

## NEN 8026 Methodiek voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Op 22 februari 2023 organiseerde Sertum een intervisie met als doel commentaar en suggesties te verzamelen voor de normcommissie NEN8026. 36 Sertum geregistreerden hebben hier online aan deelgenomen.

### Inhoud

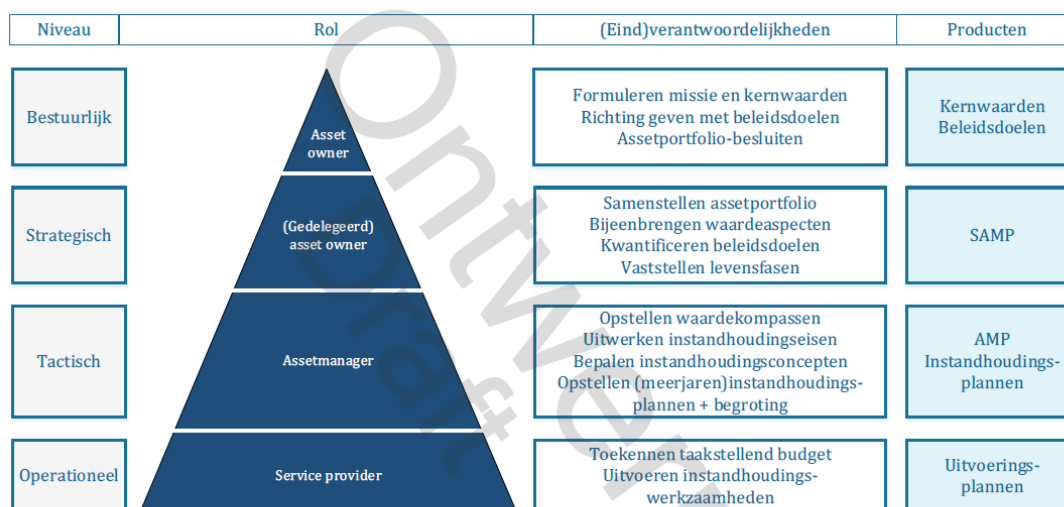
De NEN 8026 biedt een methode voor het realiseren van waarde met bestaande fysieke assets (vastgoedobjecten, civiele kunstwerken en infrastructuur) voor een organisatie. De methodiek richt zich op het gehele assetportfolio en op delen uit het portfolio. NEN 8026 richt zich op organisaties die verantwoordelijk zijn voor het beheren van assets in de gebouwde omgeving en op de professionals die beheerders ondersteunen bij het uitvoeren van hun taken.

Het gaat over 'Waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving'. Daarmee geeft het, vanuit strategisch vastgestelde waardeaspecten, voor de gebruiksfase en/ of transitiefase richting aan het opstellen van een waardekompas. Voorbeelden van toe te kennen waardeaspecten per thema die verder kunnen worden uitgewerkt met beleidsdoelen zijn bijvoorbeeld:

- **Techniek en functioneren:** Compliance, Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid, Beschikbaarheid, Betrouwbaarheid, Onderhoudbaarheid, Toegankelijkheid, ..
- **Kosten en baten:** Economie, Financieel, Rendement, Marktwaarde, Toekomstwaarde, Gebruikswaarde, Belevingswaarde, ..
- **Leefomgeving en maatschappij:** Esthetica, Cultuurhistorisch, Leefbaarheid, Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Circulair, Ecologisch, Energieverbruik, Klimaat adaptief, Inclusiviteit, ..

De eisen en concepten kunnen variëren in tijd, per asset en per locatie en moeten door de organisatie zelf verder worden uitgewerkt. Deze worden mede bepaald in relatie tot de beleidsdoelen van de organisatie, de portfoliobesluiten (voor de korte en/ of lange termijn) en het beschikbare budget, zodat daarvoor gedifferentieerde instandhoudingsniveaus en -plannen nodig zijn.

Om de norm goed en eenduidig toe te passen is een gemeenschappelijke terminologie vastgelegd. Dit normontwerp staat op zichzelf en sluit op tactisch niveau aan op het strategisch assetmanagementplan (SAMP), volgens NEN-ISO 55000:2014, Assetmanagement – Overzicht, principes en terminologie, en geeft daarmee mede richting aan de wijze waarop concreet inhoud gegeven kan worden aan het opstellen van assetmanagementplannen (AMP-en) voor beheerobjecten en/ of assets die deel uitmaken van een assetverzameling of assetmanagementsysteem.



Figuur 4 — Assetmanagementorganisatie en verantwoordelijkheden

De methodiek is bedoeld voor organisaties die verantwoordelijk zijn voor het beheren van bestaande fysieke assets in de gebouwde omgeving en voor de professionals die deze organisaties ondersteunen bij het uitvoeren van hun taken. Daarom wordt in deze norm voor alle managementniveaus (bestuurlijk, strategische, tactische en operationeel) binnen de assetmanagementorganisatie aangegeven:

- Welke data en informatie minimaal nodig zijn op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau.
- Welke rollen erbij betrokken zijn.
- Hoe de monitorings- en bijsturingscyclus (PDCA) is ingericht.
- Welke producten er nodig zijn.

Een belangrijk aspect om aan te kunnen tonen of er daadwerkelijk waarde wordt toegevoerd voor een organisatie en haar stakeholders met haar assets, is het hebben van inzicht van cruciaal belang. Daarom wordt per managementniveau aangegeven welke informatiebehoefte er is en dus door het onderliggende managementniveau moet worden geleverd. De norm geeft handvatten om instandhoudingseisen en -concepten op te stellen maar geeft geen handvatten voor monitoren, evalueren en bijsturen. Wel wordt ingegaan op het belang hiervan en dat bijsturen, op basis van het uitvoeren van assessment (door: observeren, verifiëren, valideren) en evaluaties, noodzakelijk is als onderdeel van het continue proces van instandhouding van assets in de tijd.

### Reacties uit de groep

De input van de Sertum geregistreerden is verzameld en gebundeld ingediend bij de normcommissie via deze link: [Methodiek voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving | NEN](#)

1. In het algemeen is het ingewikkeld taalgebruik. Hierdoor wordt de praktische toepasbaarheid belemmerd. Bovendien worden Engelse termen gebruikt, waarschijnlijk vanwege de koppeling met de ISO55000. Daarentegen is er geen koppeling met de BOEI methodiek. Niet dat dit nodig zou zijn, echter het zou wel veel toegankelijke worden als de terminologie van de BOEI methodiek gevolgd zou worden.
2. De voorloper van de norm, de NTA 8026, kende een duidelijke koppeling met de NEN 2767 (zie specifiek ook hoofdstuk 2 normatieve verwijzing van de NTA 8026). Binnen de NTA 8026 werden onderhoudsniveaus benoemd (minimum, basis en plus), die meetbaar gemaakt werden a.d.h.v. de NEN 2767 conditiescores en risicoaspecten. Dit maakte het mogelijk om het abstracte onderhoudsbeleid in de praktijk beter bruikbaar en meetbaar te maken, en te koppelen aan vastgoedstrategielabels. Waarom is dit losgelaten in de NEN 8026?
3. In het verlengde hiervan: waarom is de koppeling met de NEN 2767 niet expliciet? Zie H2 NEN 8026: geen normatieve verwijzing meer.
4. Binnen de NEN 8026 wordt risico gedefinieerd als 'effect van onzekerheid (op het behalen van) doelstellingen'. Waarom wordt niet aangesloten op de gebruikelijke (en over het algemeen gedoede) definitie van risico -> risico = kans x effect? Binnen de NEN 2767 Praktijkids wordt 'risico' overigens ook gelijk gesteld aan 'effect' (zie paragraaf 3.4.5), maar aan een risico is ook altijd een kans aspect verbonden. Het gaat niet alleen om het mogelijke gevolg (: effect), maar zeker ook om de kans waarop dat gevolg op kan treden.
5. De NEN 8026 verwijst in de inleiding naar het schema Asset en onderhoudsmanagement vastgoed zoals opgenomen in de Jellema deel 13. Dat model / schema is in de praktijk heel goed bruikbaar. Waarom is dit model niet expliciet opgenomen in de NEN 8026?
6. Paragraaf 5.7:  
Voorbeelden van afwaarderen zijn:  
"Een gebouw dat op de planning staat voor een totaalrenovatie/restauratie (versneld afschrijven)"  
Hoe kan het gebouw afgewaardeerd worden als er juist in geïnvesteerd wordt om de kwaliteit tekorten op te waardenen middels een renovatie/restauratie?  
Versneld afschrijven vindt toch alleen plaats al je gaat renoveren indien een technische levensduur nog niet gehaald is?
7. Er wordt in figuur 5 gestuurd op een PDCA methode. Het zou de duidelijkheid ten goede komen dit terug te zien in de omkadering.

8. Het spinnenweb dat naar voren komt na het invullen van het waardekompas wordt nu genoemd visualisatie waardekompas. Eigenlijk geeft het de prioriteit weer. Prioritering Waardekompas zou mogelijk een duidelijker begrip zijn voor de mensen die er mee moeten werken.
9. Deze norm is moeilijk uit te leggen aan hoger management die geen affiniteit heeft met vastgoedmanagement, terwijl hier juist input van verwacht wordt. Een management samenvatting als bijlage zou goed doen.
10. De vraag is of deze kennis op operationeel niveau noodzakelijk is. De inspecteurs geven overwegend aan dat de afwegingen gemaakt moeten worden door verantwoordelijken op strategisch en tactisch niveau. Wel zou het goed zijn dat de onderhoudskundigen die op operationeel functioneren op de hoogte zijn van de essentie van de norm en hun opdrachtgevers hierop kunnen wijzen.
11. In de diverse hoofdstukken wordt de informatiebehoefte beschreven. In de opsommingen ontbreekt de actuele gebouwdocumentatie en de documentatie in het kader van compliancy. Deze is essentieel op operationeel niveau en eigenlijk op tactisch niveau.