet de coronacrisis met je?

Wat betekent dit voor je werksituatie, en wat zijn voor jou mogelijke gevolgen voor de langere termijn?

Kun je inschatten welke gevolgen deze crisis heeft voor het vastgoedbeleid van jouw opdrachtgever?

Antwoorden aub via besloten LinkedIngroep Sertum Erkende Onderhoudskundigen



Beleidskader voor beheer van de gebouwde omgeving (NTA 8026)



Ilja Werkhoven, directeur NEVAP



NEVAP

Innovatie in vastgoedexploitatie

sertum

INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED

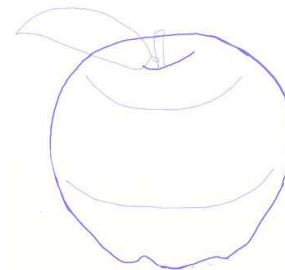
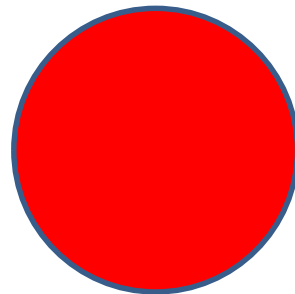
NEN 8026

Concreet

Semi-Concreet

Semi-Abstract

Abstract



1



NEXPLOIT NEVAP's Next Level Vastgoedexploitatie

CITIES

Vergroten Van De Leefbaarheid Van Steden

- veranderingen in de samenleving en hun effect op de gebouwde omgeving
- stimulatie van ontmoeting en sociale cohesie door inrichting van de gebouwde omgeving
- klimaatbestendige gebouwde omgeving en tegengaan van verhitting van binnensteden
- placemaking, samenhang tussen inrichting van ruimte en (gewenst) gedrag
- verstedelijking en krimp met passend voorzieningenniveau
- bereikbaarheid van steden en multimodaliteit

Gebruik Van (Informatie-)Technologie En Data

- inzicht in nieuwe (informatie-)technologie en effecten op de samenleving
- inzet van data om (beter) te voldoen aan gebruikersbehoeften
- gebruik van (aanwezige) informatie voor intelligente en veilige gebouwde omgeving
- efficiënt functioneren van de gebouwde omgeving door gebruik van (real time) gebruikersinformatie

BUILDINGS

Anticiperen Op (Veranderende) Voorkeuren Van Mensen

- voorspellen van kwalitatieve behoefte van mensen
- faciliteren van langer thuis wonen van ouderen
- gebruik van gebouwen in plaats van bezit

Verruimen Functionaliteit Van Gebouwde Omgeving

- comfort, gezondheid, vergroening en energiebesparing
- multifunctionele gebouwde omgeving en flexibiliteit van vastgoed
- (intuïtieve) interactie van gebruikers met gebouwen
- voedselproducerende gebouwen ('urban farming')

HEALTH & SAFETY

Gebouwen Bevorderen Gezondheid

- inzicht in het effect van gebouw op de gezondheid van mensen
- gebouw stimuleert welzijn mensen (akoestiek, licht, luchtvochtigheid en temperatuur)
- gebruik en beheer van gebouw is natuurinclusief

Veilig Gebruik En Gegevens Gebouw

- privacy van mensen wordt gerespecteerd en gewaarborgd
- veiligheidsrisico's (brand, fijnstof, legionella etc) zijn in kaart en beheerst

ENERGY

Een Energiezuinige, -Neutrale Of -Leverende Gebouwde Omgeving

- drijfveren voor energiebesparend gedrag van gebruikers
- in energie zelfvoorzienende gebouwen
- reductie van energiegebruik op grote schaal, zoals van (bestaande) wijken

Faciliteren Van De Energietransitie

- nieuwe vormen van toepassen van energieopwekking, -transport en -opslag
- infrastructuur voor het op grote schaal decentraal opwekken van duurzame energie (smart grids)

MATERIALS

Toepassen Van Nieuwe, Duurzame Materialen

- nieuwe materialen zoals biobased, adaptief en geschikt voor 'digital manufacturing'
- materiaalproductie met lage CO₂-uitstoot
- grootschalige toepassing van bestaande technieken en materialen
- natuur in de gebouwde omgeving door natuurinclusief (ver)bouwen

Circulair Gebruik Van Grondstoffen En Materialen

- gebouwen als leverancier van materialen ('urban mining')
- economie van restwaarde van materialen
- minimalisering van toevoeging van 'nieuwe' en 'traditionele' grondstoffen

BUSINESS

Versterken Van De (Innovatie)Kracht In Vastgoedexploitatie

- rolverdeling en (multidisciplinaire) competenties in de keten van de toekomst
- snellere innovatie in een projectmatige werkomgeving zoals de vastgoedexploitatie
- nieuw vakmanschap en technologische ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en opleidingen
- (her) inrichting arbeidsmarkt

Realiseren Van Cultuurverandering

- omdenken naar langetermijnwaarde van (bestaande) gebouwen
- bedrijfsbelang én maatschappelijk rendement
- gevoelde verantwoordelijkheid en klantwaarde creatie

Introductie Van Nieuwe Financieringsmodellen

- verantwoordelijkheids- en risicoverdeling in de keten
- toegankelijkheid van de woningmarkt en nieuwe financieringsmodellen zoals crowdfunding en pay-per-use
- financiering van de langetermijnwaarde
- nieuwe rendementmodellen voor (duurzame) investeringen

ASSET- EN PROPERTYSERVICES

Gebouwen Intelligent Gebruiken En Beheren

- efficiënt en veilig gebruik van (bestaande) gebouwen
- effecten van de staat van onderhoud van gebouwen op gebruik, veiligheid, levensduur en rendement
- integrale benadering van onderhoudsmanagement in relatie tot veiligheid en duurzaamheidsdoelen

Efficient Beheer Door Technologische Ontwikkeling

- digitalisering van het beheerproces, van portefeuille-, asset- en onderhoudsmanagement
- digital propertymanagement, zoals gebruik bim, robotisering, 3d printen en digital twinning

Waardecreatie Voor Gebruiker

- betrekken van belanghebbenden en gebruikersparticipatie
- hindervrij gebruik (voor, tijdens en na onderhoudswerkzaamheden)
- wet- en regelgeving is minimale norm

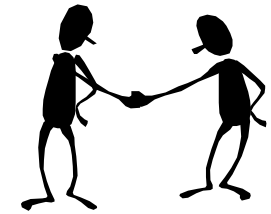


LEDEN NEVAP 2020



MEER INFORMATIE OF LID WORDEN WWW.NEVAP.NL

Johan Smit



Senior Consultant Asset- en onderhoudsmanagement

- BOB Opleidingen: Kerndocent leergang Vastgoedbeheer & Asset- en onderhoudsmanagement vastgoed
- NEN Trainingen: Hoofddocent leergang NEN 2767
- NEN: Lid normcommissie NEN 2767 en NEN 8026
- Auteur: Praktijkgids NEN 2767 Conditiemeting
- Voorzitter Stichting Comog Examens Vastgoed
- Voorzitter NeVaP Business Innovatie Lab
- Coördinerend hoofdauteur Jellema Deel 13: Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed.
- Lid Accreditatiecommissie SERTUM



Documentatie

Jullie hebben ontvangen:

- Schema NEN-ISO 55000 i.r.t. NTA 8026 voor Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed
- CONCEPT MODEL Beleidskader beheer gebouwde omgeving SERTUM PE ZORG VG vJSm 7april2020
- CONCEPT MODEL Beleidskader beheer gebouwde omgeving SERTUM PE COM VG vJSm 7april2020
- Artikel Duurzame en slimme vastgoedtransitie
- Artikel Effectief vastgoedbeheer met NEN ISO 55000

Deze gaan we met elkaar door de presentatie als leidraad heen



Leerdoelen

Door deze kennissessie krijg je:

- Inzicht in de in- en outs rondom de ontwikkeling van de NTA 8026 tot NEN 8026.
- Inzicht in het schema Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed i.r.t. de positionering NEN 8026 op strategisch en tactisch niveau.
- Ervaar je de complexiteit maar ook de samenhang van het speelveld voor een Duurzame Instandhouding van Vastgoed.
- Kun je beter inschatten welke rol jij vervult in de communicatie met stakeholders waarvan beheer en onderhoud geen core business is.

Tenslotte

2 VRAGEN, te beantwoorden via POLL

- Ben je op de hoogte van de NTA 8026?
- Wist je dat de huidige NTA 8026 wordt omgevormd door een NEN?



BASISKENNIS NTA 8026



VRAAG, te beantwoorden met de chatfunctie

- Waarom zou er behoefte zijn aan een norm *Beleidsmatig kader beheer gebouwde omgeving?*

BASISKENNIS NTA 8026



VRAAG, te beantwoorden met de chatfunctie!

- Kun je een voorbeeld noemen wat er nu mis gaat door het ontbreken hiervan?

KENNIS DELEN

INHOUD

1. **NEN 8026 - CONTEXT = Waarom en hoezo dan?**
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.
4. Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.
5. *Koffie/thee momentje*
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. Samenvatting conclusies

CONTEXT NEN 8026 – Behoefte aan Sturing

- De **noodzaak** voor het vaststellen van Onderhoudsbeleid wordt niet onderkend **op Strategisch niveau** van een organisatie.
- Vaak gaat men pas **Beleidsmatig richting geven aan het Onderhoud** gedurende het gebruik als er iets mis gaat of als het vastgoed **niet aan de verwachtingen van Gebruikers voldoet**.
- Het **initiatief** om te komen **tot Onderhoudsbeleid** begint meestal pas met het uitvoeren van een **conditiemeting NEN 2767** aangevuld met diverse **Specialistische opnamen** en **Maatwerk advies**

CONTEXT NEN 8026 – NTA 8026 is verouderd

Nu is het alleen:

- **De wijze waarop NEN 2767 Condiëtiemeting toegepast kan worden is beschreven in de huidige (vervallen) NTA 8026: Vastgoedsturing en condiëtiemeting**

Dit dekt niet meer de lading

Het gaat nu veel meer om een **integrale benadering** gericht op **Veilig en Duurzaam** en in relatie tot de omgeving

CONTEXT NEN 8026 – Kans om te verbeteren

Door er nu een NEN van maken kan:

- Een link gelegd worden tussen **Strategische, korte en lange termijn Beleidsvoering**
- Kan het gaan om de **Asset portefeuilles van Vastgoed en Infrastructuur**

Voor de gehele gebouwde omgeving in relatie tot elkaar

CONTEXT NEN 8026 – Meer risico gestuurd

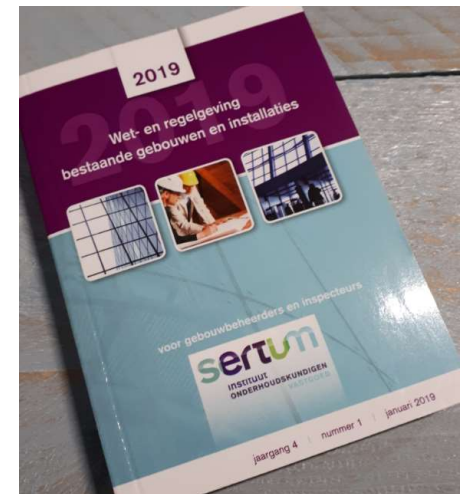
De zorg om risico's te beheersen wordt steeds belangrijker!

Deze ontwikkeling moeten we meenemen

Zodat Vastgoed minimaal:

- blijft voldoen aan wettelijke eisen en voorschriften.
- veilig en gezond is.

Dit moeten we doen vanuit de Zorgplicht (Woningwet)



CONTEXT NEN 8026 –Duurzaamheidsroutes

Er moet ook Sturing gegeven worden aan Duurzaam en Circulair Vastgoed.



CONTEXT NEN 8026 – Sturen op waarde

Er is steeds meer aandacht voor sturen op **WAARDE** zoals:

- **Strategisch** voor de eigenaar/ organisatie.
- **Gebruik** voor eindgebruiker en/of huurder.
- **Harde euro's** in relatie tot een organisatie of een individu.
- **Commercieel** met betrekking tot de marktbehoefte.
- **Economisch** op korte en/of lange termijn.
- **Maatschappelijk** gemeenschap of gebiedsgericht.
- **Ecologisch** milieu en welzijn.

Weten vanuit welke kernwaarden we moeten sturen is cruciaal

CONTEXT NEN 8026 – Vastgoed doelstelling

Voor vastgoed kunnen we waarde vertalen naar concrete doelstellingen, zoals:

- Veilig en gezond, voor mens en omgeving.
- Bruikbaar, beschikbaar en beheersbaar (functioneel).
- Behaaglijk, er aangenaam in kunt verblijven.
- Ondersteunen primaire bedrijfsdoelstellingen van de gebruiker.
- Onderhoudbaar tegen reële kosten.
- Energiezuinig en duurzaam.
- Veranderbaar en toekomstbestendig.



**Gaat om verwachtingen van stakeholders en specifiek de
eindgebruikers**

CONTEXT NEN 8026 – Relatie NEN-ISO 55000

Voorgaande heeft een relatie met het Assetmanagement gedachtegoed zoals vastgelegd in de: NEN-ISO 55000 Assetmanagement!

Dit maakt het meer een management opgave en zorgt voor verbinding tussen:

Stakeholders/Management = Richting / Sturing
&

Beheerorganisatie = Organisatie / Realisatie

Zie artikel *Effectief vastgoedbeheer met ISO 55000*



Asset

Zaak, ding of entiteit met potentiële of daadwerkelijke waarde voor een organisatie.

Assetmanagement

Gecoördineerde activiteiten van een organisatie om waarde te realiseren uit assets.

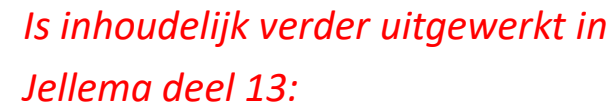
Assetmanagementsysteem

Geheel van samenhangende of elkaar beïnvloedende delen van een organisatie, rondom beleid en doelstellingen, met de benodigde processen, systemen, mensen en middelen om die doelen te realiseren.

Asset Portfolio

Assets die binnen het toepassingsstelsel vallen.

Speelveld: Onderhoudsmanagement i.r.t Assetmanagement i.r.t. de NTA 8026!



VRAGEN

CHAT VRAGEN - SESSIE 1

ZIJN ER VRAGEN?



KENNIS DELEN

INHOUD

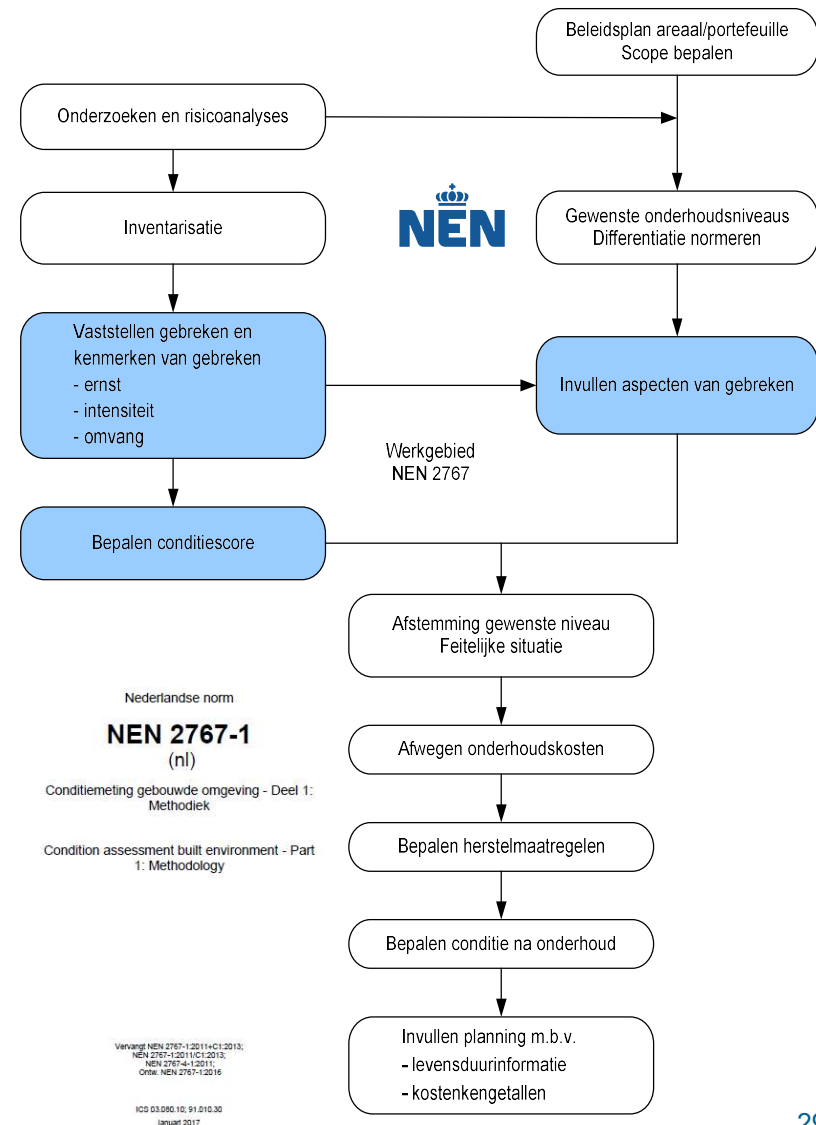
1. NEN 8026 - CONTEXT = Waarom en hoezo dan?
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.
4. Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.
5. *Koffie/thee momentje*
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. Samenvatting conclusies

Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026

Zo is het Schema in NEN 2767 ...BEKEND?

- Strategisch = Beleid + Scope (Koers)
- Tactisch = Planvorming (Organiseren)
- Operationeel = Realisatie (Uitvoeren)

Meerjarenonderhoudsplan met NEN 2767



Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026

DOEL

- Beschrijven van de **vastgoedsturing** met aandacht voor de wijze waarop de conditiemeting (NEN 2767) hierbinnen wordt toegepast.

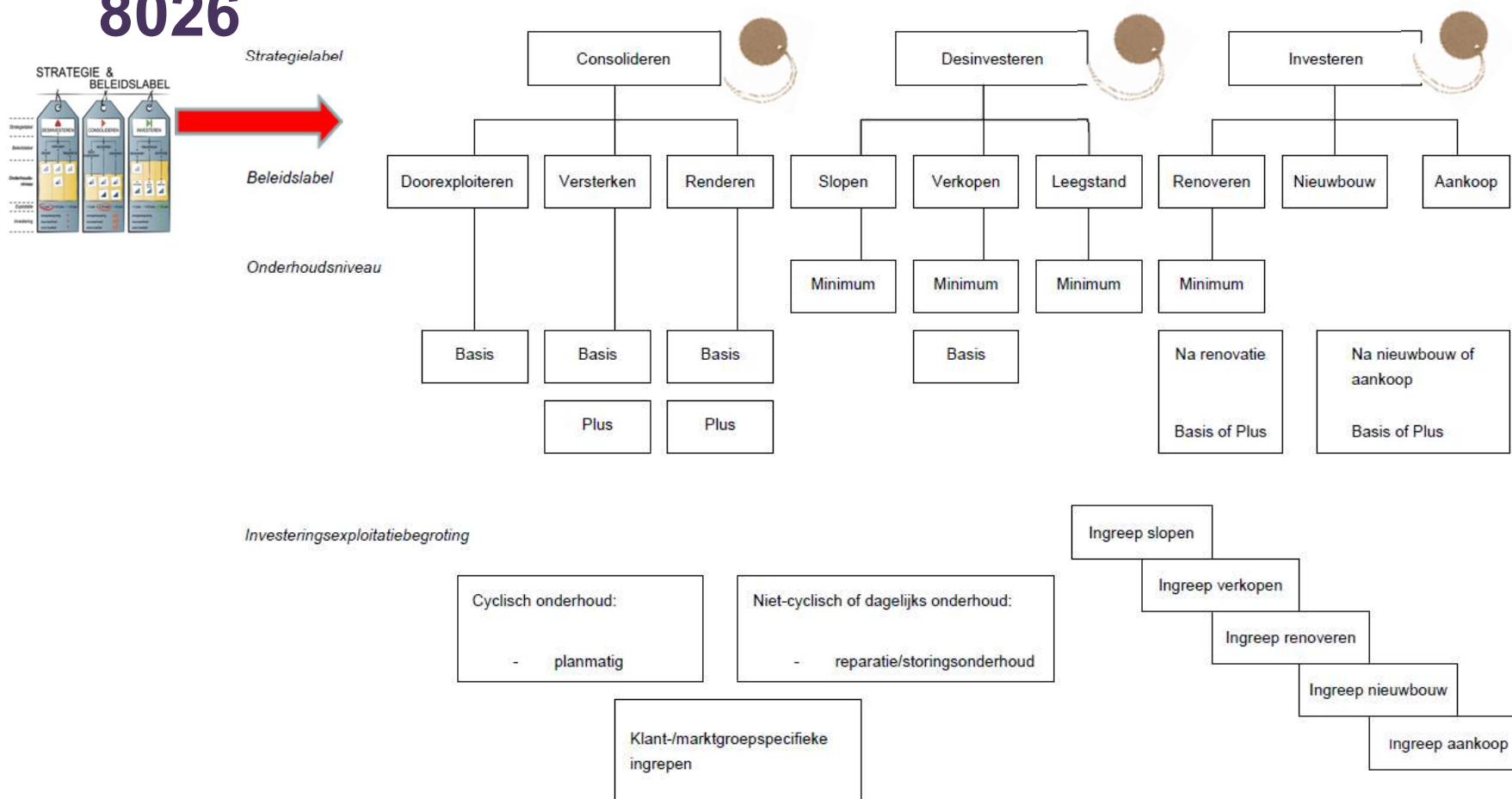
Doelgroep: Voor diegene die **organisatiestrategie en vastgoedbeleid vertaalt naar onderhoudsplannen** en diegene die risico's van keuzes van B&O van vastgoed vertaalt **naar beleidsmatig niveau.**

Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026

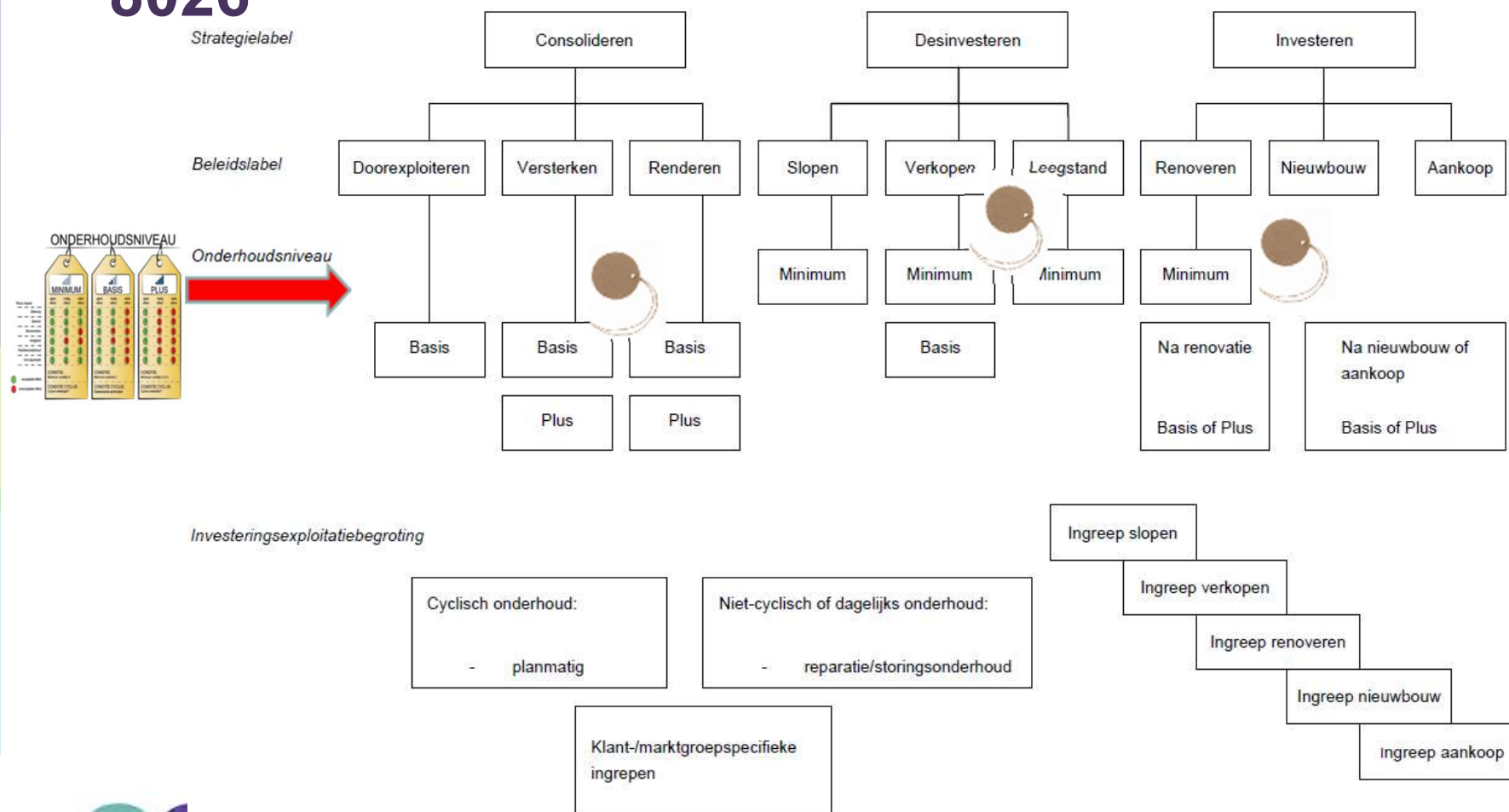
RESULTAAT

- Geeft inzicht in strategische organisatiedoelen en vastgoedbeleid en vertaalt dit naar **onderhoudsbeleid**, rekening houdend met gegevens uit **conditiemeting**.
- Op basis van verzamelde informatie kan een voorstel tot **optimalisatie van (delen van) de vastgoedportefeuille** worden geformuleerd.
- Hierbij wordt **rekening gehouden met** rendement, kosten, exploitatieperspectief, risicoacceptatie, onderhoudsniveau, functionele prestatie, wettelijke bepalingen en doelgroepen van beleid.

Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026



Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026



Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026

= voorbeeld onderhoudsniveau NEN 2767

Tabel D.3 — Voorbeeld van een basis-onderhoudsniveau (toegepast bij woningen)

Conditiescore				6	5	4	3	2	1
Toegelaten conditiescore							X	X	X

Prioriteit	Laag								Hoog
Aspect	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid/gezondheid							(1)	(2)	(3)
Gebruik en bedrijfsproces						(1)	(2)	(3)	
Technische vervolgschade					(1)	(2)	(3)		
Toename klachtenonderhoud					(1)	(2)	(3)		
Cultuurhistorische waarde				(1)	(2)	(3)			
Beleving/esthetica				(1)	(2)	(3)			

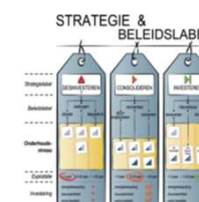
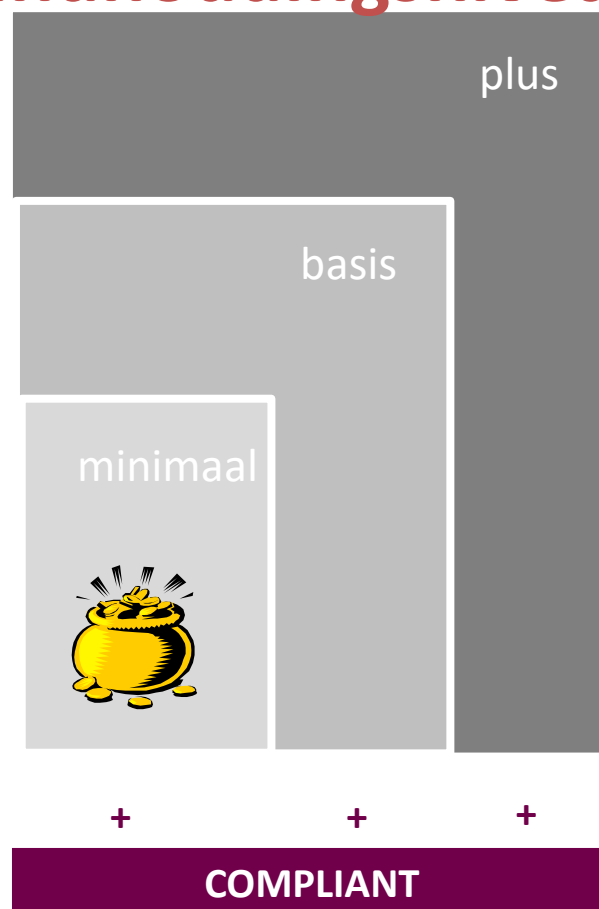
Toegelaten aspectwaarden

Basisniveau

Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026

Principe van instandhoudingsniveaus (= breder)

Technische,
Functionele en
Duurzaamheids
staat!



(zie artikel)

**Risico's accepteren
en
kansen benutten?**





VRAGEN

CHAT VRAGEN SESSIE – 2

ZIJN ER VRAGEN?

KENNIS DELEN

INHOUD

1. NEN 8026 - CONTEXT = Waarom en hoezo dan?
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. **Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.**
4. Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.
5. *Koffie/thee momentje*
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. Samenvatting conclusies

Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026

DOEL

- De doelstelling van NEN 8026 is het bieden van een **kader stellende en methodische werkwijze aan de assetmanager**, zodat met gecoördineerde activiteiten waarde wordt gerealiseerd uit assets in de gebouwde omgeving, waarbij een optimum tussen prestaties, risico's en kosten wordt nagestreefd.

Doelgroep: voor diegene die de vertaling maakt van de **Strategische koers** van de organisatie naar de **consequenties voor het beleid** en dit vertaalt in beheer en onderhoudsplannen voor objecten in de gebouwde omgeving.



Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026

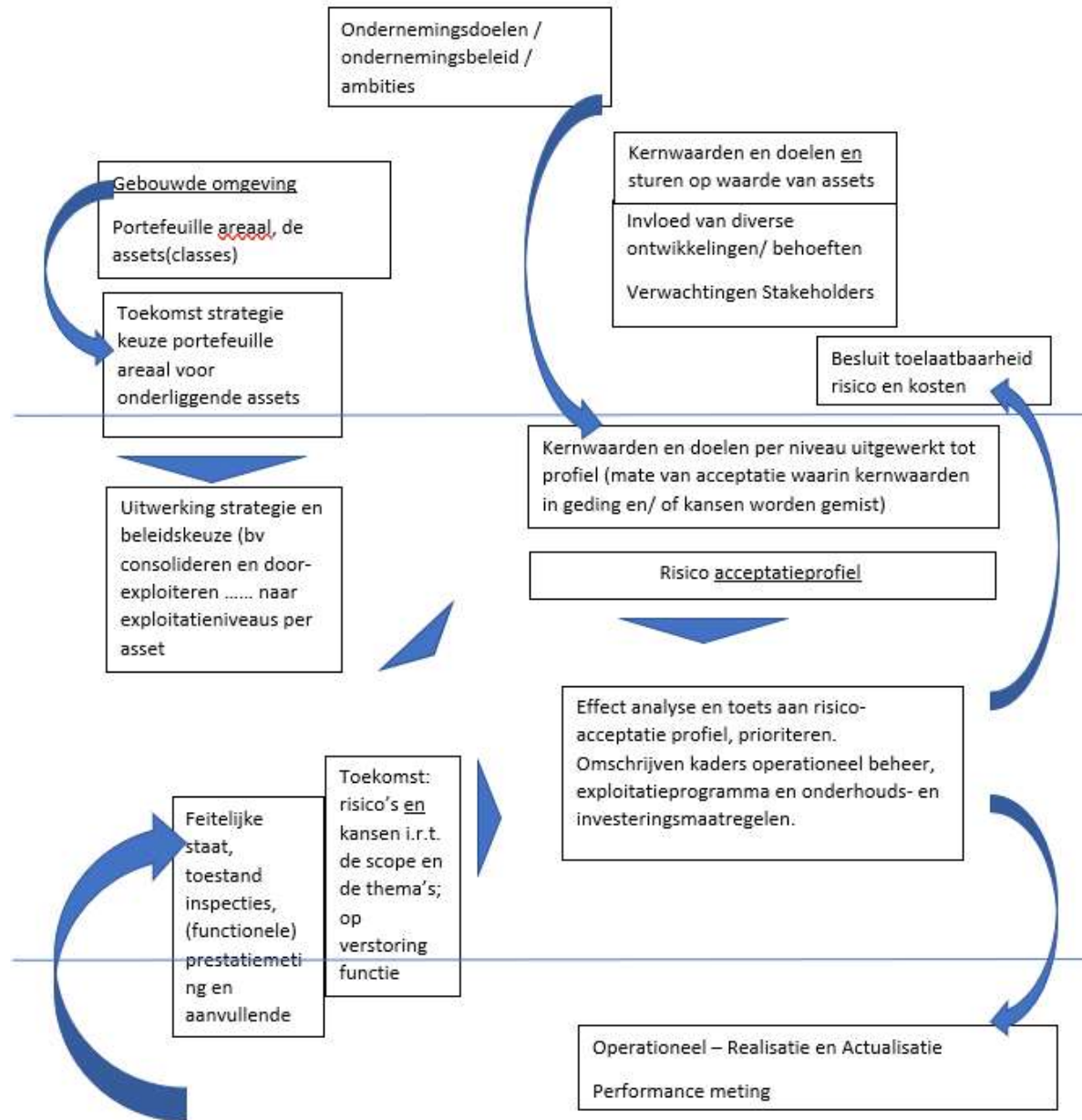
RESULTAAT

- De NEN 8026 helpt de assetmanager
 - enerzijds om (assetmanagement) **doelstellingen** van de asse(e)igenaar op basis van diens visie en missie te **vertalen naar geplande** (assetmanagement) **activiteiten**,
 - en
 - anderzijds **aan de asse(e)igenaar inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn** van de actuele toestand van de assetportfolio (capaciteit, prestaties, conditie, effect van technische gebreken) en assetmanagementorganisatie (capaciteit, competenties, cultuur, managementsysteem) **voor het bereiken van de doelstellingen**.

Doorkijk op de ontwikkeling van de NEN 8026

CONCEPT

DENK KADER



VRAGEN

CHAT VRAGEN SESSIE – 3

ZIJN ER VRAGEN?

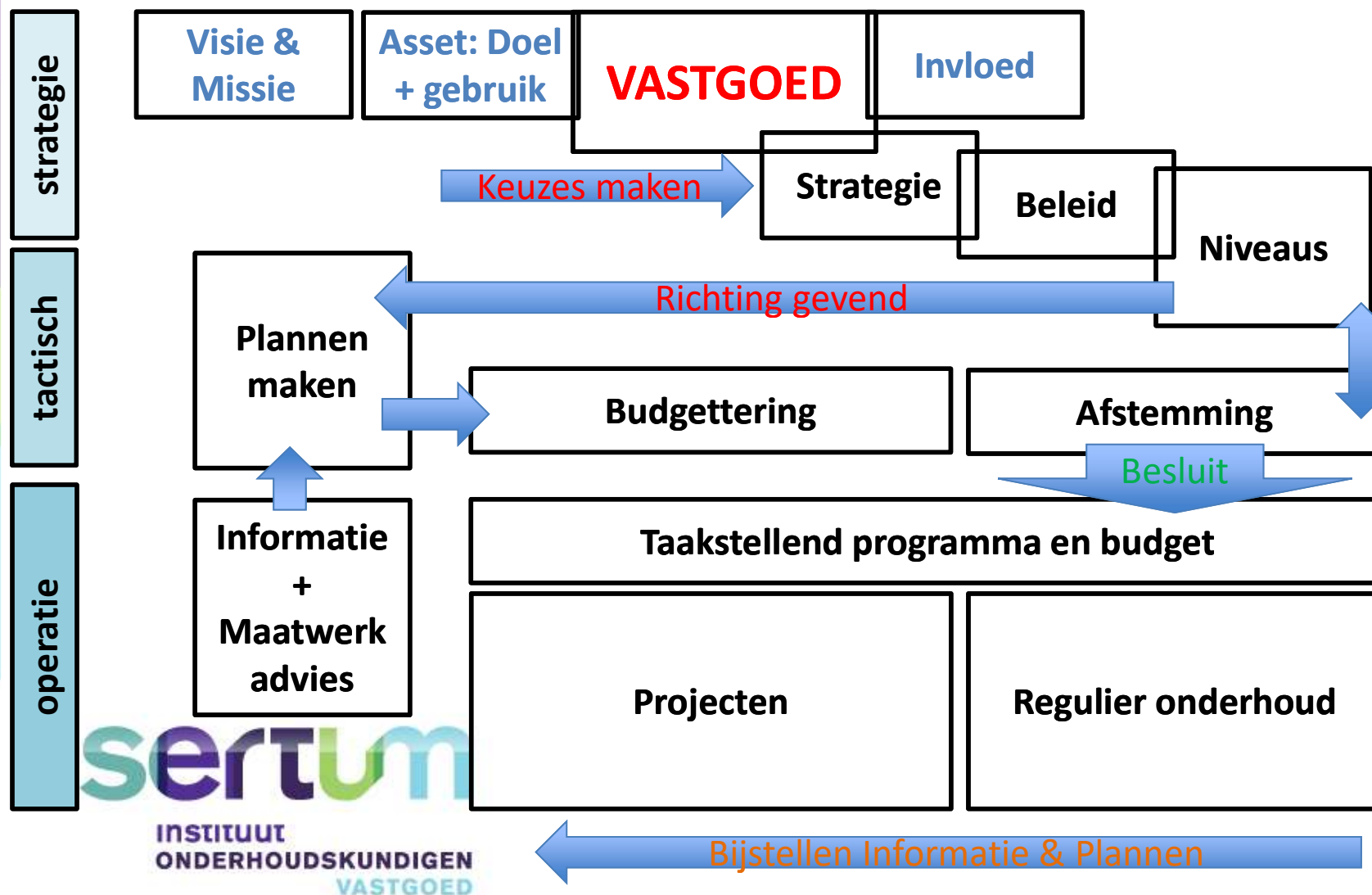


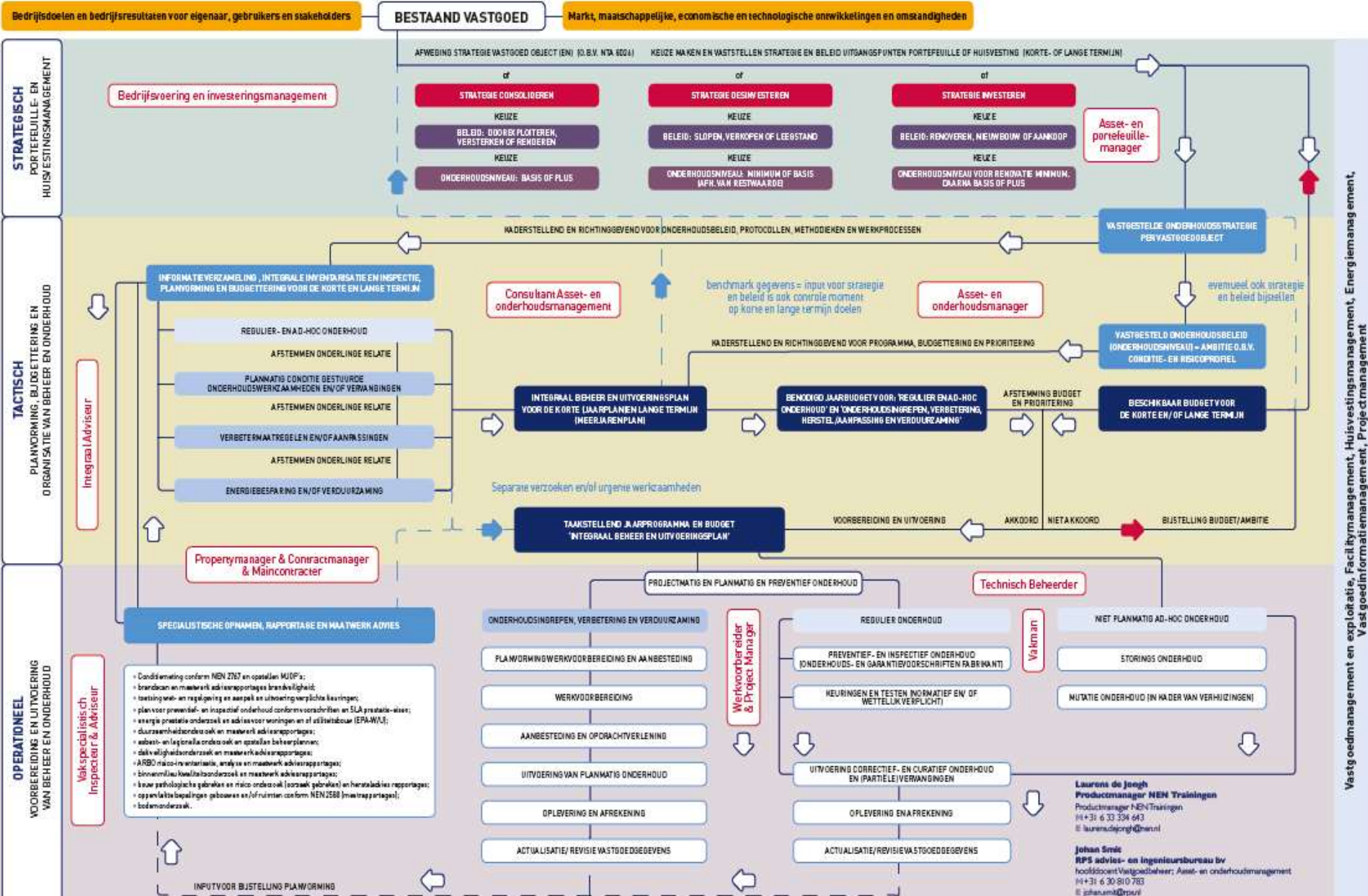
KENNIS DELEN

INHOUD

1. NEN 8026 - CONTEXT = Waarom en hoezo dan?
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.
4. **Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.**
5. *Koffie/thee momentje*
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. Samenvatting conclusies

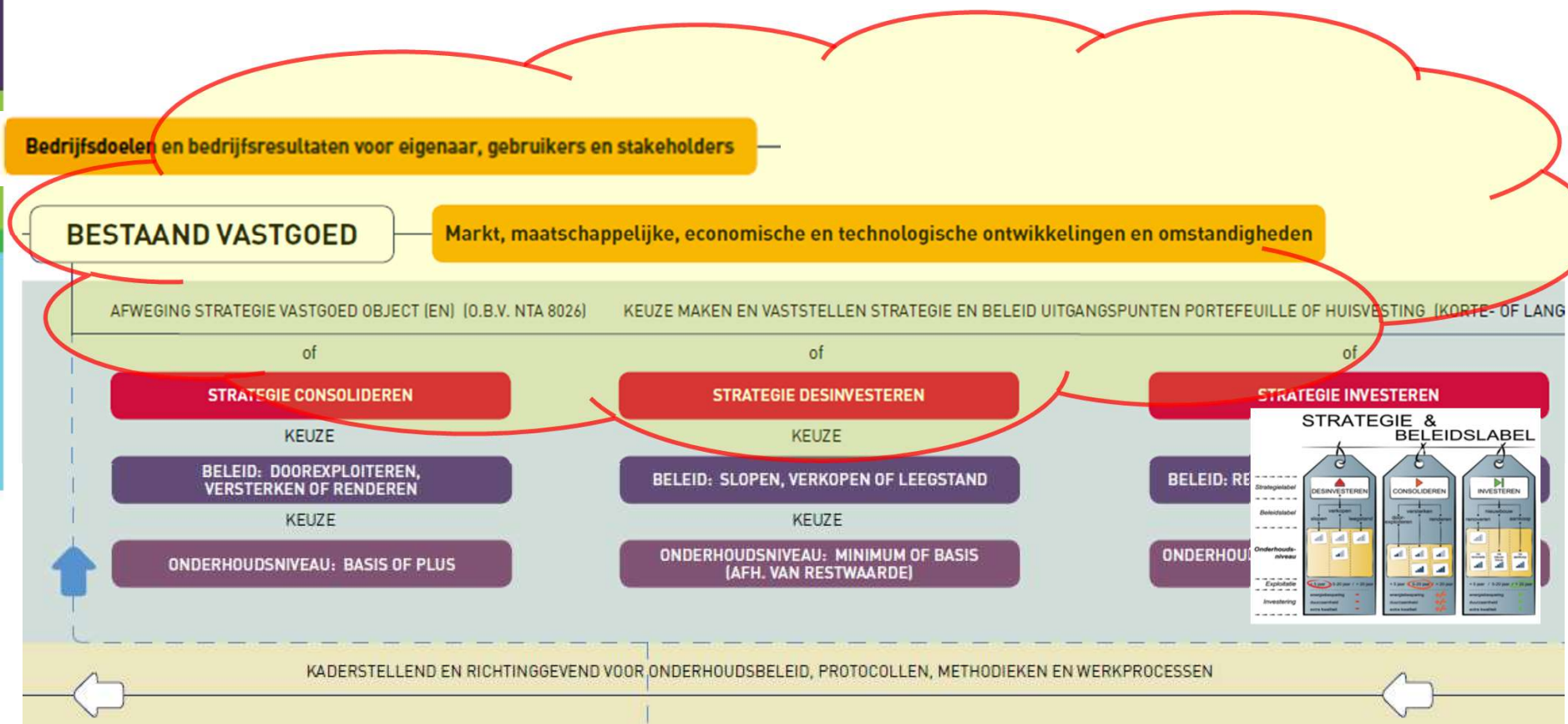
Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed





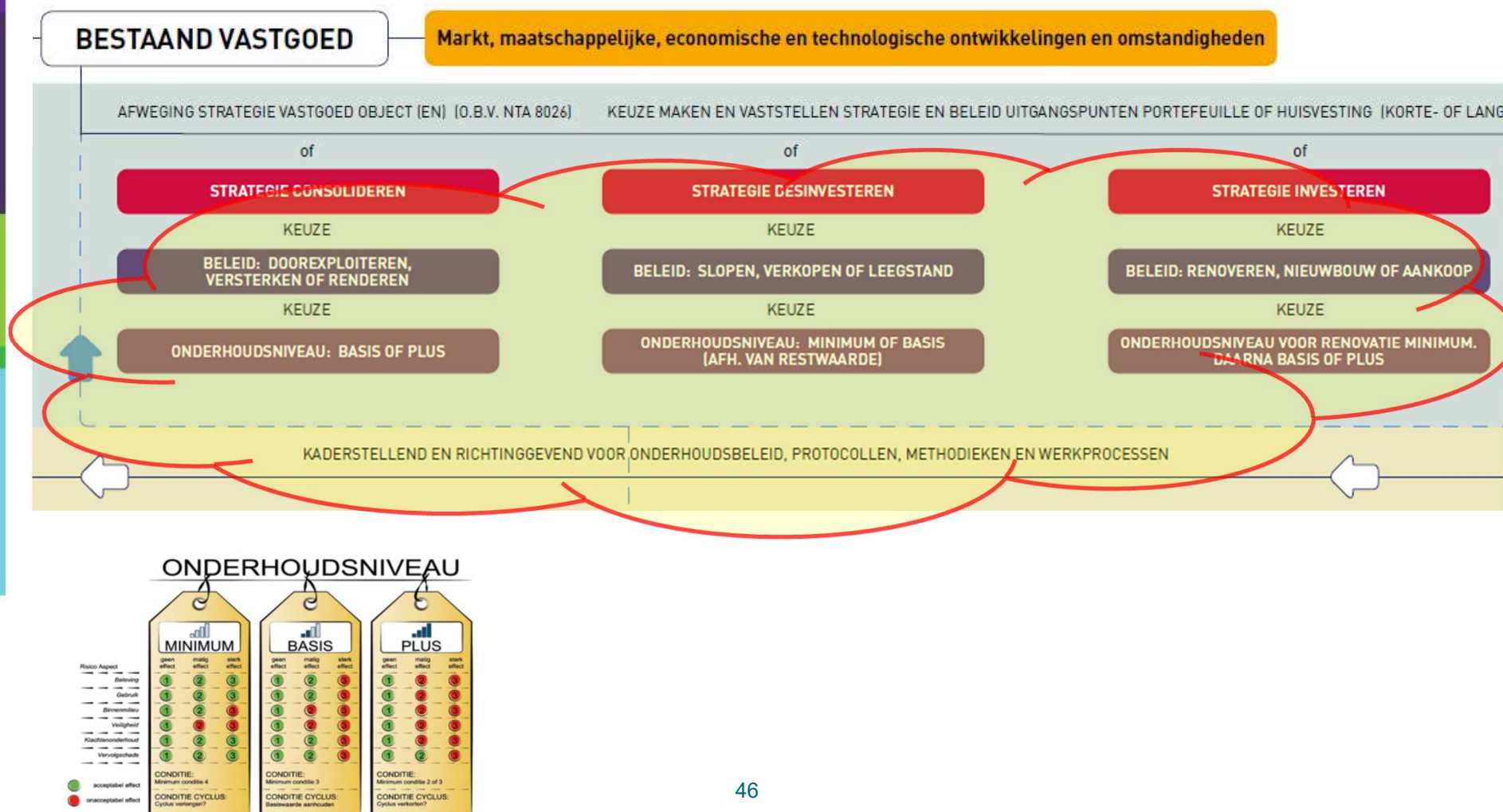
Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

= richting geven



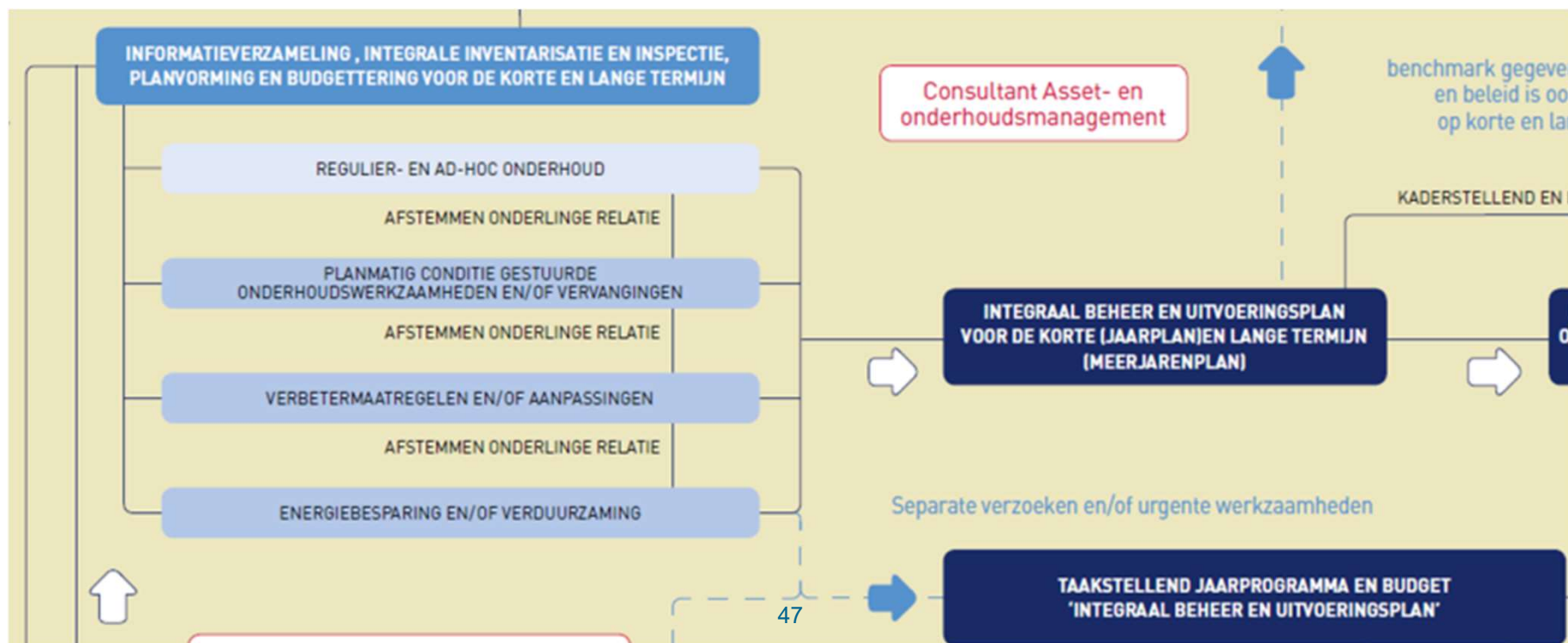
Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

= invullen en waarmaken



Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

= integrale plannen maken



Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

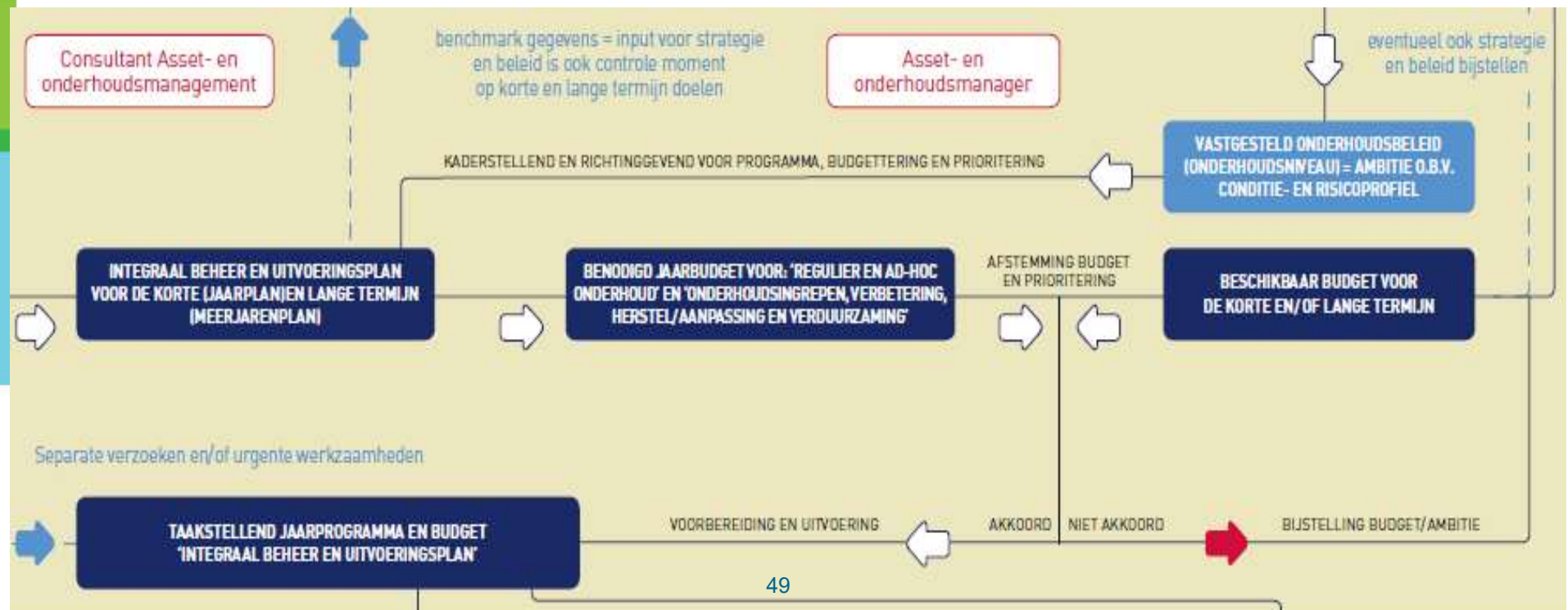
= integrale informatie verzameling

SPECIALISTISCHE OPNAMEN, RAPPORTAGE EN MAATWERK ADVIES

- Conditiemeting conform NEN 2767 en opstellen MJOP's;
- brandscan en maatwerk adviesrapportages brandveiligheid;
- toetsing wet- en regelgeving en aanpak en uitvoering verplichte keuringen;
- plan voor preventief- en inspectief onderhoud conform voorschriften en SLA prestatie-eisen;
- energie prestatie onderzoek en advies voor woningen en of utiliteitsbouw (EPA-W/U);
- duurzaamheidsonderzoek en maatwerk adviesrapportages;
- asbest- en legionella onderzoek en opstellen beheerplannen;
- dak veiligheidsonderzoek en maatwerk adviesrapportages;
- ARBO risico-inventarisatie, analyse en maatwerk adviesrapportages;
- binnenmilieu kwaliteitsonderzoek en maatwerk adviesrapportages;
- bouw pathologische gebreken en risico onderzoek (oorzaak gebreken) en hersteladvies rapportages;
- oppervlakte bepalingen gebouwen en/of ruimten conform NEN 2580 (meetrapportages);
- bodemonderzoek.

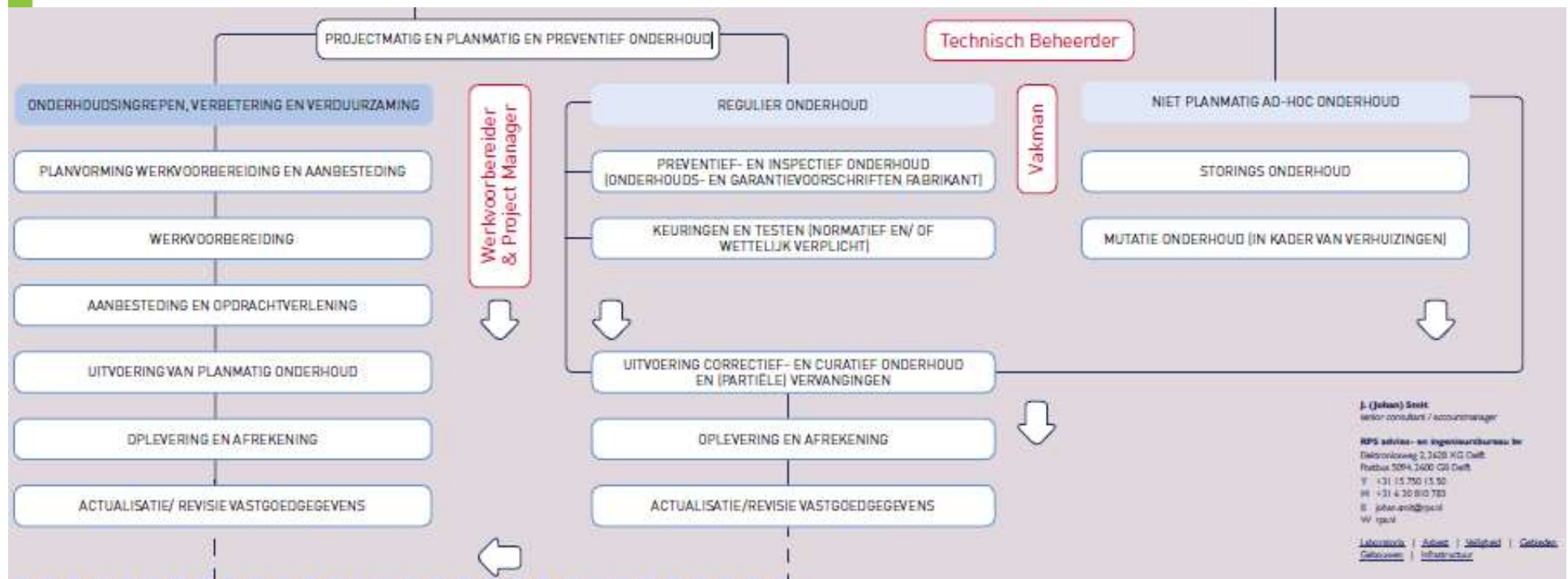
Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

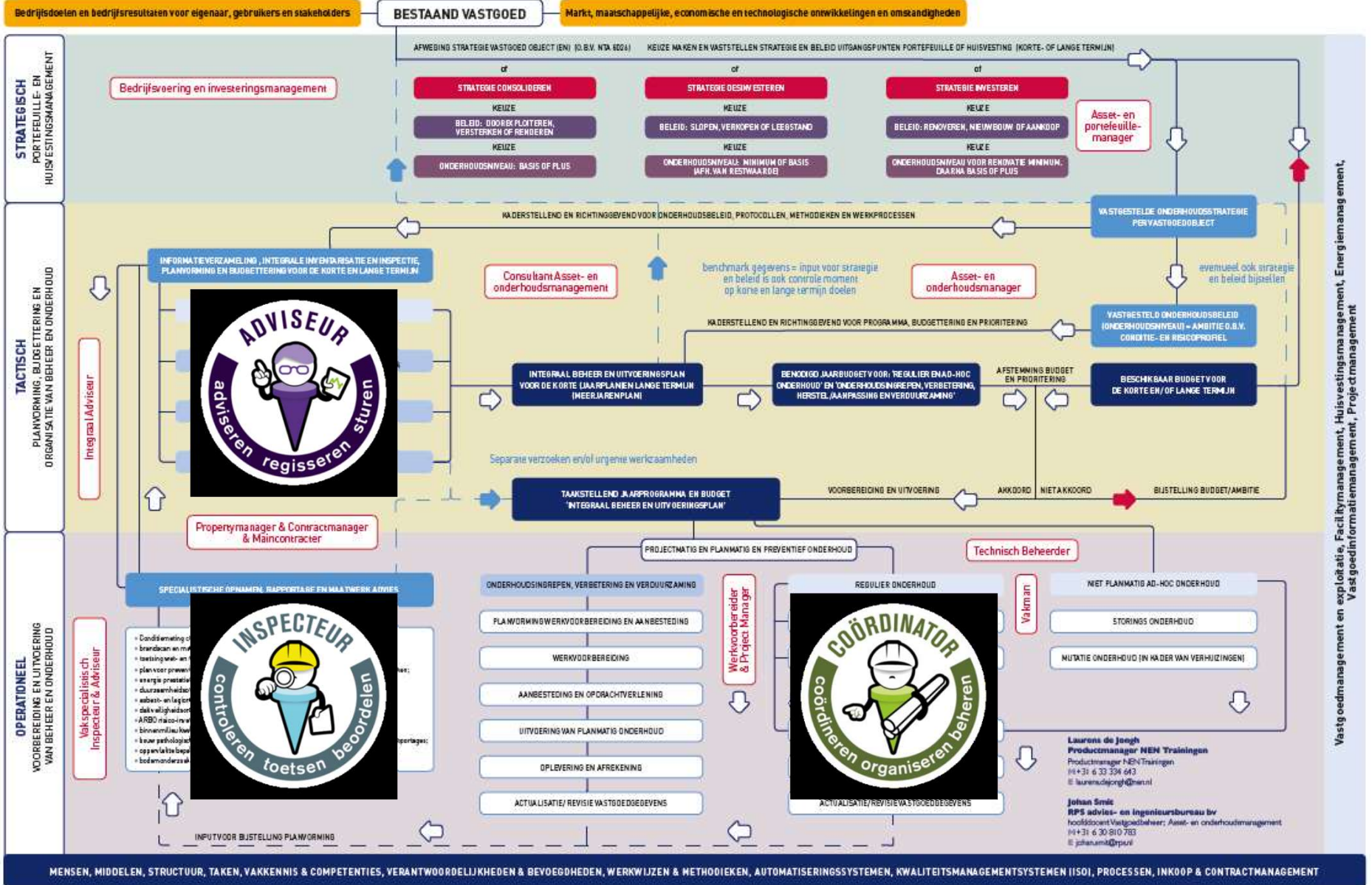
= keuzes maken en beslissen



Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

= taakstellend jaarplan en budget





VRAGEN

CHAT VRAGEN SESSIE – 4

ZIJN ER VRAGEN?



KENNIS DELEN

INHOUD

1. NEN 8026 - CONTEXT = Waarom en hoezo dan?
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.
4. Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.
5. *Koffie/thee momentje*
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. Samenvatting conclusies



KENNIS DELEN

INHOUD

1. NEN 8026 - CONTEXT = Waarom en hoezo dan?
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.
4. Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.
5. *Koffie/thee momentje*
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. Samenvatting conclusies

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen

START MET: Visie & Missie & Kernwaarden van een Organisatie

Bijvoorbeeld:

Wij zijn er voor en om en dat doen we vanuit het gedachtegoed van en met aandacht voor MVO en vanuit de volgende Kernwaarden zodat:

-
-

enzovoort

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen

Strategisch Richtinggevend + kader stellend

Strategisch Assetmanagement Plan (SAMP) conform NEN-ISO 55000

Van Ondernemersdoelen naar doelen voor Assets!

- Portefeuille Doelen & Beschikbaar Budget (€) = **Sturing**
- Asset Informatie = **Overzicht en informatie per Asset c.q. Beheerobject**
- Asset Strategie & Doelen = **Desinvesteren – Consolideren - Investeren**

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen

Tactisch Beleidskader

Beheer gebouwde Omgeving = Tactisch Assetmanagement Plan (TAP)

Asset Beleid voor Instandhouding

- Instandhoudingsniveau
- Asset Beheerdoelen = Technisch / Functioneel - Veilig – Duurzaam - Uitstraling - Kostenbeheersing - ...enzovoort

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen

Operationeel te behalen resultaten

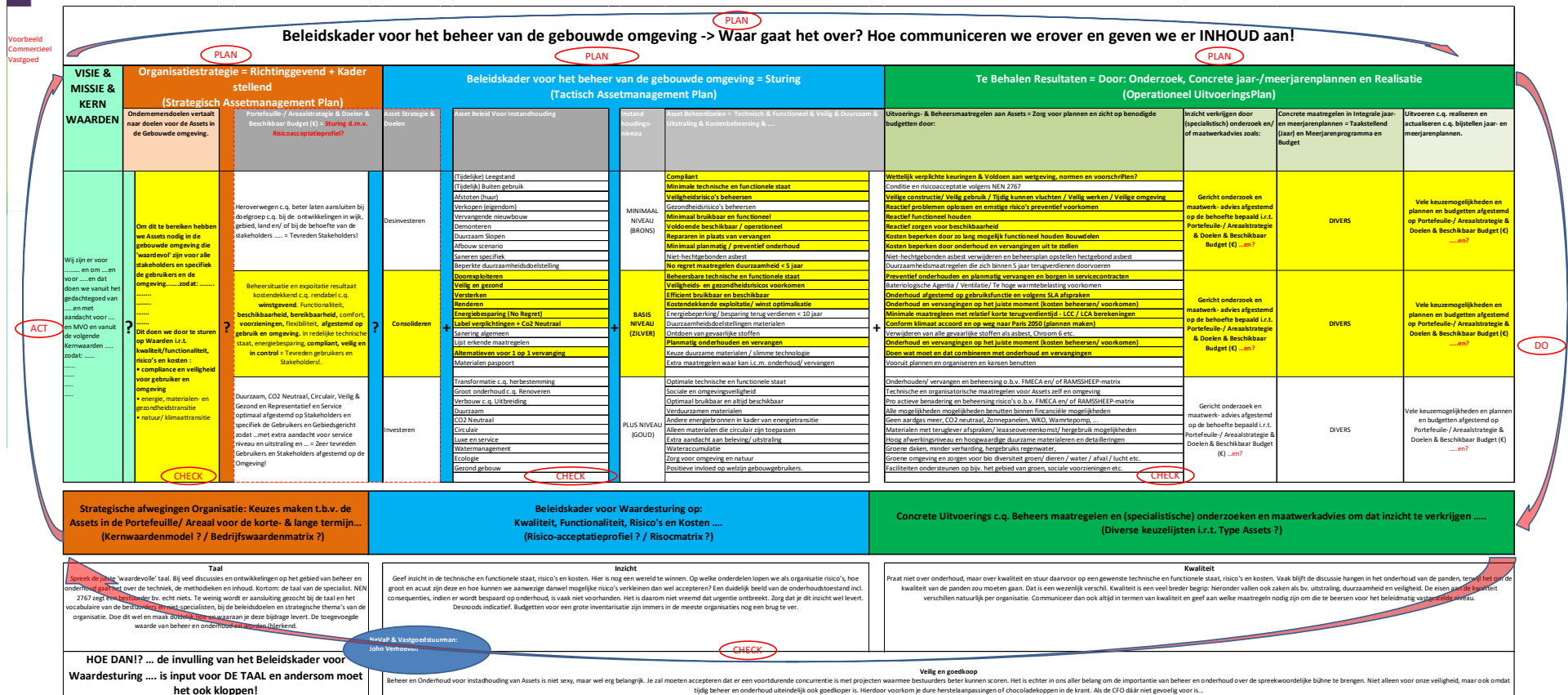
Onderzoek, concrete jaar-/meerjarenplannen en realisatie = Operationeel UitvoeringsPlan (OUP)

Plannen maken voor uitvoerings- & beheersmaatregelen + Budget

- Inzicht = (specialistisch) Onderzoek en/ of maatwerkadvies
- Integrale jaar- en meerjarenplannen = Taakstellend programma en Budget
- Uitvoeren = Realiseren
- Actualiseren = Bijstellen jaar- en meerjarenplannen

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen

= voorbeeld: uitwerking COMMERCIEEL VASTGOED



= voorbeeld: uitwerking COMMERCIEEL VASTGOED

Hoe wordt Richting c.q. Sturing
gegeven aan:

- 1) de Portefeuille,
- 2) dan wel een Specifieke Asset?

Van:

- Minimum,
- tot in control,
- tot ambitieus.

VISIE & MISSIE & KERN WAARDEN	Organisatiestrategie = Richtinggevend + Kader stellend (Strategisch Assetmanagement Plan)	
	Ondernemersdoelen vertaalt naar doelen voor de Assets in de Gebouwde omgeving.	Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (!) = Sturing d.m.v. Risicoacceptatieprofiel?
Wij zijn er voor en om voor en dat doen we vanuit het gedachtegoed van en met aandacht voor en MVO en vanuit de volgende Kernwaarden zodat:	Om dit te bereiken hebben we Assets nodig in de gebouwde omgeving die 'waardevol' zijn voor alle stakeholders en specifiek de gebruikers en de omgeving..... zodat: ? Dit doen we door te sturen op Waarden i.r.t. kwaliteit/functionali- teit, risico's en kosten : • compliance en veiligheid voor gebruiker en omgeving • energie, materialen- en gezondheidstransitie • natuur/ klimaattransitie CHECK	Heroverwegen c.q. beter laten aansluiten bij doelgroep c.q. bij de ontwikkelingen in wijk, gebied, land en/ of bij de behoefte van de stakeholders = Tevreden Stakeholders! Beheersituatie en exploitatie resultaat kostendeckend c.q. rendabel c.q. winstgevend. Functionaliteit, beschikbaarheid, bereikbaarheid, comfort, voorzieningen, flexibiliteit, afgestemd op gebruik en omgeving. In redelijke technische staat, energiebesparing, compliant, veilig en in control = Tevreden gebruikers en Stakeholders! ? Duurzaam, CO2 Neutraal, Circulair, Veilig & Gezond en Representatief en Service: optimaal afgestemd op Stakeholders en specifiek de Gebruikers en Gebiedsgericht zodat ...met extra aandacht voor service niveau en uitstraling en ... = Zeer tevreden Gebruikers en Stakeholders afgestemd op de Omgeving!

= voorbeeld: uitwerking COMMERCIEEL VASTGOED

Op welk niveau in stand
Houden.

Wat past bij welke
strategie?

- 1) Desinvesteren?
- 2) Consolideren?
- 3) Investeren?

Wat moet je dan doen?
en,
Wat moet je niet doen?

Asset Strategie & Doelen	Asset Beleid Voor Instandhouding	Instandhoudings-niveau	Asset Beheerdoelen = Technisch & Functioneel & Veilig & Duurzaam & Uitstraling & Kostenbeheersing & ...
Desinvesteren	(Tijdelijke) Leegstand	MINIMAAL NIVEAU (BRONS)	Compliant
	(Tijdelijk) Buiten gebruik		Minimale technische en functionele staat
	Afstoten (huur)		Veiligheidsrisico's beheersen
	Verkopen (eigendom)		Gezondheidsrisico's beheersen
	Vervangende nieuwbouw		Minimaal bruikbaar en functioneel
	Demoneren		Voldoende beschikbaar / operationeel
	Duurzaam Slopen		Repareren in plaats van vervangen
	Afbouw scenario		Minimaal planmatig / preventief onderhoud
	Saneren specifiek		Niet-hechtgebonden asbest
	Beperkte duurzaamheidsdoelstelling		No regret maatregelen duurzaamheid < 5 jaar
Consolideren	Doorexploiteren	BASIS NIVEAU (ZILVER)	Beheersbare technische en functionele staat
	Veilig en gezond		Veiligheids- en gezondheidsrisicos voorkomen
	Versterken		Efficient bruikbaar en beschikbaar
	Renderen		Kostendekkende exploitatie / winst optimalisatie
	Energiebesparing (No Regret)		Energiebeperking / besparing terug verdienen < 10 jaar
	Label verplichtingen + Co2 Neutraal		Duurzaamheidsdoelstellingen materialen
	Sanering algemeen		Ontdoen van gevaarlijke stoffen
	Lijst erkende maatregelen		Planmatig onderhouden en vervangen
	Alternatieven voor 1 op 1 vervanging		Keuze duurzame materialen / slimme technologie
	Materialen paspoort		Extra maatregelen waar kan i.c.m. onderhoud / vervangen
Investeren	Transformatie c.q. herbestemming	PLUS NIVEAU (GOUD)	Optimale technische en functionele staat
	Groot onderhoud c.q. Renoveren		Sociale en omgevingsveiligheid
	Verbouw c.q. Uitbreiding		Optimaal bruikbaar en altijd beschikbaar
	Duurzaam		Verduurzamen materialen
	CO2 Neutraal		Andere energiebronnen in kader van energietransitie
	Circulair		Alleen materialen die circulair zijn toepassen
	Luxe en service		Extra aandacht aan beleving / uitstraling
	Watermanagement		Wateraccumulatie
	Ecologie		Zorg voor omgeving en natuur
	Gezond gebouw		Positieve invloed op welzijn gebouwgebruikers.
	CHECK		

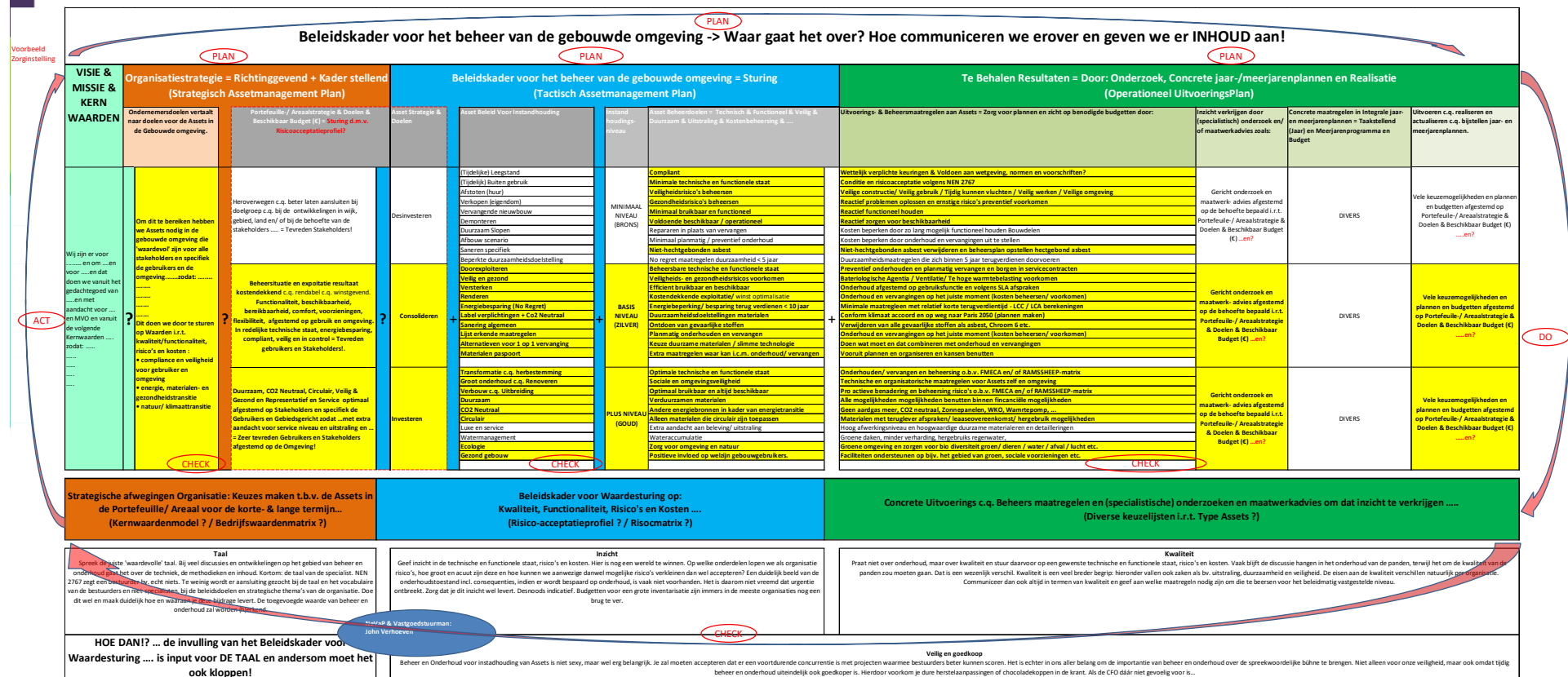
= voorbeeld: uitwerking COMMERCIEEL VASTGOED

Welke plannen ga je dan waarvoor maken voor Uitvoerings- & Beheersmaatregelen + Budget? Welke zaken gericht onderzoeken en uitwerken en realiseren.

Uitvoerings- & Beheersmaatregelen aan Assets = Zorg voor plannen en zicht op benodigde budgetten door:	Inzicht verkrijgen door (specialistisch) onderzoek en/ of maatwerkadvies zoals:	Concrete maatregelen in Integrale jaar- en meerjarenplannen = Taakstellend (Jaar) en Meerjarenprogramma en Budget	Uitvoeren c.q. realiseren en actualiseren c.q. bijstellen jaar- en meerjarenplannen.
Wettelijk verplichte keuringen & Voldoen aan wetgeving, normen en voor Conditie en risicoacceptatie volgens NEN 2767 Veilige constructie/ Veilig gebruik / Tijdig kunnen vluchten / Veilig werken Reactief problemen oplossen en ernstige risico's preventief voorkomen Reactief functioneel houden Reactief zorgen voor beschikbaarheid Kosten beperken door zo lang mogelijk functioneel houden Bouwdelen Kosten beperken door onderhoud en vervangingen uit te stellen Niet-hechtgebonden asbest verwijderen en beheersplan opstellen hechtgebond asbest Duurzaamheidsmaatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen doorvoeren Preventief onderhouden en planmatig vervangen en borgen in serviceco Bacteriologische Agentia/ Ventilatie/ Te hoge warmtebelasting voorkomen Onderhoud afgestemd op gebruiksfunctie en volgens SLA afspraken Onderhoud en vervangingen op het juiste moment (kosten beheersen/ vo Minimale maatregelen met relatief korte terugverdientijd - LCC / LCA ber Conform klimaat accoord en op weg naar Paris 2050 (plannen maken) Verwijderen van alle gevaarlijke stoffen als asbest, Chroom 6 etc. Onderhoud en vervangingen op het juiste moment (kosten beheersen/ vo Doen wat moet en dat combineren met onderhoud en vervangingen Vooruit plannen en organiseren en kansen benutten	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuile-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuile-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?
Onderhouden/ vervangen en beheersing o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-matrix Technische en organisatorische maatregelen voor Assets zelf en omgeving Pro actieve benadering en beheersing risico's o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-mat Alle mogelijkheden mogelijkheden benutten binnen financiële mogelijkheden Geen aardgas meer, CO2 neutraal, Zonnepanelen, WKO, Wärmtepomp, ... Materialen met teruglever afspraken/ leaseovereenkomst/ hergebruik mogelijkheden Hoog afwerkingsniveau en hoogwaardige duurzame materialen en detailleringen Groene daken, minder verharding, hergebruiks regenwater, Groene omgeving en zorgen voor bio diversiteit groen/ dieren / water / afval / lucht etc. Faciliteiten ondersteunen op bijv. het gebied van groen, sociale voorzieningen etc.	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuile-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuile-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?
Onderhouden/ vervangen en beheersing o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-matrix Technische en organisatorische maatregelen voor Assets zelf en omgeving Pro actieve benadering en beheersing risico's o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-mat Alle mogelijkheden mogelijkheden benutten binnen financiële mogelijkheden Geen aardgas meer, CO2 neutraal, Zonnepanelen, WKO, Wärmtepomp, ... Materialen met teruglever afspraken/ leaseovereenkomst/ hergebruik mogelijkheden Hoog afwerkingsniveau en hoogwaardige duurzame materialen en detailleringen Groene daken, minder verharding, hergebruiks regenwater, Groene omgeving en zorgen voor bio diversiteit groen/ dieren / water / afval / lucht etc. Faciliteiten ondersteunen op bijv. het gebied van groen, sociale voorzieningen etc.	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuile-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuile-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?

CHECK

= voorbeeld: uitwerking ZORG VASTGOED



= voorbeeld: uitwerking ZORG VASTGOED

Hoe wordt Richting c.q. Sturing
gegeven aan:

- 1) de Portefeuille,
- 2) dan wel een Specifieke Asset?

Van:

- Minimum,
- tot in control,
- tot ambitieus.

VISIE & MISSIE & KERN WAARDEN	Organisatiestrategie = Richtinggevend + Kader stellend (Strategisch Assetmanagement Plan)	
	Ondernemersdoelen vertaalt naar doelen voor de Assets in de Gebouwde omgeving.	Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) = Sturing d.m.v. Risicoacceptatieprofiel?
Wij zijn er voor en omen vooren dat doen we vanuit het gedachtegoed vanen met aandacht voor en MVO en vanuit de volgende Kernwaarden zodat:	Om dit te bereiken hebben we Assets nodig in de gebouwde omgeving die 'waardevol' zijn voor alle stakeholders en specifiek de gebruikers en de omgeving.....zodat: ? Dit doen we door te sturen op Waarden i.r.t. kwaliteit/functionali- teit, risico's en kosten : - compliance en veiligheid voor gebruiker en omgeving - energie, materialen- en gezondheidstransi- e - natuur/ klimaattransitie CHECK	Heroverwegen c.q. beter laten aansluiten bij doelgroep c.q. bij de ontwikkelingen in wijk, gebied, land en/of bij de behoefte van de stakeholders = Tevreden Stakeholders! Beheersituatie en exploitatie resultaat kostendekkend c.q. rendabel c.q. winstgevend. Functionaliteit, beschikbaarheid, bereikbaarheid, comfort, voorzieningen, flexibiliteit, afgestemd op gebruik en omgeving. In redelijke technische staat, energiebesparing, compliant, veilig en in control = Tevreden gebruikers en Stakeholders! ? Duurzaam, CO2 Neutraal, Circulair, Veilig & Gezond en Representatief en Service optimaal afgestemd op Stakeholders en specifiek de Gebruikers en Gebiedsgericht zodat ...met extra aandacht voor service niveau en uitstraling en ... = Zeer tevreden Gebruikers en Stakeholders afgestemd op de Omgeving!

= voorbeeld: uitwerking COMMERCIEEL VASTGOED

Op welk niveau in stand Houden.

Wat past bij welke strategie?

- 1) Desinvesteren?
- 2) Consolideren?
- 3) Investeren?

Wat moet je dan doen?
en,
Wat moet je niet doen?

Asset Strategie & Doelen	Asset Beleid Voor Instandhouding	Instandhoudings-niveau	Asset Beheerdoelen = Technisch & Functioneel & Veilig & Duurzaam & Uitstraling & Kostenbeheersing & ...
Desinvesteren	(Tijdelijke) Leegstand (Tijdelijk) Buiten gebruik Afstoten (huur) Verkopen (eigendom) Vervangende nieuwbouw Demonteren Duurzaam Slopen Afbouw scenario Saneren specifiek Beperkte duurzaamheidsdoelstelling	MINIMAAL NIVEAU (BRONS)	Compliant Minimale technische en functionele staat Veiligheidsrisico's beheersen Gezondheidsrisico's beheersen Minimaal bruikbaar en functioneel Voldoende beschikbaar / operationeel Repareren in plaats van vervangen Minimaal planmatig / preventief onderhoud Niet-hechtgebonden asbest No regret maatregelen duurzaamheid < 5 jaar
Consolideren +	Doorexploiteren Veilig en gezond Versterken Renderen Energiebesparing (No Regret) Label verplichtingen + Co2 Neutraal Sanering algemeen Lijst erkende maatregelen Alternatieven voor 1 op 1 vervangen Materialen paspoort	BASIS NIVEAU (ZILVER)	Beheersbare technische en functionele staat Veiligheids- en gezondheidsrisicos voorkomen Efficient bruikbaar en beschikbaar Kostendekkende exploitatie/ winst optimalisatie Energiebeperking/ besparing terug verdienen Duurzaamheidsdoelstellingen materialen Ontdoen van gevaarlijke stoffen Planmatig onderhouden en vervangen Keuze duurzame materialen / slimme technologie Extra maatregelen waar kan i.c.m. onderhoud
Investeren	Transformatie c.q. herbestemming Groot onderhoud c.q. Renoveren Verbouw c.q. Uitbreiding Duurzaam CO2 Neutraal Circulair Luxe en service Watermanagement Ecologie Gezond gebouw	PLUS NIVEAU (GOUD)	Optimale technische en functionele staat Sociale en omgevingsveiligheid Optimaal bruikbaar en altijd beschikbaar Verduurzamen materialen Andere energiebronnen in kader van energietransitie Alleen materialen die circulair zijn toepassen Extra aandacht aan beleving/ uitstraling Wateraccumulatie Zorg voor omgeving en natuur Positieve invloed op welzijn gebouwgebruikers
	CHECK		

= voorbeeld: uitwerking COMMERCIEEL VASTGOED

Welke plannen ga je dan waarvoor maken voor Uitvoerings- & Beheersmaatregelen + Budget? Welke zaken gericht onderzoeken en uitwerken en realiseren.

Uitvoerings- & Beheersmaatregelen aan Assets = Zorg voor plannen en zicht op benodigde budgetten door:	Inzicht verkrijgen door (specialistisch) onderzoek en/ of maatwerkadvies zoals:	Concrete maatregelen in integrale jaar- en meerjarenplannen = Taakstellend (Jaar) en Meerjarenprogramma en Budget	Uitvoeren c.q. realiseren en actualiseren c.q. bijstellen jaar- en meerjarenplannen.
Vettelijk verplichte keuringen & Voldoen aan wetgeving, normen en voorschriften? Conditie en risicoacceptatie volgens NEN 2767 Veilige constructie/ Veilig gebruik / Tijdig kunnen vluchten / Veilig werken / Veilige omgeving Reactief problemen oplossen en ernstige risico's preventief voorkomen Reactief functioneel houden Reactief zorgen voor beschikbaarheid Kosten beperken door zo lang mogelijk functioneel houden Bouwdelen Kosten beperken door onderhoud en vervangingen uit te stellen Niet-hechtgebonden asbest verwijderen en beheersplan opstellen hechtgebond asbest Duurzaamheidsmaatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen doorvoeren	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?
Preventief onderhouden en planmatig vervangen en borgen in servicecontracten Bacteriologische Agentia / Ventilatie/ Te hoge warmtebelasting voorkomen Onderhoud afgestemd op gebruiksfunctie en volgens SLA afspraken Onderhoud en vervangingen op het juiste moment (kosten beheersen/ voorkomen) Minimale maatregelen met relatief korte terugverdientijd - LCC / LCA berekeningen Conform klimaat accoord en op weg naar Paris 2050 (plannen maken) Verwijderen van alle gevaarlijke stoffen als asbest, Chroom 6 etc. Onderhoud en vervangingen op het juiste moment (kosten beheersen/ voorkomen) Doen wat moet en dat combineren met onderhoud en vervangingen Vooruit plannen en organiseren en kansen benutten	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?
Onderhouden/ vervangen en beheersing o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-matrix Technische en organisatorische maatregelen voor Assets zelf en omgeving Pro actieve benadering en beheersing risico's o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-matrix Alle mogelijkheden mogelijkheden benutten binnen financiële mogelijkheden Geen aardgas meer, CO2 neutraal, Zonnepanelen, VKO, Warmtepomp, ... Materialen met teruglever afspraken/ leaseovereenkomst/ hergebruik mogelijkheden Hoog afwerkingsniveau en hoogwaardige duurzame materialen en detailleringen Groene daken, minder verharding, hergebruiks regenwater, Groene omgeving en zorgen voor bio diversiteit groen/ dieren / water / afval / lucht etc. Faciliteiten ondersteunen op bijv. het gebied van groen, sociale voorzieningen etc.	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuille-/ Areaalstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (I) ...en?

CHECK

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen : **WAT ALS !?**

Beleidskader voor het beheer van de gebouwde omgeving = Sturing (Tactisch Assetmanagement Plan)			
Asset Strategie & Doelen	Asset Beleid Voor Instandhouding	Instand houdings-niveau	Asset Beheerdoelen = Technisch & Functioneel & Veilig & Duurzaam & Uitstraling & Kostenbeheersing &
Desinvesteren	(Tijdelijke) Leegstand	MINIMAAL NIVEAU (BRONS)	Compliant
	(Tijdelijk) Buiten gebruik		Minimale technische en functionele staat
	Afstoten (huur)		Veiligheidsrisico's beheersen
	Verkopen (eigendom)		Gezondheidsrisico's beheersen
	Vervangende nieuwbouw		Minimaal bruikbaar en functioneel
	Demonteren		Voldoende beschikbaar / operationeel
	Duurzaam Slopen		Repareren in plaats van vervangen
	Afbouw scenario		Minimaal planmatig / preventief onderhoud
	Saneren specifiek		Niet-hechtgebonden asbest
	Beperkte duurzaamheidsdoelstelling		No regret maatregelen duurzaamheid < 5 jaar
Consolideren	Doorexploiteren	BASIS NIVEAU (ZILVER)	Beheersbare technische en functionele staat
	Veilig en gezond		Veiligheids- en gezondheidsrisicos voorkomen
	Versterken		Efficient bruikbaar en beschikbaar
	Renderen		Kostendekkende exploitatie/ winst optimalisatie
	Energiebesparing (No Regret)		Energiebeperking/ besparing terug verdienen < 10 jaar
	Label verplichtingen + Co2 Neutraal		Duurzaamheidsdoelstellingen materialen
	Sanering algemeen		Ontdoen van gevaarlijke stoffen
	Lijst erkende maatregelen		Planmatig onderhouden en vervangen
	Alternatieven voor 1 op 1 vervanging		Keuze duurzame materialen / slimme technologie
	Materialen paspoort		Extra maatregelen waar kan i.c.m. onderhoud/ vervangen
Investeren	Transformatie c.q. herbestemming	PLUS NIVEAU (GOUD)	Optimale technische en functionele staat
	Groot onderhoud c.q. Renoveren		Sociale en omgevingsveiligheid
	Verbouw c.q. Uitbreiding		Optimaal bruikbaar en altijd beschikbaar
	Duurzaam		Verduurzamen materialen
	CO2 Neutraal		Andere energiebronnen in kader van energietransitie
	Circulair		Alleen materialen die circulair zijn toepassen
	Luxe en service		Extra aandacht aan beleving/ uitstraling
	Watermanagement		Wateraccumulatie
	Ecologie		Zorg voor omgeving en natuur
	Gezond gebouw		Positieve invloed op welzijn gebouwgebruikers.

CHECK

WAT ALS!?

Je niet weet
wat je moet
doen op
Tactische
niveau,

OMDAT

Strategische
doen niet
meegegeven
zijn!?

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen : **WAT ALS !?**

**Te Behalen Resultaten = Door: Onderzoek, Concrete jaar-/meerjarenplannen en Realisatie
(Operationeel UitvoeringsPlan)**

Uitvoerings- & Beheersmaatregelen aan Assets = Zorg voor plannen en zicht op benodigde budgetten door:	Inzicht verkrijgen door (specialistisch) onderzoek en/ of maatwerkadvies zoals:	Concrete maatregelen in Integrale jaar- en meerjarenplannen = Taakstellend (Jaar) en Meerjarenprogramma en Budget	Uitvoeren c.q. realiseren en actualiseren c.q. bijstellen jaar- en meerjarenplannen.
Wettelijk verplichte keuringen & Voldoen aan wetgeving, normen en voorschriften? Conditie en risicoacceptatie volgens NEN 2767 Veilige constructie/ Veilig gebruik / Tijdig kunnen vluchten / Veilig werken / Veilige omgeving Reactief problemen oplossen en ernstige risico's preventief voorkomen Reactief functioneel houden Reactief zorgen voor beschikbaarheid Kosten beperken door zo lang mogelijk functioneel houden Bouwdelen Kosten beperken door onderhoud en vervangingen uit te stellen Niet-hechtgebonden asbest verwijderen en beheersplan opstellen hechtgebond asbest Duurzaamheidsmaatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen doorvoeren Preventief onderhouden en planmatig vervangen en borgen in servicecontracten Bacteriologische Agentia / Ventilatie/ Te hoge warmtebelasting voorkomen Onderhoud afgestemd op gebruiksfunctie en volgens SLA afspraken Onderhoud en vervangingen op het juiste moment (kosten beheersen/ voorkomen) Minimale maatregelen met relatief korte terugverdientijd - LCC / LCA berekeningen Conform klimaat accoord en op weg naar Paris 2050 (plannen maken) Verwijderen van alle gevaarlijke stoffen als asbest, Chroom 6 etc. Onderhoud en vervangingen op het juiste moment (kosten beheersen/ voorkomen) Doen wat moet en dat combineren met onderhoud en vervangingen Vooruit plannen en organiseren en kansen benutten	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuile- / Arealstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (€) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuile- / Arealstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (€)en?
Onderhouden/ vervangen en beheersing o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-matrix Technische en organisatorische maatregelen voor Assets zelf en omgeving Pro actieve benadering en beheersing risico's o.b.v. FMECA en/ of RAMSSHEEP-matrix Alle mogelijkheden mogelijkheden benutten binnen financiële mogelijkheden Geen aardgas meer, CO2 neutraal, Zonnepanelen, WKO, Wamrtelpomp, ... Materialen met teruglever afspraken/ leaaseovereenkomst/ hergebruik mogelijkheden Hoog afwerkingsniveau en hoogwaardige duurzame materialeren en detailleringen Groene daken, minder verharding, hergebruiks regenwater, Groene omgeving en zorgen voor bio diversiteit groen/ dieren / water / afval / lucht etc. Faciliteiten ondersteunen op bijv. het gebied van groen, sociale voorzieningen etc.	Gericht onderzoek en maatwerk- advies afgestemd op de behoefte bepaald i.r.t. Portefeuile- / Arealstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (€) ...en?	DIVERS	Vele keuzemogelijkheden en plannen en budgetten afgestemd op Portefeuile- / Arealstrategie & Doelen & Beschikbaar Budget (€)en?

CHECK

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen : **DOEL IS**

Om vanuit Tactische niveau een Beleidskader vast te stellen...

Beleidskader voor Waardesturing op:
Kwaliteit, Functionaliteit, Risico's en Kosten
(Risico-acceptatieprofiel ? / Risomatrix ?)

..... in relatie tot de Strategische afwegingen!

Strategische afwegingen Organisatie: Keuzes maken t.b.v. de Assets in de Portefeuille/ Areaal voor de korte- & lange termijn...
(Kernwaardenmodel ? / Bedrijfswaardenmatrix ?)



Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen : **DOEL IS**

ZODAT: Op Operationeel Niveau duidelijk is **WAT** er moet en kan worden gedaan en **WAT niet**.

Concrete Uitvoerings c.q. Beheers maatregelen en (specialistische) onderzoeken en maatwerkadvies om dat inzicht te verkrijgen
(Diverse keuzelijsten i.r.t. Type Assets ?)

Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen : **DOEL IS**

ZODAT: We informatie kunnen vastleggen per Assets!

ASSET INFORMATIE = Overzicht en informatie per Asset c.q. Beheerobject														
Asset Code	Asset Naam	Soort/ Type Asset	Gebruiks-functie	Algemene Asset gegevens	Straat / (Water)Weg trace	Huis-nr. / Wegaanduiding	Postcode / ...	GPS Code	Plaats / Gebied	Kadastrale Sectie en Nummer	Bouwjaar	m2 BVO	Perceel-/ terrein oppervlakte m²	
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼

Asset Strategie & Doelen	Asset Beleid Voor Instandhouding	Instand houdingsniveau	Asset Beheerdoelen
Keuze maken: - Desinvesteren - Consolideren - Investeren ▼	Keuze maken uit de lijst i.r.t. de Asset Strategie & Doelen: ▼	MINIMAAL (BRONS) BASIS (ZILVER) PLUS (GOUD) ▼	Keuze maken uit de lijst i.r.t. Asset Beleid Voor instandhouding) ▼

Te Behalen Resultaten = Door: Onderzoek, Concrete jaar-/meerjarenplannen en Realisatie (Operationeel UitvoeringsPlan)			
Uitvoerings- & Beheersmaatregelen aan Assets = Zorg voor plannen en zicht op benodigde budgetten door: ▼	Inzicht verkrijgen door (specialistisch) onderzoek en/ of maatwerkadvies zoals: ▼	Concrete maatregelen in Integrale jaar- en meerjarenplannen = Taakstellend (Jaar) en Meerjarenprogramma en Budget ▼	Uitvoeren c.q. realiseren en actualiseren c.q. bijstellen jaar- en meerjarenplannen. ▼

VRAGEN

CHAT VRAGEN SESSIE – 5

ZIJN ER VRAGEN?



KENNIS DELEN

INHOUD

1. NEN 8026 - CONTEXT = Waarom en hoezo dan?
2. Terugpakken op de essentie van de huidige NTA 8026.
3. Doorkijk op de ontwikkeling van de norm NEN 8026.
4. Schema Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed.
5. *Koffie/thee momentje*
6. Conceptueel model voor Vastgoedsturing Visie en Missie en Vastgoeddoelen.
7. **Samenvatting conclusies**

AFRONDEN KENNISSESSIE NTA 8026



VRAAG, te beantwoorden met de chatfunctie

- Een beleidskader vastgelegd in een NEN 8026 zou er eindelijk voor kunnen zorgen dat duidelijkheid komt voor HOE DAT MOET EN KAN!

AFRONDEN KENNISSESSIE NTA 8026



VRAAG, te beantwoorden met de chatfunctie!

- Vastgoedorganisaties zitten echt te wachten op zo'n norm, hij kan er niet snel genoeg zijn!

Tenslotte

3 VRAGEN, te beantwoorden via POLL

- Is je nu iets meer duidelijk geworden over de ontwikkeling van NEN 8026?
- Vind jij het belangrijk is dat er een beleidskader komt voor beheer van de gebouwde omgeving?
- Verwacht je dat je hiermee te maken gaat krijgen in jouw werkomgeving?





Afsluitende vragen, antwoorden via chat!

- Wat vond je er van?
- Wil je op de hoogte gehouden worden?

EINDE!

- **HUISWERK!:** Lees en verdiep je in de aangeleverde bijlage na deze uitleg!
- **TIPS?:** Heb je tips c.q. suggesties of feedback voor Johan die hij kan meenemen naar de NEN 8026 Commissie? Dan graag naar: johan.smit@rps.nl

Vul svp na de afsluiting de evaluatie in!

DANKJEWEL!

