

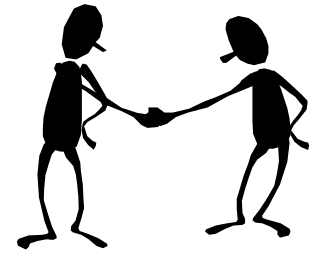
Kennissessie: Waardegestuurd Vastgoedonderhoud met NEN 8026

18 april 2024

Heb je de Sertum Community app al gedownload?



Programma



- **Welkom bij Sertum door Marcel Ponjée en introductie Johan Smit**
- Inhoud Kennissessie: Waardegestuurd Vastgoedonderhoud met NEN 8026
NEN 8026
 1. Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
 2. Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
 3. NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
 4. Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
 5. Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam
 6. Relatie met Sertum Registers
- Afrondende vragen
- Afsluiting en evaluatie

Onderhoud is een vak

- Toelating op basis van bewezen competenties
- Verplicht te volgen Permanente Educatie
- Netwerken en kennisdelen
- Elke geregistreerde heeft een persoonlijke pagina

Register voor onderhoudskundigen



Save the date



donderdag 10 oktober 2024

sertum
INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED



Kennissessie: Waardegestuurd Vastgoedonderhoud met NEN 8026

Organisaties die verantwoordelijk zijn voor het beheren van vastgoed kunnen voor diverse dilemma's komen te staan indien onvoldoende zicht is in de kwaliteit/ functionaliteit, risico's en kosten voor de exploitatie op de korte en lange termijn. Voor deze organisaties en de onderhoudsprofessionals die beheerders ondersteunen bij het uitvoeren van hun taken kan de onlangs opgestelde NEN 8026 helpen.

Deze norm beschrijft een 'Methode voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving'.

De norm richt zich specifiek op het waardegestuurd in stand houden van fysieke assets in de gebouwde omgeving zoals ook vastgoed. Het biedt een gemeenschappelijke taal en handvatten om op een gestructureerde manier assetmanagementprocessen in te richten en te borgen. Hiermee kunnen organisatie specifieke assetportfoliobesluiten worden genomen en doelstellingen en waardeaspecten worden bepaald voor het realiseren van waarde voor een organisatie en haar stakeholders (zoals economisch, financieel rendement, maatschappelijke of marktwaarde, toekomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde, etc.).

Voorbeelden van toe te kennen waardeaspecten per thema zijn: Techniek en functioneren: Compliance, Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid, Beschikbaarheid, Betrouwbaarheid, Onderhoudbaarheid, Toegankelijkheid, Leefomgeving en maatschappij: Esthetica, Cultuurhistorie, Leefbaarheid, Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Circulair, Ecologie, Energieverbruik, Klimaatadaptief, Inclusiviteit, etc.

Door voor deze strategisch vastgestelde waardeaspecten het belang ten opzichte van elkaar te bepalen ontstaat een Waardekompas.

Dit Waardekompas geeft richting en helpt vervolgens bij het opstellen van instandhoudingseisen, -concepten en -plannen voor bestaande assets in de gebouwde omgeving die in gebruik zijn of zich in een transitiefase bevinden (opwaarderen of afwaarderen). Daarbij wordt op tactisch niveau het assetportfolio onderverdeeld in clusters van logisch samenhangende beheerobjecten en assettypen (het assetportfolio). Dit maakt het mogelijk om betere en samenhangende keuzes te maken om noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen slim aan te pakken.

De nieuwe NEN 8026 vervangt de NTA 8026:2009 'Vastgoedsturing en conditiemeting' en biedt een normatief kader voor hetgeen informatief is opgenomen in bijlage D & E van NEN 2767-1 Condiitiemeting gebouwde omgeving.

Johan Smit

Principal Consultant Asset- en onderhoudsmanagement bij Helix

- BOB Opleidingen: Kerndocent leergang Vastgoedbeheer & Asset- en onderhoudsmanagement vastgoed
- Koninklijke NEN Trainingen: Kerndocent leergang NEN 2767
- Koninklijke NEN:
 - Lid normcommissie NEN 2767 (expert)
 - Lid normcommissie NEN 8026 (rapporteur)
 - Auteur: Praktijkids NEN 2767 Conditiemeting
- Lid Raad van Advies Sertum en gastdocent Permanente Educatie
- Lid COMOG, Lid Bouwstenen voor Sociaal en NVDO inclusief gastdocent PE's
- Coördinerend hoofdauteur Jellema Deel 13: Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed.



Leerdoel

U weet:

- wat de NEN 8026 inhoudt en kent de essentie van waardegestuurd assetmanagement.
- u weet hoe u de methodiek toepast binnen uw eigen organisatie.

U leert:

- hoe u de waardeaspecten van uw eigen organisatie kwalificeert en kwantificeert.
- werken met het waardenkompas.

U kunt hiermee een eigen visie formuleren op de toegevoegde waarde van Waardegestuurd Asset- en Onderhoudsmanagement.

Hoe gaan we dit doen?

Zoveel als mogelijk interactief door vragen, discussie en met oefeningen om kennis, ervaring en inzichten met elkaar te delen.

Sheets als leidraad en diverse digitaal materiaal achteraf:

- Deze presentatie.
- Een aantal bijlagen.



U heeft zo handvatten en praktische kennis om in uw organisatie met de NEN 8026 aan de slag te gaan.

Aanbevolen literatuur:

- Norm NEN 8026 en NEN 2767
- Jellema deel 13: Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed.
- Wet en regelgeving bestaande gebouwen en installaties (Melford/ Sertum).
- Condiemeting van de gebouwde omgeving (Koninklijke NEN).



Pollvraag



Ben je al bekend met de NEN 8026?

Ja of Nee

Pollvraag



Als je al bekend bent met de NEN 8026, pas je hem dan ook al toe?

Ja of Nee

INHOUD

- **Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026**
- Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
- NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
- Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
- Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam
- Relatie met Sertum Registers
- Afsluiting

Chatvraag



Waar denk je aan bij het begrip Assetmanagement?

Principe van Assetmanagement

Zie hiernaast voor de juiste definitie!

Deze assets worden gemanaged -> Wie doet Wat, Wanneer en met Wie en Wat?

Volgens NEN-ISO 55002: Omvat alle activiteiten in alle levensfasen om waarde te realiseren uit assets.

De term 'activiteit' heeft hierbij een brede betekenis en kan ook de aanpak, de planning, de plannen en de implementatie ervan omvatten.



Principe van Assetmanagement

Een organisatie heeft doelen die worden vertaald in waarden die worden gerealiseerd door middel van de inzet van assets.

NEN-ISO 55002 maakt hierbij onderscheid in:

- **waarden:** principes die richting geven aan de interne en externe gedragingen van een organisatie, aangeduid met organisatiewaarden;
- **waarde:** hoeveel een asset waard is (*voor de organisatie en haar stakeholders*).

De waarde wordt bepaald door de organisatie en haar stakeholders, in overeenstemming met de organisatiedoelstellingen.



Principe van Assetmanagement

Een organisatie heeft doelen die worden vertaald in waarden die worden gerealiseerd door middel van de inzet van assets.

NEN-ISO 55002 maakt hierbij onderscheid in:

- **waarden:** principes die richting geven aan de interne en externe gedragingen van een organisatie, aangeduid met organisatiewaarden;
- **waarde:** hoeveel een asset waard is (*voor de organisatie en haar stakeholders*).

De waarde wordt bepaald door de organisatie en haar stakeholders, in overeenstemming met de organisatiedoelstellingen.



Principe van Assetmanagement – Het systeem

Nederlandse norm

NEN 8026
(nl)

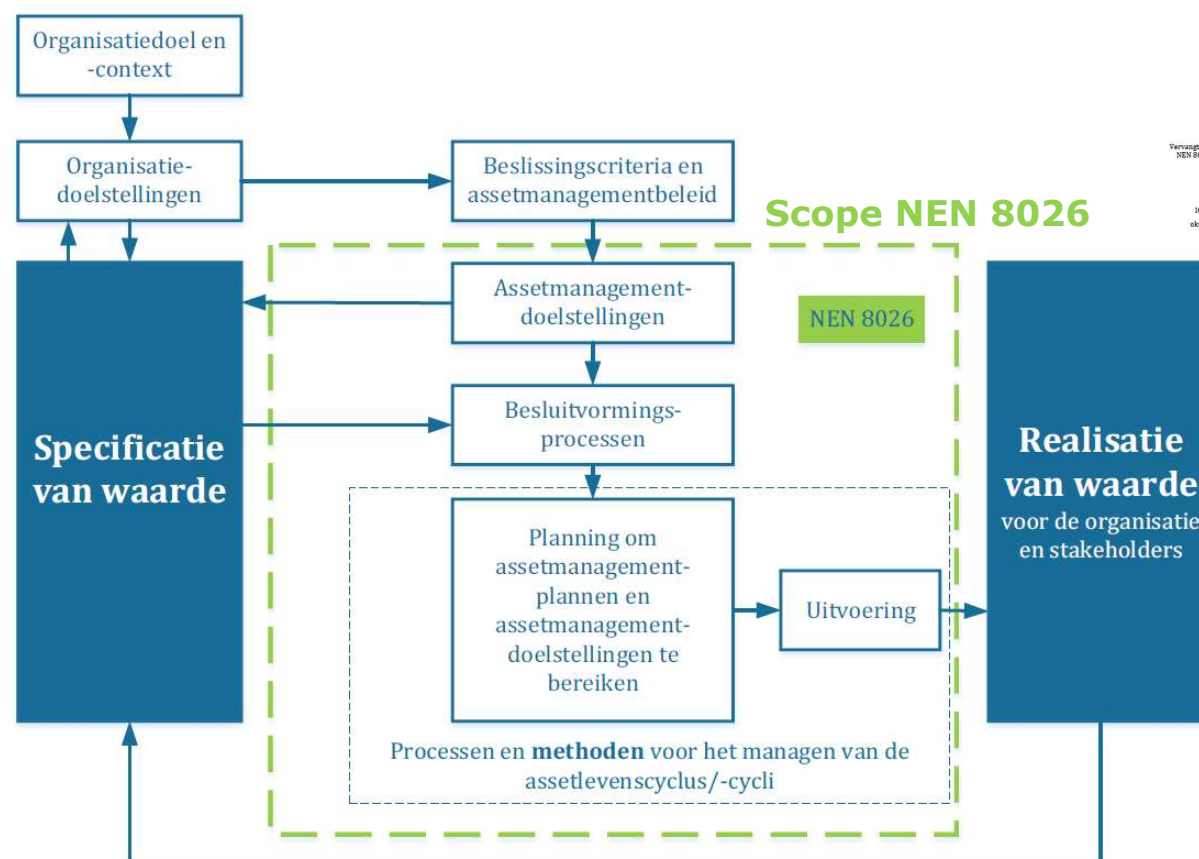
Methode voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

De overkoepelende (**Systeem**) norm voor assetmanagement (NEN-ISO 55000) beschrijft het proces om waarde te realiseren en inzichtelijk te maken.

De **Methode** om waarde te realiseren en te specificeren (inzichtelijk te maken) is beschreven in NEN 8026.

BRON: Afgeleid van figuur A.1 van NEN-ISO 55002:2018



Vernieuw NTA 8026:2009, NEN 8026:2022 Omw.

ICS 91.020 oktober 2023

Principe van Assetmanagement – Het systeem

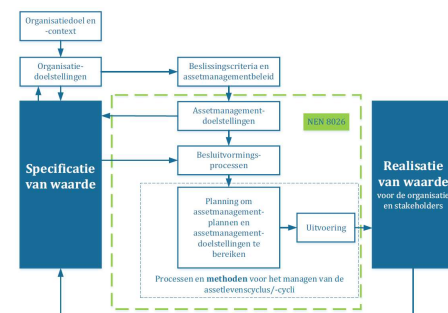
De assetmanagementdoelstellingen gelden voor het gehele portfolio

Assetmanagementdoelstellingen vastgesteld door de organisatie, afgeleid uit de organisatiedoelstellingen en in overeenstemming met de beleidsdoelen en het assetmanagementbeleid, om specifieke, meetbare resultaten te behalen.

Voorbeelden van assetmanagementdoelstellingen zijn:

- De assets zijn klimaatbestendig.
- Het vastgoed is natuur inclusief.
- Het materiaalgebruik is zo veel mogelijk circulair.
- De beschikbaarheid van de gebouwen en ruimten bedraagt 99,8 %.

Wanneer een organisatie geen assetmanagement beleid heeft, beperkt het managen van de assets zich tot de technische en functionele aspecten en het voldoen aan wet- en regelgeving.



Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Nederlandse norm

NEN 8026

(nl)

Methode voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

Organisatiedoel en context

In NEN 8026 word ingegaan op de rollen en taken van een assetmanagementorganisatie.

Waardegestuurd in stand houden is alleen mogelijk wanneer er een adequaat samenspel is tussen bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Versie NTA 8026:2006
NEN 8026:2012 (aanv)

ISO 55000
November 2013

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagment Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

De norm is bedoeld voor (vastgoed)organisaties die, in hun rol van Assetmanager verantwoordelijk zijn voor het in stand houden van bestaande fysieke assets. En voor professionals die deze organisaties ondersteunen bij het uitvoeren van hun taken.

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Nederlandse norm

NEN 8026

(nl)

Methode voor het waardegevoerd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

Versie 01.001.001

01.001.001

01.001.001

Organisatiedoel en context

De norm NEN 8026 helpt bij het geven richting met het assetmanagementbeleid. Dit heeft invloed op de samenstelling van de assetportfolio en het nemen van besluiten daarover op korte en/ of lange termijn.

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagment Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

Een assetmanagementorganisatie heeft de verantwoordelijkheid om de strategische assetmanagement-doelstellingen te vertalen naar tactische kaders. En om dit mee te geven als richtinggevend aan de (gemandateerd) Asset Owner.

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Nederlandse norm

NEN 8026

(nl)

Methode voor het waardegevoerd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

Organisatiedoel en context

De norm NEN 8026 helpt bij het geven richting met het assetmanagementbeleid.

Dit bepaald of een asset in de fase **Gebruik** is of (op weg is naar) fase **Transitie** door (tijdelijk)

Afwaarderen of Opwaarderen.

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagment Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

Een assetmanagementorganisatie heeft de verantwoordelijkheid om vanuit tactische kaders assetmanagementdoelstellingen te formuleren.

En om dit vast te leggen in een Strategisch Assetmanagement Plan (zie Bijlage) voor de Assetportfolio i.r.t. de Levensfasen van specifieke Assetbeheerobjecten of Assetsystemen*.

(*Onderverdeling in clusters van logisch samenhangende beheerobjecten en assettypen en/ of functies).

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Organisatiedoel en context

NEN 8026 helpt bij opstellen van instandhoudingseisen, -concepten en -plannen.

Daarbij wordt op tactisch niveau de assetportefeuille onderverdeeld in logisch samenhangende beheerobjecten en assettypen (en of functies).

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagment Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

Een assetmanagementorganisatie heeft de verantwoordelijkheid om vanuit tactische kaders en het SAMP tactische instandhoudingsplannen (ISHP) op te stellen. En om dit vast te leggen in assetmanagementplannen (zie Bijlage) voor de assetbeheerobjecten of assetsystemen!

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Gemeenschappelijke terminologie en handvatten voor een gestructureerde manier van werken!

Nederlandse norm
NEN 8026
 (nl)
 Methode voor het waardegetuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving
 Method for value-driven conservation of assets in the built environment

3.9

asset owner

AO

eigenaar van het assetportfolio die verantwoordelijk is voor het bepalen van de waardeaspecten en assetmanagementdoelen

Opmerking 1 bij de term: De rol van asset owner ligt gewoonlijk bij de directie of het bestuur van een organisatie. De asset owner kan zijn taken mandateren binnen de organisatie.

[BRON: Gebaseerd op het certificatieschema NEN-ISO 55001]

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanager Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Gemeenschappelijke terminologie en handvatten voor een gestructureerde manier van werken!

Nederlandse norm
NEN 8026
 (nl)
 Methode voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving
 Method for value-driven conservation of assets in the built environment

3.8 assetmanager AM

rol binnen de organisatie die verantwoordelijk is voor het ontwikkelen van beleid waarmee de assetmanagementdoelstellingen (zoals vastgelegd in het SAMP) kunnen worden gerealiseerd

Opmerking 1 bij de term: De assetmanager stelt diverse plannen samen, rekening houdend met risico's en kansen die samenhangen met het managen van assets. De assetmanager is verantwoordelijk voor het realiseren van de plannen en voor de uitbesteding van diensten en werkzaamheden aan de serviceprovider.

Opmerking 2 bij de term: De assetmanager kan gevat zijn in een rol, functie of (deel van de) organisatie. Per organisatie kan het verschillen hoe hieraan invulling wordt gegeven en op welke wijze dit wordt beschreven en nader wordt geduid.

[BRON: Gebaseerd op het certificatieschema NEN-ISO 55001]

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagement Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Gemeenschappelijke terminologie en handvatten voor een gestructureerde manier van werken!

3.38

serviceprovider

SP

rol binnen de organisatie die in opdracht van de assetmanager of asset owner verantwoordelijk is voor het doelmatig, effectief en veilig uitvoeren van de opgedragen diensten en werkzaamheden

Opmerking 1 bij de term: De rol van de serviceprovider kan gevat zijn in een rol, functie of (deel van de) organisatie. Per organisatie kan het verschillen hoe hieraan invulling gegeven wordt en op welke wijze specifieke (service)afdelingen en/of samenwerkingsvormen worden beschreven.

Opmerking 2 bij de term: De rol van serviceprovider kan zowel binnen de eigen organisatie als buiten de organisatie belegd zijn.

Opmerking 3 bij de term: De serviceprovider werkt in opdracht van de assetmanager en koppelt door middel van voortgangsrapportages terug hoe de activiteiten verlopen.

Opmerking 4 bij de term: Het is mogelijk om als assetmanager diensten en werkzaamheden bij meer dan één serviceprovider neer te leggen.

[BRON: Gebaseerd op het certificatieschema NEN-ISO 55001]

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagement doelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagment Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

NEN 8026 helpt assetmanagementorganisaties om deze doelstellingen uit te werken in tactische instandhoudingseisen en -concepten.

Met behulp van deze methode:

- worden de instandhoudingseisen en -concepten afgestemd op de assetmanagementdoelstellingen;
- worden de instandhoudingseisen en -concepten afgestemd op gewijzigde doelen, of plannen voor de assets;
- wordt inzichtelijk welke data en informatie minimaal nodig zijn op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau;
- wordt inzichtelijk welke rollen erbij betrokken zijn;
- wordt inzichtelijk welke producten er nodig zijn.

Nederlandse norm

NEN 8026
(nl)

Methode voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

Vervangt NTA 8026:2009;
NEN 8026:2022 Ontw.

ICS 91.020
oktober 2023

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

NEN 8026 richt zich op het vertalen van organisatiedoelen in tactische instandhoudingseisen en –concepten.

De koppeling tussen organisatiedoelen en de bijdrage van de assets daaraan, vindt plaats door toepassing van het Waardekompas met Waardeaspecten per thema waaraan een belang wordt toegekend.

Rekening houdend met diverse ontwikkelingen & veranderingen die invloed hebben op de samenstelling van de Portfolio en specifieke assets en assetsystemen in deze portfolio in de tijd!

Nederlandse norm

NEN 8026
(nl)

Methode voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

Vervangt NTA 8026:2009;
NEN 8026:2022 Ontw.

ICS 91.020
oktober 2023

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Nederlandse norm

NEN 8026

(nl)

Methode voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

NEN 8026:

- Richt zich op **bestaande fysieke assets** voor **Vastgoed & Infra**.
- Binnen de assetmanagementprocessen wordt er bewust gestuurd **om met de assets waarde te realiseren voor de organisatie**.
- Gaat over **instandhouden** gedurende de hele levensfase op korte en lange termijn en gaat **verder dan alleen onderhoud**.
- Biedt een **gemeenschappelijke taal en handvatten** om op een gestructureerde manier assetmanagementprocessen in te richten en te borgen **waarmee op organisatie specifieke waardeaspecten gestuurd kan worden**.

Hiermee kun je bepalen welke waarde van belang zijn en voor wie en hoe je daarop kunt sturen door er een belang aan toe te kennen ten opzicht van elkaar. **Voor de portefeuille en/ of delen daarvan!**

Vervangt NTA 8026:2009;
NEN 8026:2022 Ontw.

ICS 91.020
oktober 2023

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Nederlandse norm

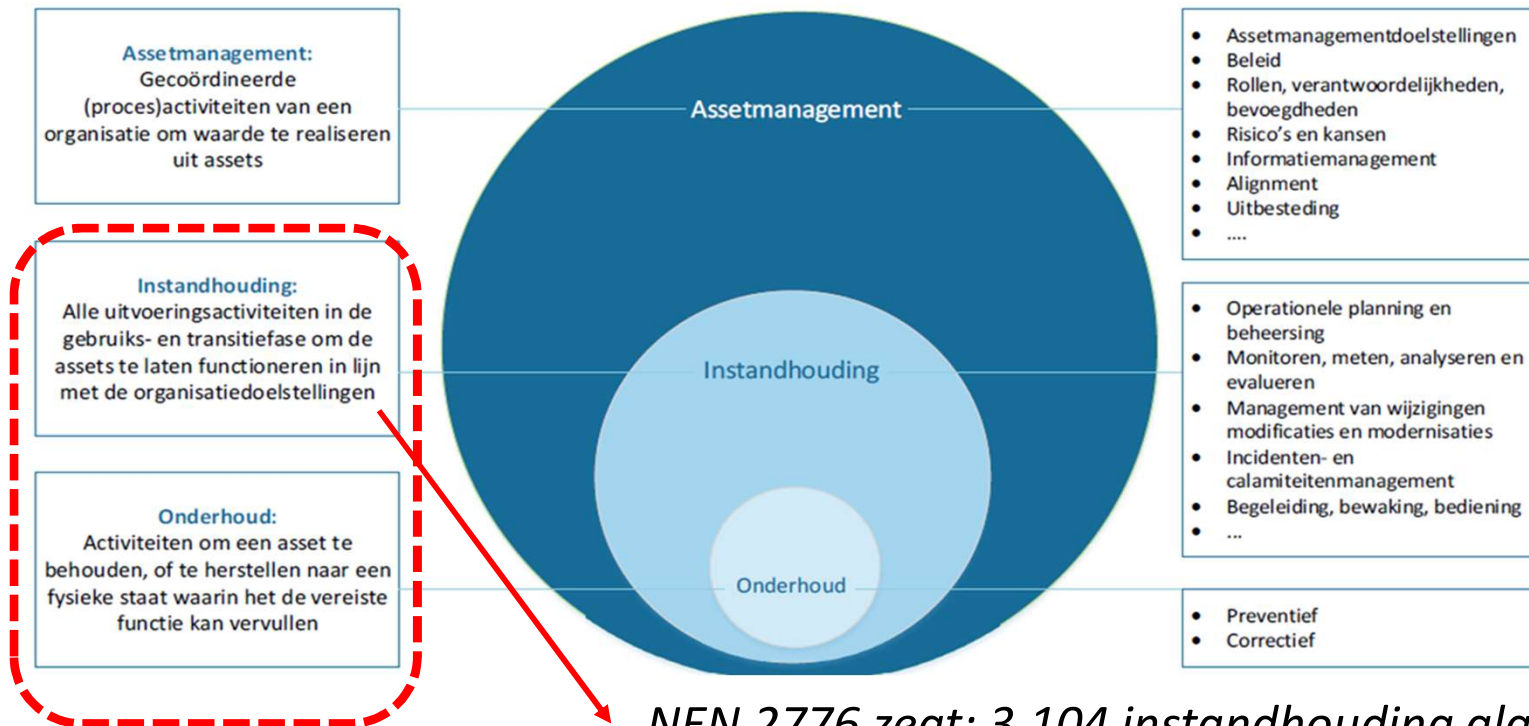
NEN 8026

(nl)

Methode voor het waardegecentreerd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving

Method for value-driven conservation of assets in the built environment

NEN 8026 richt zich op de **instandhouding** van de assets door het uitvoeren van alle soorten (**concepten**) van technische uitvoeringsactiviteiten die nodig zijn om een asset te laten functioneren in lijn met de organisatiedoelstellingen.



NEN 2776 zegt: 3.104 instandhouding algemeen handhaven van de oorspronkelijke prestaties van materialen, bouwdelen en constructies operationeel op een vastgesteld niveau handhaven van de conditie van materialen, bouwdelen en constructies

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

NEN 8026 richt zich op de **instandhouding** van de assets door het uitvoeren van alle soorten (**concepten**) van technische uitvoeringsactiviteiten die nodig zijn om een asset te laten functioneren in lijn met de organisatiedoelstellingen.

Nederlandse norm
NEN 8026
(nl)
Methode voor het waardegecentreerd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving
Method for value-driven conservation of assets in the built environment

Version NEN 8026:2006
NEN 8026:2022:0000

ISO 8100
October 2021



Opmerking 2 bij de term: De instandhoudingsconcepten zijn afgestemd op de instandhoudingseisen en de risico's bij falen.

Opmerking 3 bij de term: De instandhoudingsconcepten hebben betrekking op onderhoud, observaties, instructies en incident-/calamiteitenmanagement.

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

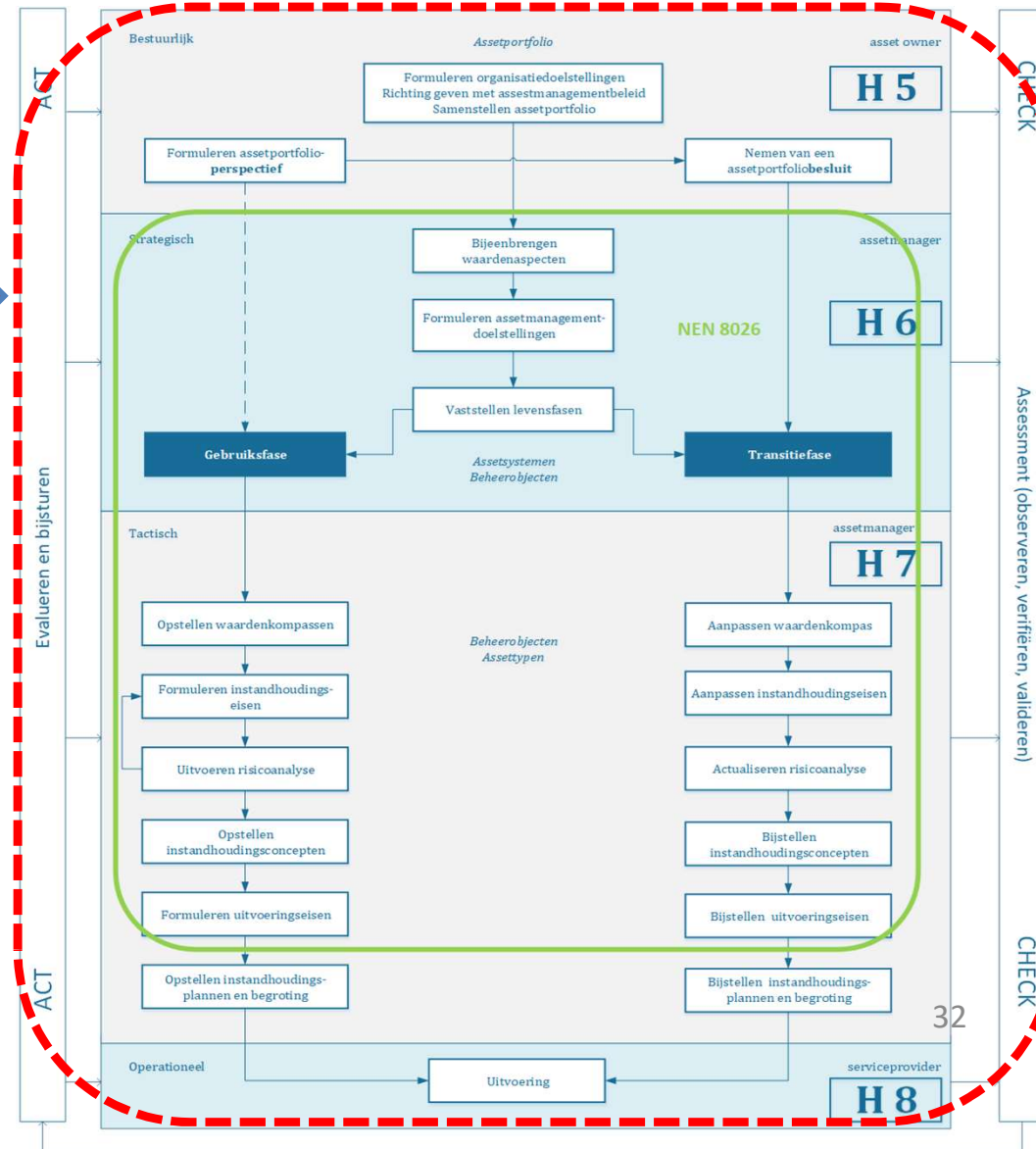
Essentie en opbouw NEN 8026

H4 De basiselementen in de Methode voor de toepassing zoals eerder aangegeven en schematisch weergeven, zie hiernaast.

- H5 methodiek Bestuurlijk niveau
- H6 methodiek Strategisch niveau
- H7 methodiek Tactische niveau
- H8 methodiek Operationeel niveau

Groene lijn geeft de reikwijdte van de methode weer i.r.t. Bestuurlijk en Operationeel niveau.

BRON: NEN 8026



Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

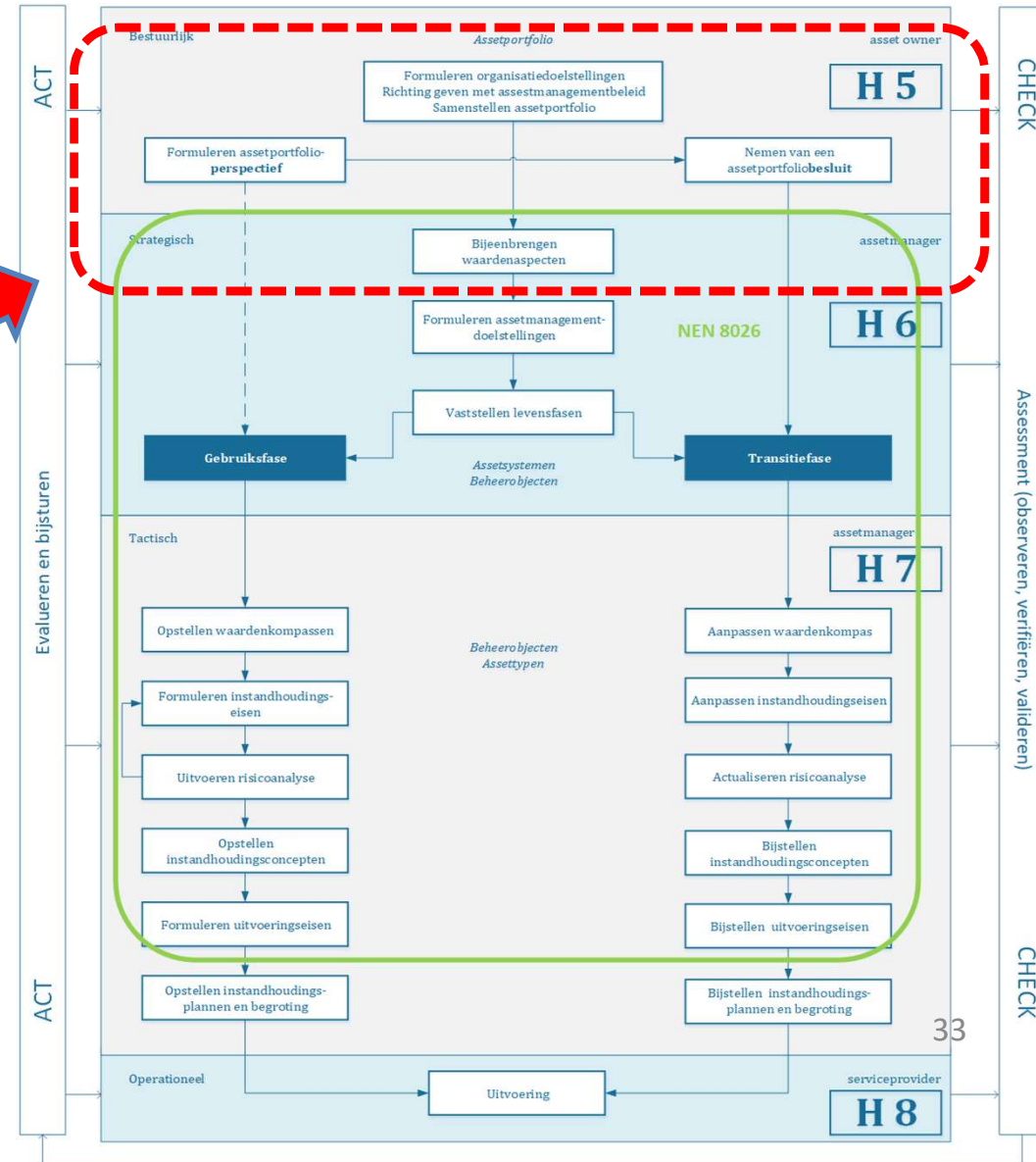
Essentie en opbouw NEN 8026

H5 methodiek Bestuurlijk niveau

De assets worden ingezet om invulling te geven aan de primaire organisatiedoelen, zoals huisvesting, werkvoorziening, productie, onderwijs, gezondheidszorg, mobiliteit, waterbeheer en leefbaarheid.

De Asset Owner behartigt de belangen van de stakeholders (belanghebbenden) en initieert en formuleert de organisatiedoelstellingen en randvoorwaarden (financieel, economisch, maatschappelijk, organisatorisch en technologisch).

Deze hebben effect op het gehele assetportfolio en de Asset Owner neemt samen met de Assetmanager hierover besluiten.



Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Essentie en opbouw NEN 8026

H6 methodiek Strategisch niveau

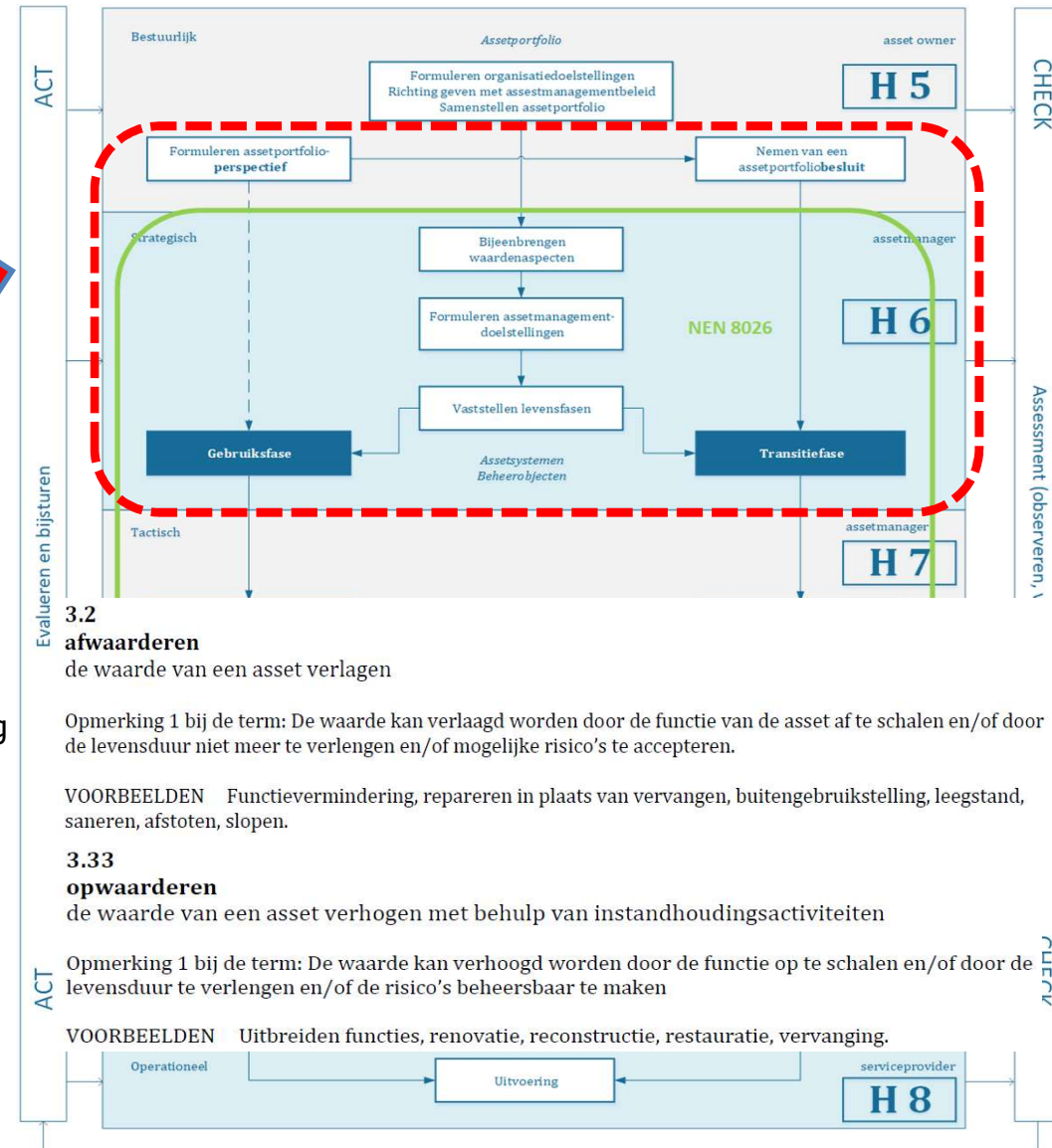
De assetmanagementstrategie wordt uitgezet i.r.t. de organisatiestrategie en doelstellingen.

De Assetmanager vertaalt dat naar Waardeaspecten voor het realiseren van Waarde voor de organisatie.

De Assetmanager bepaalt, i.r.t. het Assetportfolio het perspectief voor de toekomst en stelt de levensfasen (gebruik / transitie) van de specifieke assetverzameling vast.

Transitiefase kan bestaan uit: Afwaarderen of Opwaarderen.

Opmerking: Dit doet de Assetmanager per assetverzameling zoals een beheerobject, assettype of assetsysteem.



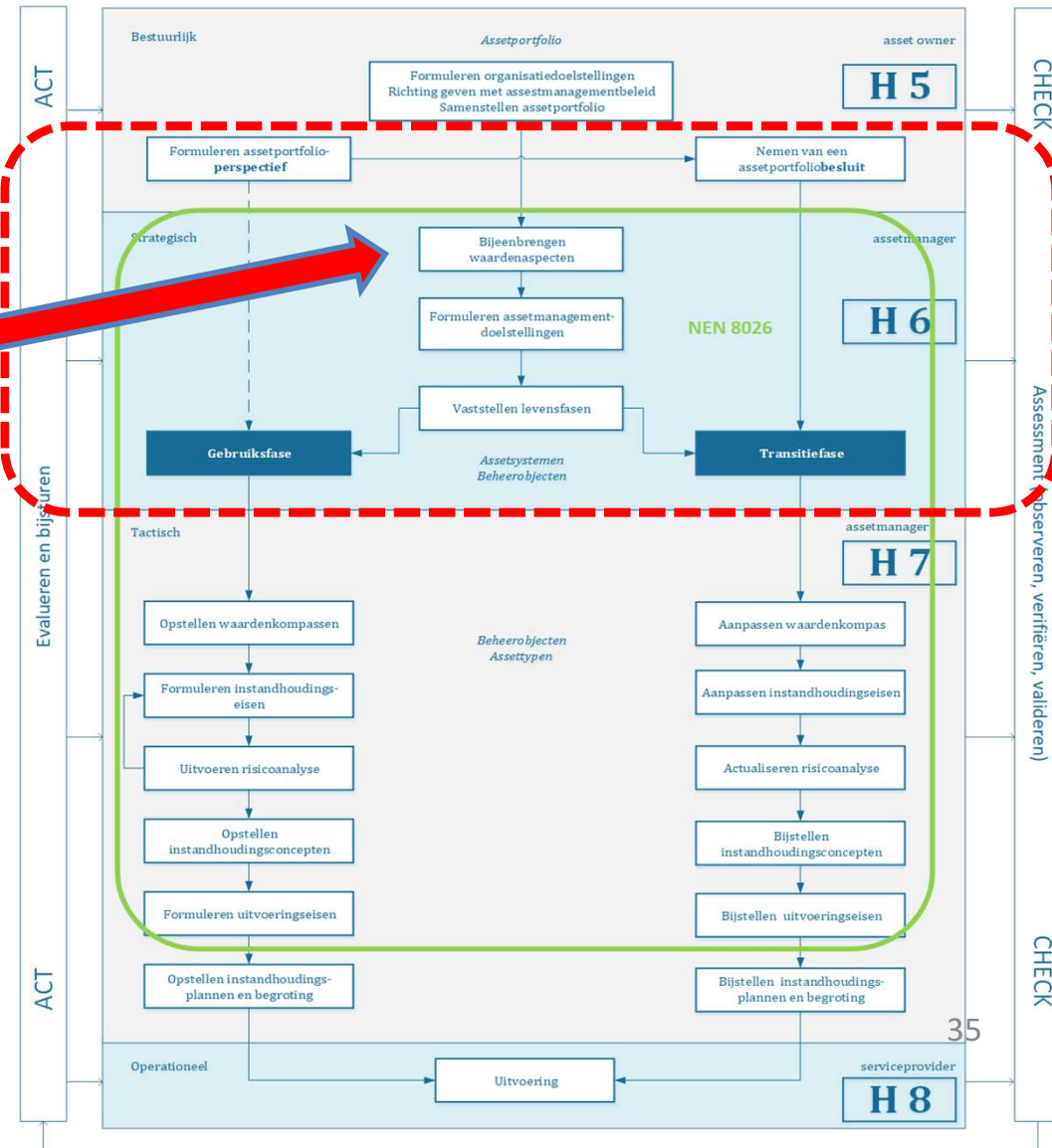
Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Essentie en opbouw NEN 8026

H7 methodiek Tactische niveau

Het bepalen van **Waardeaspecten** waarop gestuurd moet worden afgestemd op de Waarden voor een organisatie.

De Waarde die gerealiseerd moet worden voor een organisatie, worden per thema en Waardeaspect vastgelegd in een **Waardeaspectentabel**.



Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Essentie en opbouw NEN 8026

H7 methodiek Tactische niveau

Waardeaspecten in een voorbeeld Waardeaspectentabel.

3.47 waardeaspecten
onderwerpen die van belang zijn voor een organisatie en waarop men stuur om waarde te realiseren met de assets van de organisatie

Opmerking 1 bij de term: In NEN 8026 zijn veelvoorkomende waardeaspecten bij het in stand houden van fysieke assets opgenomen. Deze zijn het resultaat van gelijkvormige organisatiewaarden bij organisaties die fysieke assets in bezit hebben.

Opmerking 2 bij de term: Welke waardeaspecten voor een organisatie van belang zijn in relatie tot haar assetportfolio, beheerobjecten en assettypen, kan per organisatie verschillen.

Opmerking: Deze zijn al dan niet van toepassing voor de hele portefeuille.

Tabel A.1 — Waardeaspecten

Hoofdthema's	Waardeaspecten	Assetmanagementdoelstelling
Functionaliteit	Compliance	
	Veiligheid	
	Gezondheid	
	Bruikbaarheid	
	Beschikbaarheid	
	Betrouwbaarheid	
	Onderhoudbaarheid	
	Toegankelijkheid	
...		
Leefomgeving en maatschappij	Esthetica	
	Cultuurhistorisch	
	Leefbaarheid	
	Bereikbaarheid	
	Duurzaamheid	
	Circulair	
	Ecologisch	
	Energieverbruik	
	Klimaatadaptatie	
	Inclusiviteit	
...		

OPMERKING 1 Deze tabel is een hulpmiddel voor de assetmanager om duidelijk te maken dat er nog meer onderwerpen zijn waarop gestuurd moet worden naast de functionele instandhouding en het voldoen aan wet- en regelgeving (compliance).

OPMERKING 2 Indien de asset owner geen beleid meegeeft, is het de verantwoordelijkheid van de assetmanager om hier het initiatief in te nemen. Niet door zelf beleid te formuleren, maar door aan de asset owner duidelijk te maken dat sturing nodig is.

OPMERKING 3 Compliance is een waardeaspect dat altijd wordt opgenomen in de waardeaspectentabel en vormt een ondergrens. Het is altijd mogelijk om zelf strengere instandhoudingseisen te formuleren dan wettelijke voorgeschreven.

OPMERKING 4 Voor een uitleg van de waardeaspecten onder 'Functionaliteit' wordt verwezen naar de RAMS-methode.

ACT (left side), CHECK (right side), Evalueren en bijsturen (left side), Assessment (observeren, verifiëren, valideren) (right side)

Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Essentie en opbouw NEN 8026

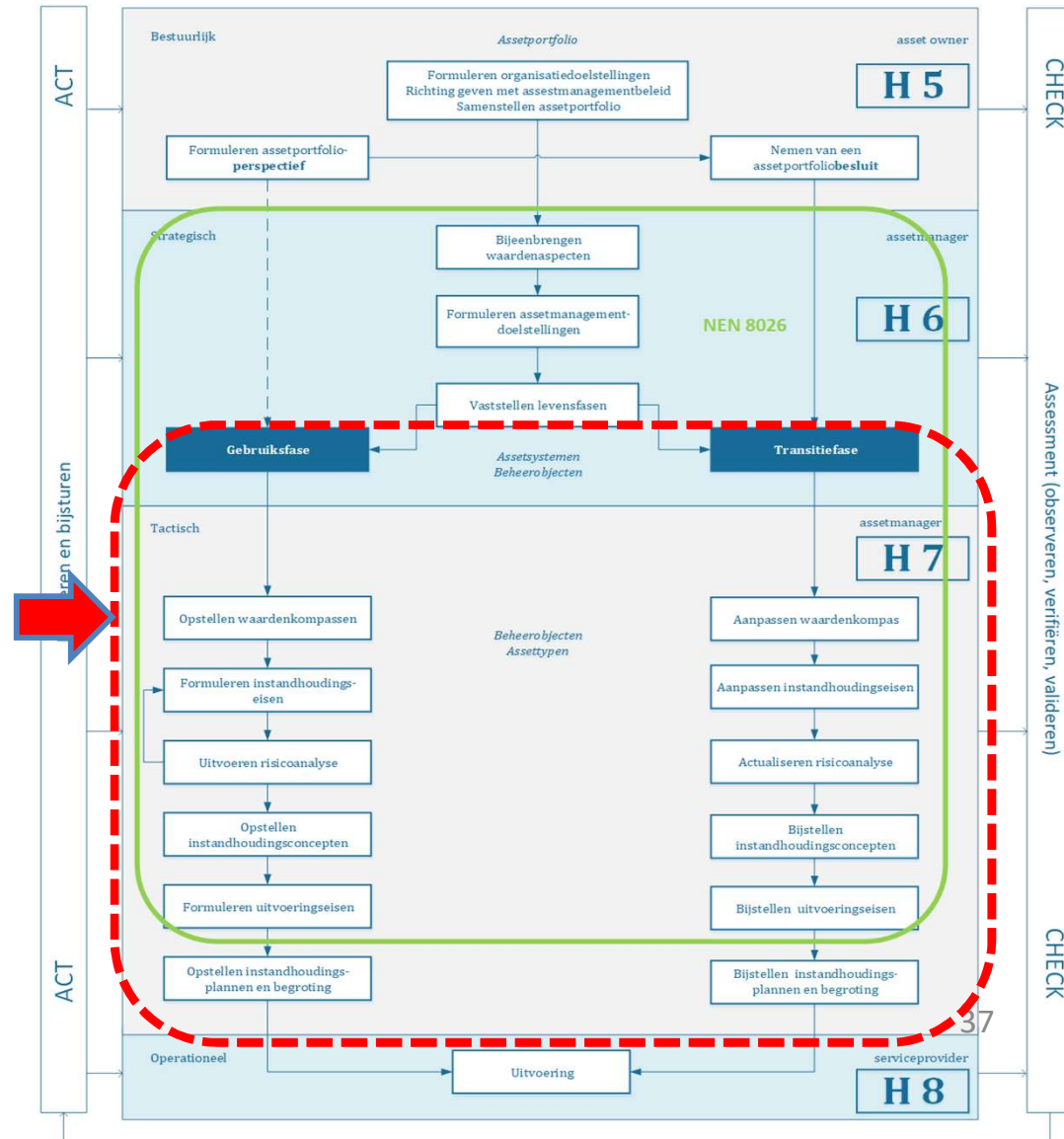
H7 methodiek Tactische niveau

In het hart van de methodiek bevindt zich het **Waardekompas** waarin het belang van de Waardeaspecten ten opzichte van elkaar wordt weergegeven!

3.48
waardekompas
 model waarin wordt aangegeven in welke mate de instandhoudingseisen kunnen/moeten bijdragen aan de waardeaspecten en de daaraan gekoppelde expliciete doelen

Opmerking: Een Waardekompas voor de hele portefeuille en specifieke voor delen daarvan.

Aangevuld met een risicoanalyse (o.b.v. observaties) worden vervolgens de instandhoudingseisen en -concepten bepaald en plannen voor instandhouding opgesteld.



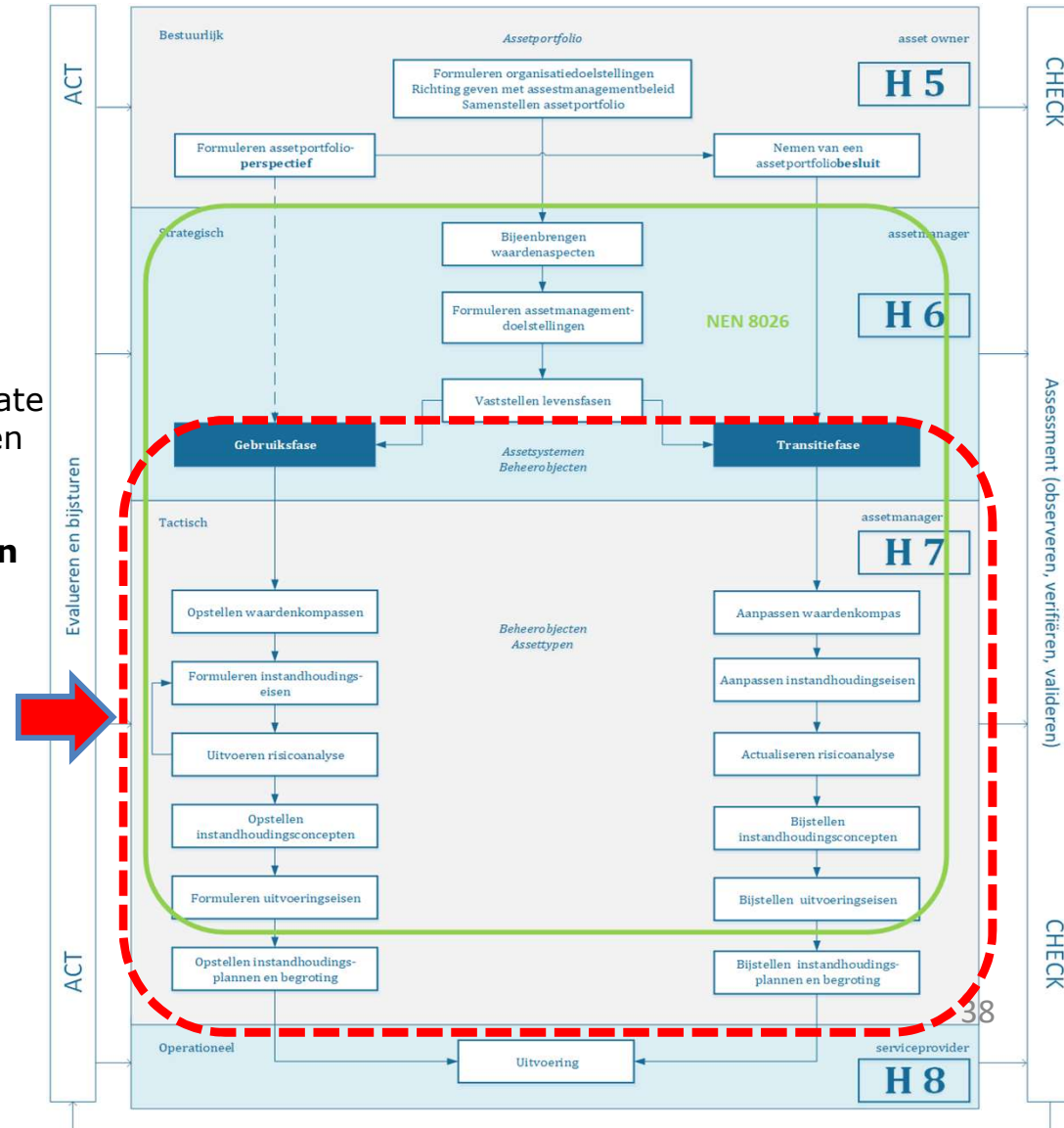
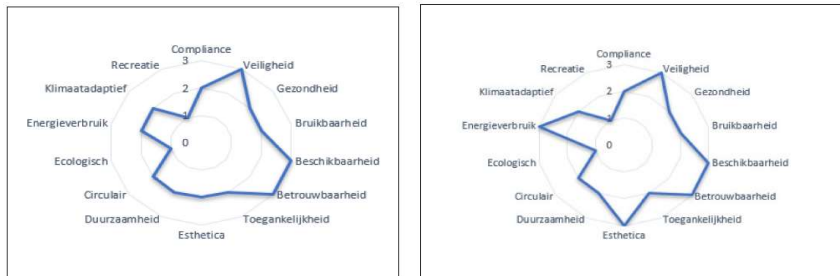
Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Essentie en opbouw NEN 8026

H7 methodiek Tactische niveau

Dit kan per **Levensfase** verschillen en het **Waardekompas** geeft daarom ook richting aan de mate waarin de eisen en concepten (tijdelijk) moeten worden bijgesteld.

Voorbeeld Waardekompas per Levensfase: **Gebruik en Transitiefase Opwaarderen Energieverbruik en Esthetica**

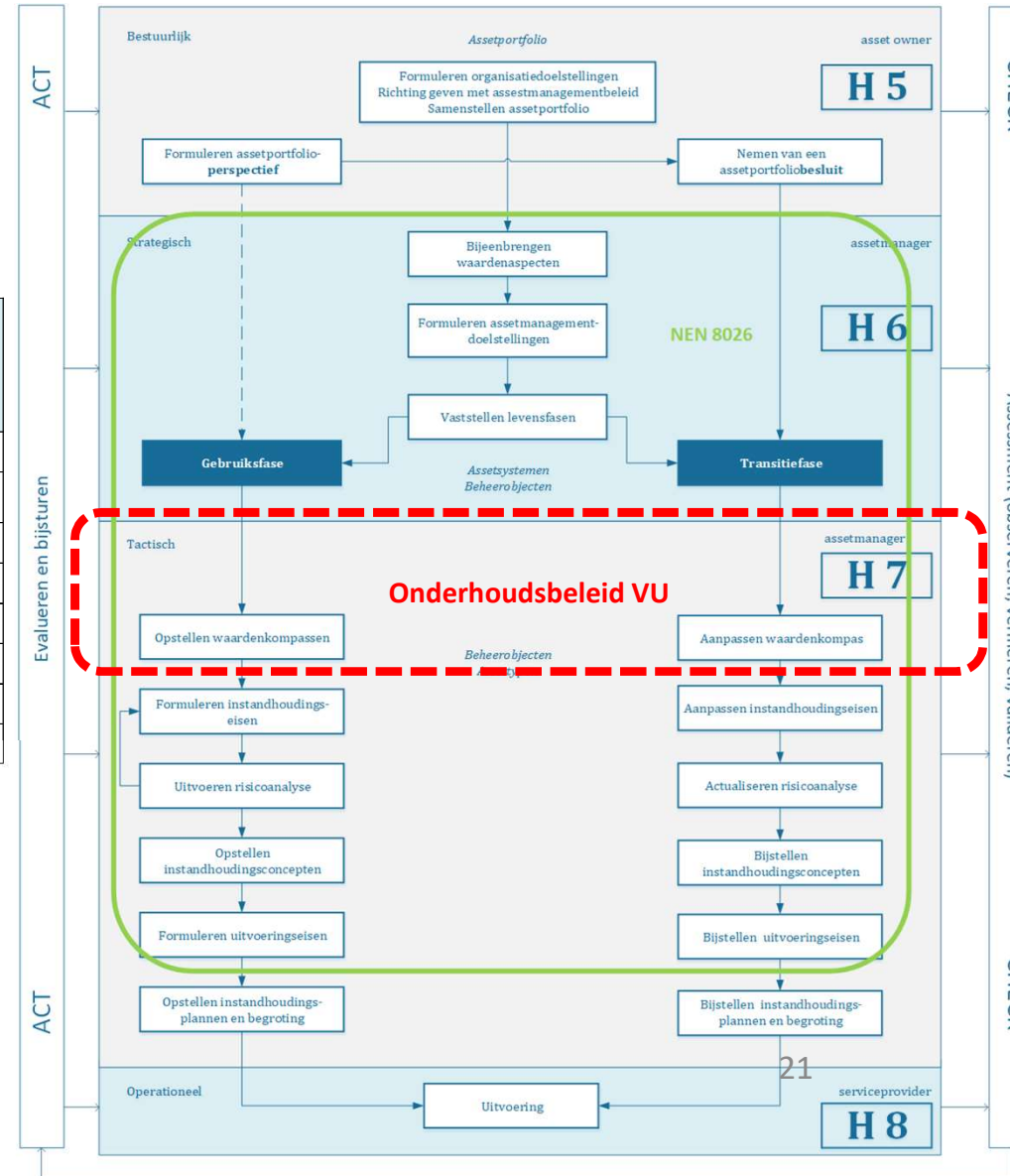
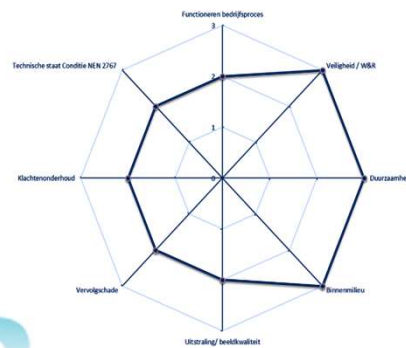


Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Waardekompas op basis van Gebruiksparameters

Waardeaspecten	Belang	Nadere duiding van de bijdrage van de waardeaspecten aan het realiseren van Waarden
	0 = n.v.t. 1 = Laag 2 = Gangbaar 3 = Hoog	
Functioneren bedrijfsproces	2	Planmatige onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan de continuïteit van het primair proces.
Veiligheid / W&R	3	Planmatige onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan het behoeven van lichamelijk letsel en het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving
Duurzaamheid	3	Onderhoudsactiviteiten waarbij aandacht is voor de mate waarin de onderhoudsactiviteiten bijdragen aan het voorkomen van onnodige inzet van mankracht, uitputting van energie en grondstoffen, etc.
Binnenmilieu	3	Planmatig onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan het blijvend voldoen aan de door VU gestelde eisen aan het binnenklimaat
Uitstraling/ beeldkwaliteit	2	Planmatig onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan de subjectieve ervaring van "schoonheid".
Vervolgschade	2	Planmatig onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan het voorkomen van schade in de nabije toekomst.
Klachtenonderhoud	2	Planmatig onderhoudsactiviteiten die gericht zijn op het voorkomen van storingen
Technische staat Conditie NEN 2767	2	Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): 3 = Conditie 1-2 / 2 = Conditie 3-4 / 1 = Conditie 5-6

Hier gaan mee oefenen!



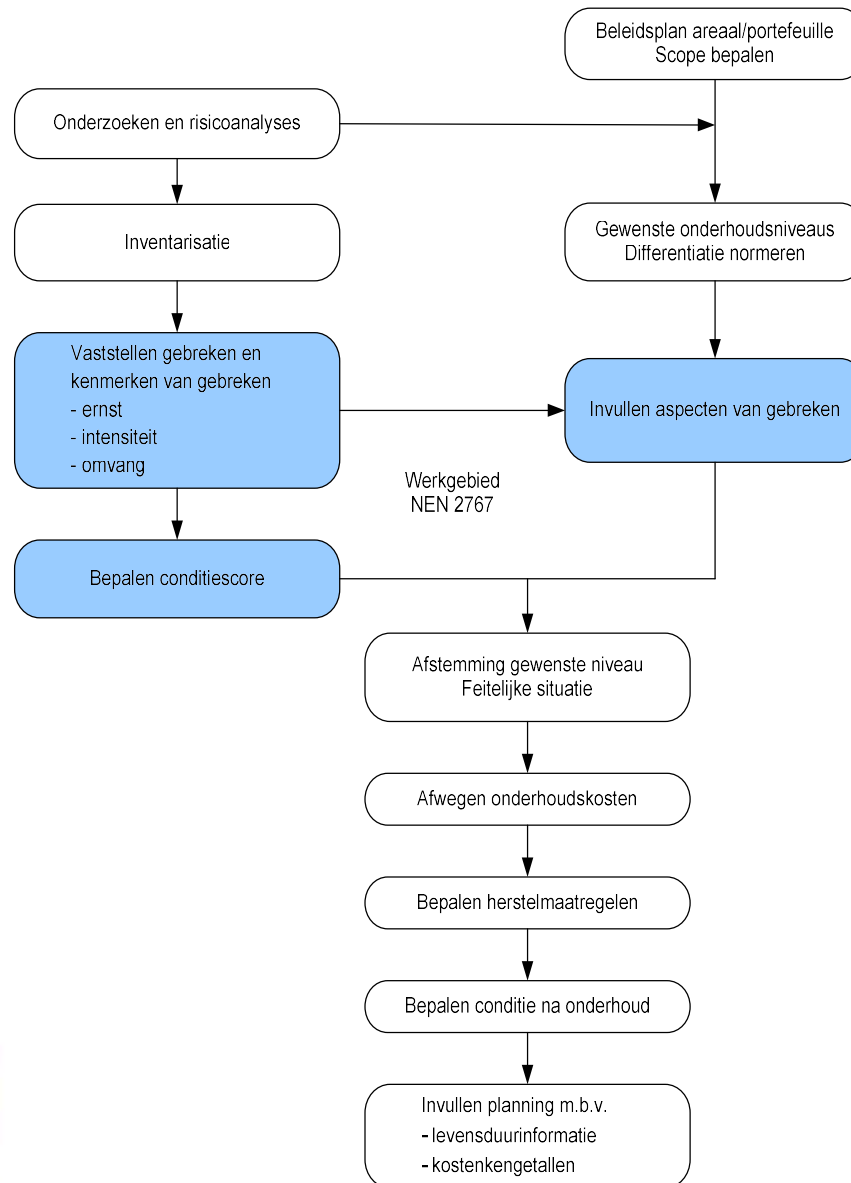
Principe van Assetmanagement – Relatie met NEN 2767?

Maakt NEN 2767 Conditiemeting dan ook deel uit van Assetmanagement?

Ja, zeg ik 😊

Zie bijlage D ... het maakt deel uit van een jaarlijks proces i.r.t. het beleid om te komen tot inzicht in technische staat en risico's op basis van gebrekenopname.

Het is input voor planvorming = MJOP en Jaarplan



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.

Nederlandse norm
NEN 2767-1
 (nl)
 Conditiemeting gebouwde omgeving - Deel 1: Methodiek
 Condition assessment built environment - Part 1: Methodology

Vervangt NEN 2767-1:2011+AC1:2013;
 NEN 2767-1:2011(C1):2013;
 NEN 2767-1:2011;
 C104: NEN 2767-1:2016

NEN 2767-1:2016
 103 03 001 10; 91 010 30
 januari 2017



Principe van Assetmanagement – Relatie met NEN 2767?

Draagt het in beeld brengen van aanwezig gebreken en risico's volgens NEN 2767 dan bij aan het realiseren van Waarde met Assets?

Ja, zeg ik 😊

Het brengt effecten van gebreken in beeld die een bedreiging kunnen zijn voor het realiseren van waarde met assets ten. Zie bijlage D van NEN 2767 deel 1!

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

Conditie score				6	5	4	3	2	1
Toegelaten conditiescore							X	X	X

Aspect	Prioriteit	Toegelaten aspectwaarden								
		Laag								Hoog
		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/aesthetica					(1)	(2)	(3)			

Basisniveau



Nederlandse norm

NEN 2767-1
(nl)

Conditiemeting gebouwde omgeving - Deel 1: Methodiek

Condition assessment built environment - Part 1: Methodology

Verwijst NEN 2767-1:2011 (C1) 2013;
NEN 2767-1:2011 (C1) 2013;
NEN 2767-1:2011 (C1) 2013;
Omsl. NEN 2767-1:2011

ISO 03:001:10; 91 010:30
januari 2017



Principe van Assetmanagement – Relatie met NEN 2767?

Heb je hiermee dan alle input die nodig is om tot integrale plannen voor instandhouding te komen?

Nee, zeg ik 😊

Het is maar een deel van de informatie die op basis van **Observeren volgens NEN 8026** (schouwen, inspecties etc. eventueel ook t.b.v. risicoanalyses,) nodig is om tot uitvoeringsmaatregelen voor instandhouding te komen. **Zie ook NEN 2767 deel bijlage C**

Bijlage C
(informatief)

Facultatieve inspecties en verzorgingscore

Een inspectie volgens de methode conditiemeting wordt over het algemeen met een zekere periodiciteit uitgevoerd. Een goed opgeleide inspecteur kan naast een technische inspectie aanvullende opnamen doen. Doel is de efficiëntie van de verschillende opnamen te verbeteren en de overlast voor de gebruikers van de objecten tot een minimum te beperken.



Nederlandse norm

NEN 2767-1
(nl)

Condiemeting gebouwde omgeving - Deel 1:
Methodiek

Condition assessment built environment - Part
1: Methodology

Vervangt NEN 2767-1:2011+AC1:2013;
NEN 2767-1:2011(C)1:2013;
NEN 2767-1:2011;
Oors. NEN 2767-1:2016

NEN 03.001.10; N1 010.30
januari 2017



Principe van Assetmanagement – Methode NEN 8026

Essentie en opbouw NEN 8026

H8 methodiek Operationeel niveau

Op het operationele niveau worden de instandhoudingsmaatregelen en -werkzaamheden uitgevoerd.

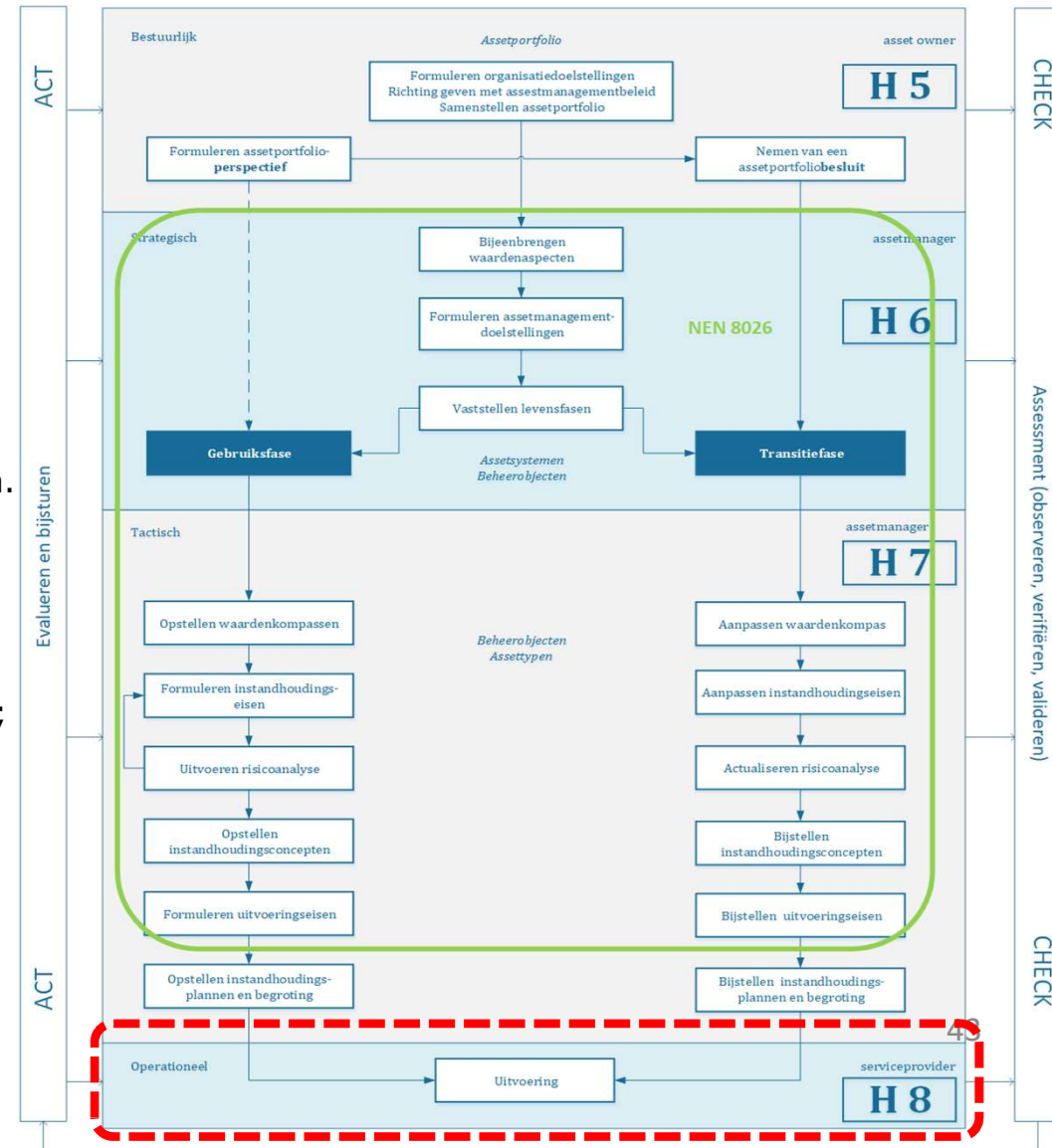
De serviceprovider is verantwoordelijk voor de uitvoering van de instandhoudingsmaatregelen en -werkzaamheden.

Elke organisatie bepaalt zelf hoe dit wordt georganiseerd.

De volgende varianten zijn mogelijk:

- de organisatie verzorgt zelf de uitvoering;
- de uitvoering wordt deels zelf en deels extern gedaan;
- de uitvoering ligt geheel extern.

De Assetmanager bepaalt in hoeverre de serviceprovider meedenkt over de uitvoering van de instandhoudingsmaatregelen en -werkzaamheden op tactisch niveau.



INHOUD

- Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
- **Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau**
- NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
- Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
- Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam
- Relatie met Sertum Registers
- Afsluiting

Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau

Van belang voor en tussen bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau t.b.v.:

- **Assessments:**
 - Observeren (schouwen, inspecties etc. eventueel ook t.b.v. risicoanalyses,)
 - Valideren (bevestiging dat iets aantoonbaar voldoet aan de eisen)
 - Verifiëren (controleren en bevestigen of iets voldoet aan de eisen)
- **Evaluëren en bijstellen.**

Vanuit het PDCA cyclus gedachtegoed.

3.35
plan-do-check-act
PDCA

Deming-cirkel ontwikkeld om de kwaliteit van de werkprocessen te verbeteren

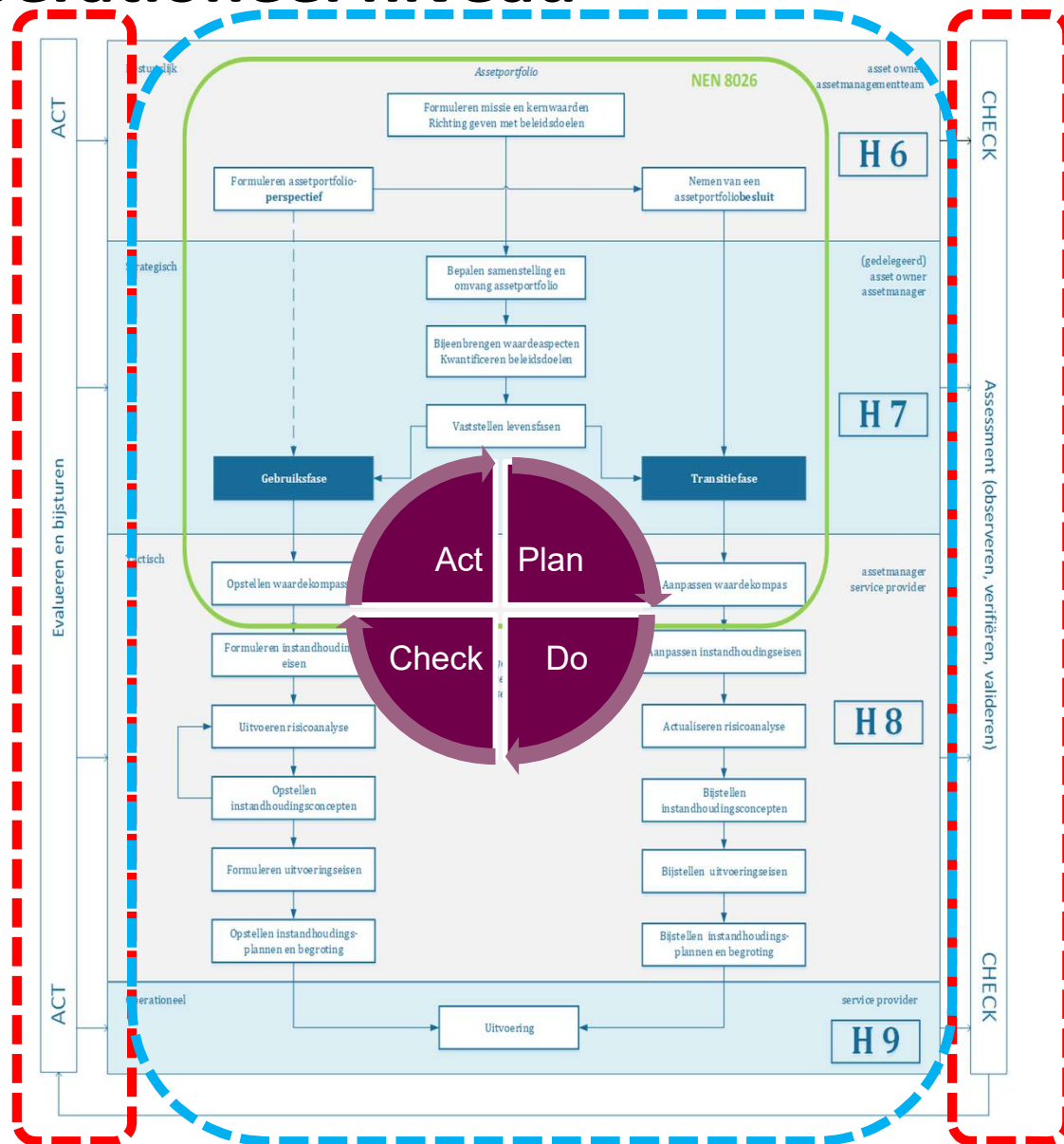
Opmerking 1 bij de term: Plan bestaat uit het vaststellen van de doelstellingen van het systeem en zijn processen en de middelen die nodig zijn om resultaten te leveren die in overeenstemming zijn met de eisen van klanten en het beleid van de organisatie, en de risico's en kansen vast te stellen en op te pakken.

Opmerking 2 bij de term: Do is het implementeren van wat gepland is.

Opmerking 3 bij de term: Check is het monitoren en (indien van toepassing) meten van processen en de resulterende producten en diensten ten opzichte van beleid, doelstellingen, eisen en geplande activiteiten, en het rapporteren van de resultaten.

Opmerking 4 bij de term: Act is het ondernemen van acties om de prestaties te verbeteren, waar nodig.

[BRON: NEN-EN-ISO 9000:2015]



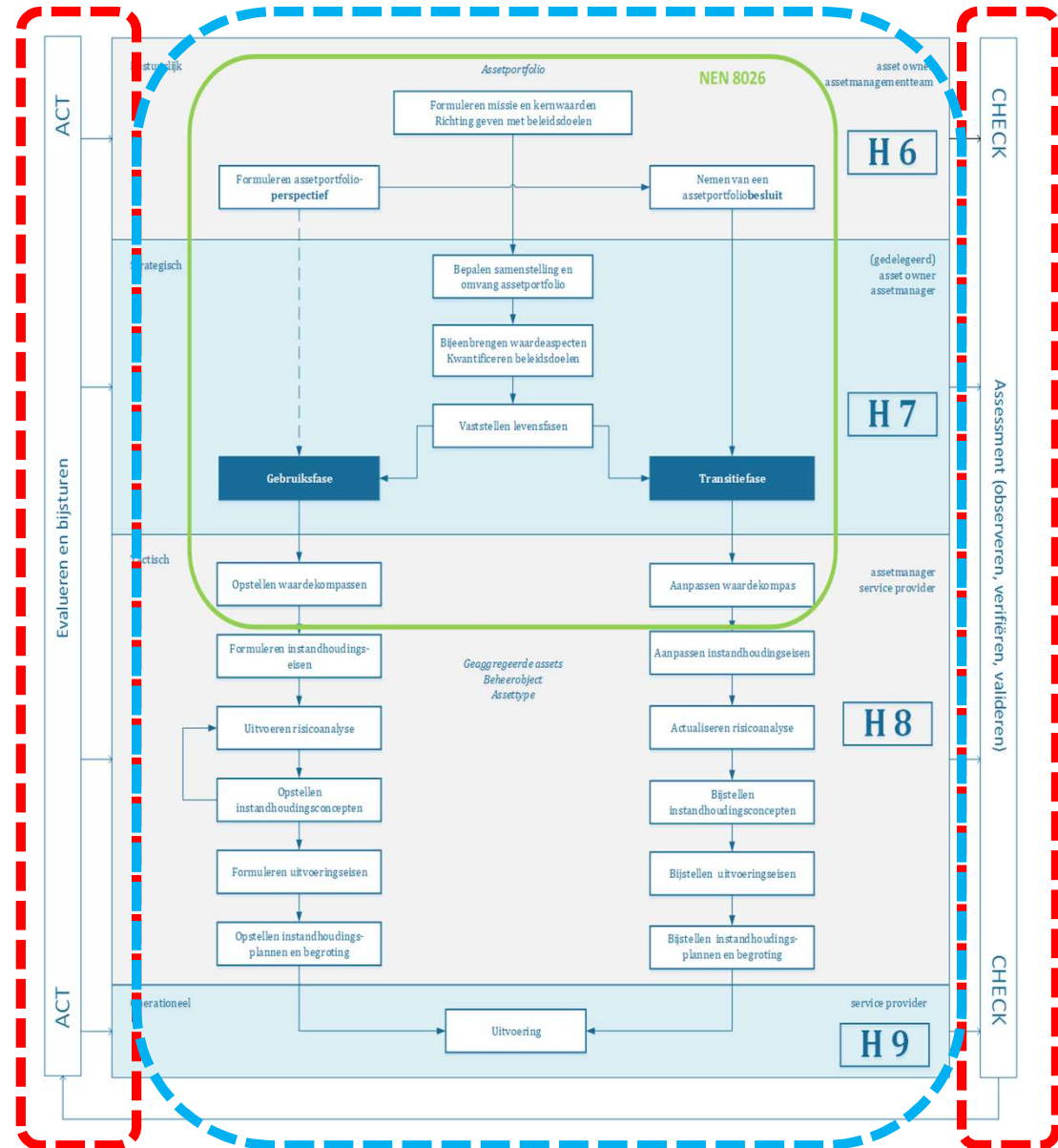
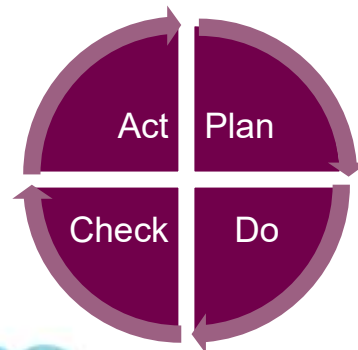
Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau

PDCA cyclus is een continu proces en kent binnen Assetmanagement een jaarcyclus voor de Instandhouding. Daarom **PDCA** in de norm opgenomen.

DOEL is om te weten welke mogelijke risico's én kansen er aanwezig zijn of zich voor kunnen doen bij het gebruik en/ of de toekomst van de assets.

Hiervoor is data nodig.

Op basis van dit inzicht wordt duidelijk of bijsturen nodig is en op welk niveau.

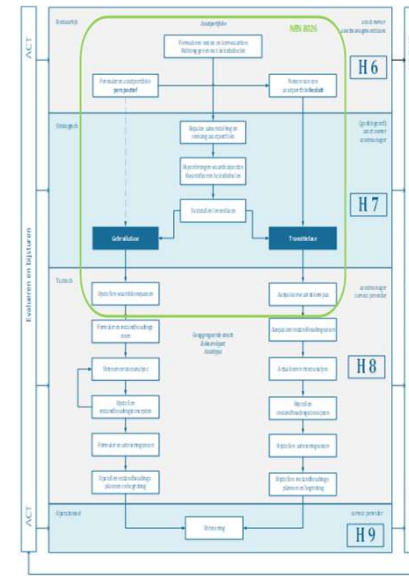
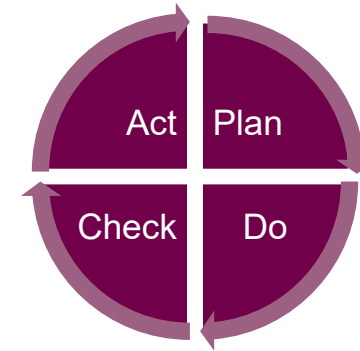


Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau

Informatiebehoefte Bestuurlijk niveau

Waar denk je dan aan?

- **resultaten assessment – verantwoording;**
- **advisering samenstelling en omvang assetportfolio;**
- **advisering over levensfasen;**
- **risico's en kansen;**
- maatschappelijk rendement;
- **financiële gegevens;**
- economische gegevens.



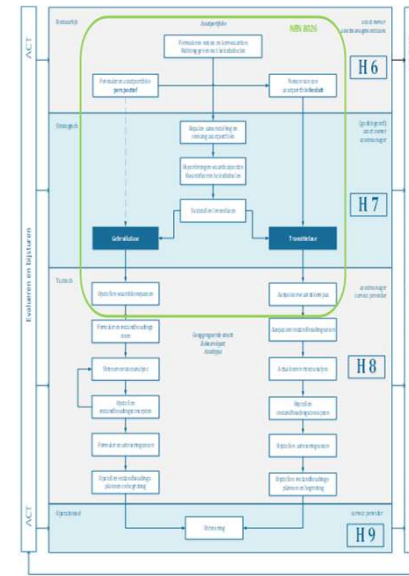
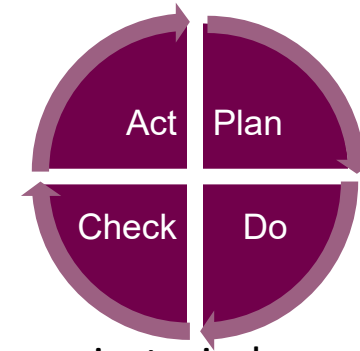
Het is de verantwoordelijkheid van Assetmanager om deze informatie op portfolioniveau aan te leveren.

Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau

Informatiebehoefte Strategisch niveau

Waar denk je dan aan?

- organisatiedoelstellingen en het beleid;
- nieuwe ontwikkelingen (maatschappelijk, technologisch, organisatorisch, economisch, demografisch, gebruik en wet- en regelgeving);
- **fysieke staat, prestaties, restlevensduur en compliance van de assets;**
- de beleidsinvesteringen en ontwikkelprogramma's;
- resultaten van het assessment op strategisch niveau;
- **financiële gegevens;**
- economische gegevens;
- **risico's en kansen....**

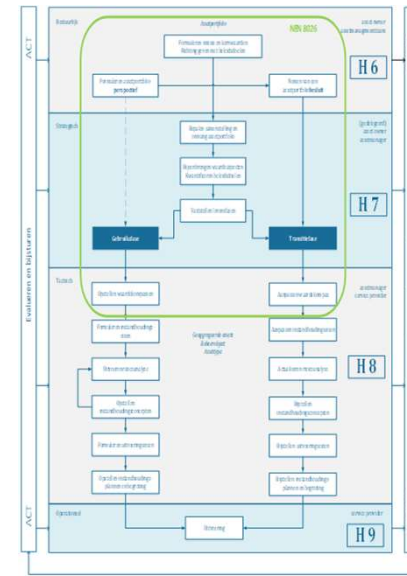
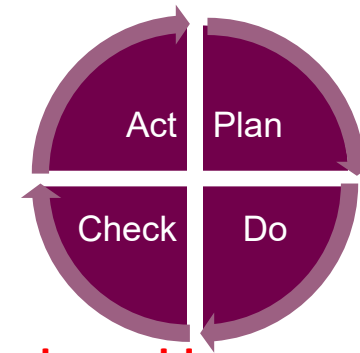


Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau

Informatiebehoefte Tactisch niveau

Waar denk je dan aan?

- de vaste gegevens van de assets (bijvoorbeeld gebouwdocumentatie, objectgegevens);
- **een overzicht van wet- en regelgeving waar aan moet worden voldaan (compliance register);**
- **de observatiegegevens van de technische en functionele staat en het voldoen aan wet- en regelgeving (compliance);**
- de waardeaspecten;
- de assetmanagementdoelstellingen;
- **een overzicht van de kritieke assets;**
- **een overzicht van de risico's;**
- **de resultaten van de assessments op tactisch niveau;**
- **de resultaten van door de serviceprovider gerealiseerde plannen en besteding van de taakstellende budgetten....**

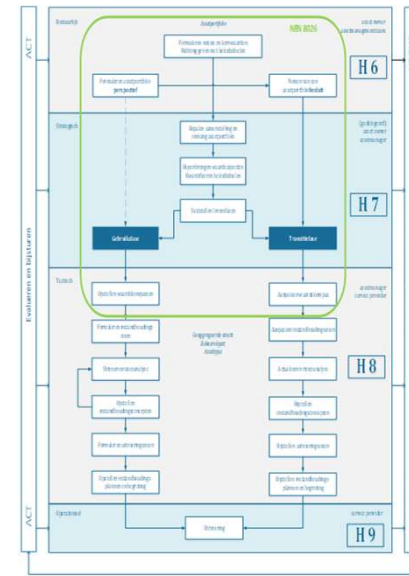
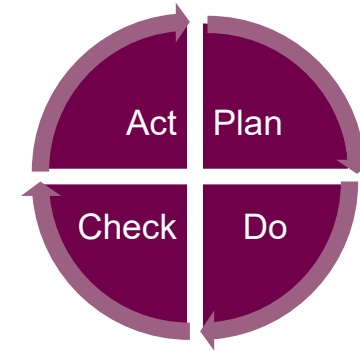


Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau

Informatiebehoefte Operationeel niveau

Waar denk je dan aan?

- **vaste gegevens van de assets (bijvoorbeeld gebouwdocumentatie, objectgegevens);**
- **een overzicht van wet- en regelgeving waar aan moet worden voldaan (compliance register);**
- **de instandhoudingsconcepten;**
- **de instandhoudingsplannen voor realisatie;**
- **de resultaten van de assessments op operationeel niveau....**



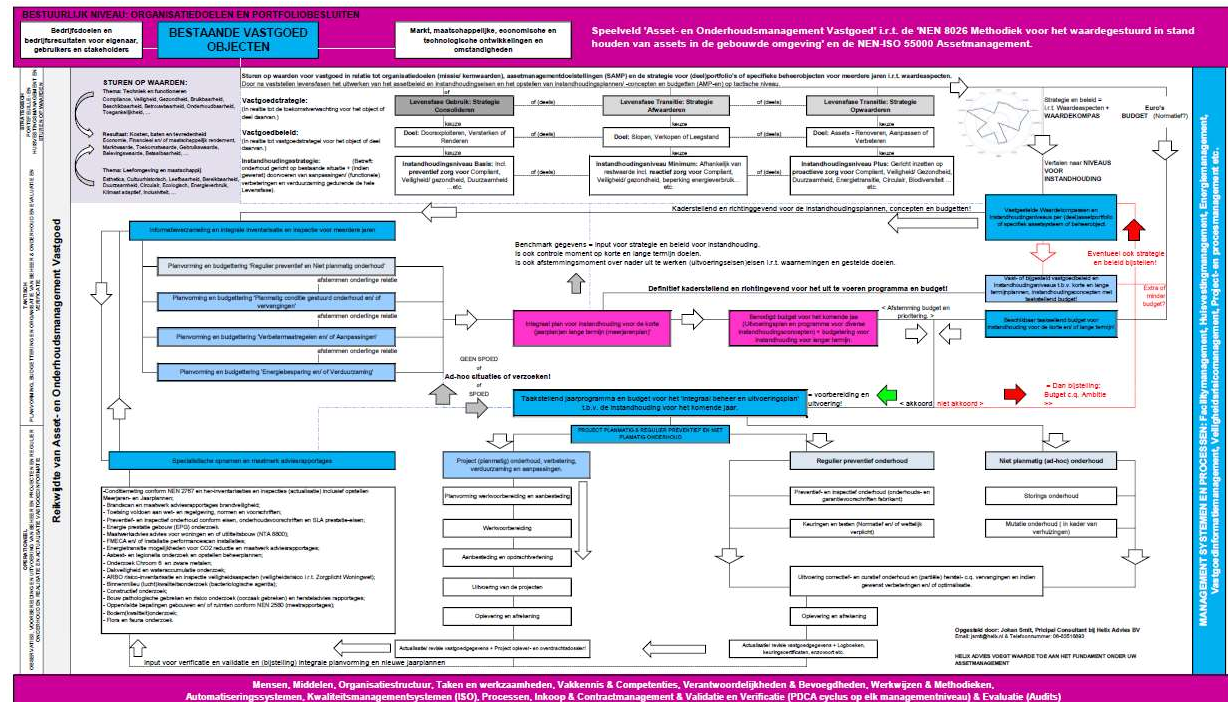
INHOUD

- Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
- Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
- **NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)**
- Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
- Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam
- Relatie met Sertum Registers
- Afsluiting

NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Ontwikkeld om vanuit vastgoedstrategie en -beleid richting te geven aan de instandhouding!

Om duidelijk maken waar het Tactische en Operationeel niveau mee bezig moet zijn!



Bedrijfsdoelen en bedrijfsresultaten voor eigenaar, gebruikers en stakeholders

BESTAANDE VASTGOED OBJECTEN

Markt, maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen en omstandigheden

Speelveld 'Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed' i.r.t. de 'NEN 8026 Methodiek voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving' en de 'NEN-ISO 55000 Assetmanagement'.

STRATEGIE OF PORTFOLIOBESLUITEN EN HUBBEN EN KERNEN VAN DE WERKING

TACTIEKE PLANNINGS- EN BUDGETERING EN VERVOLGEN EN VERIFICATIE

OPERATIONEEL OBSERVATIE, VOORBEREIDING EN UITVOERING EN PROJECTEN EN RESULTATEN EN ACTUALISATIE VAN TOEGANGSINFORMATIE

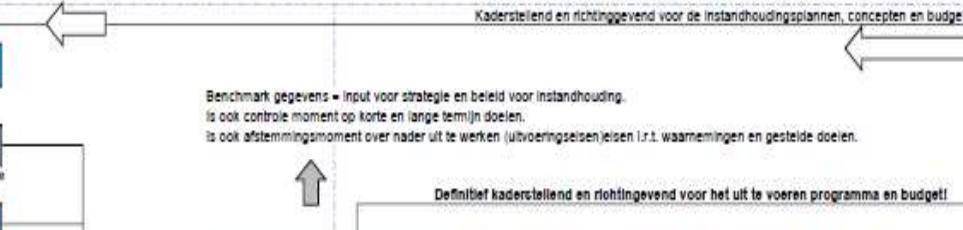
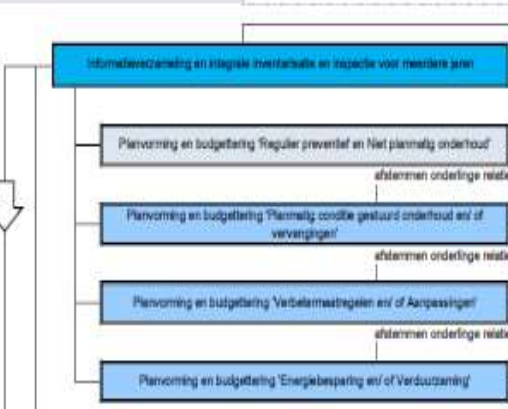
OPERATIONEEL OBSERVATIE, VOORBEREIDING EN UITVOERING EN PROJECTEN EN RESULTATEN EN ACTUALISATIE VAN TOEGANGSINFORMATIE

Reikwijdte van Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

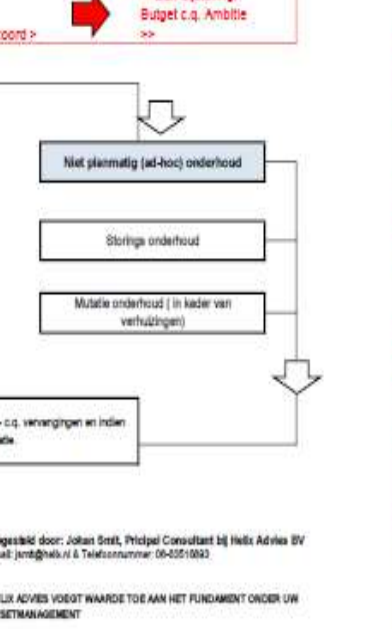
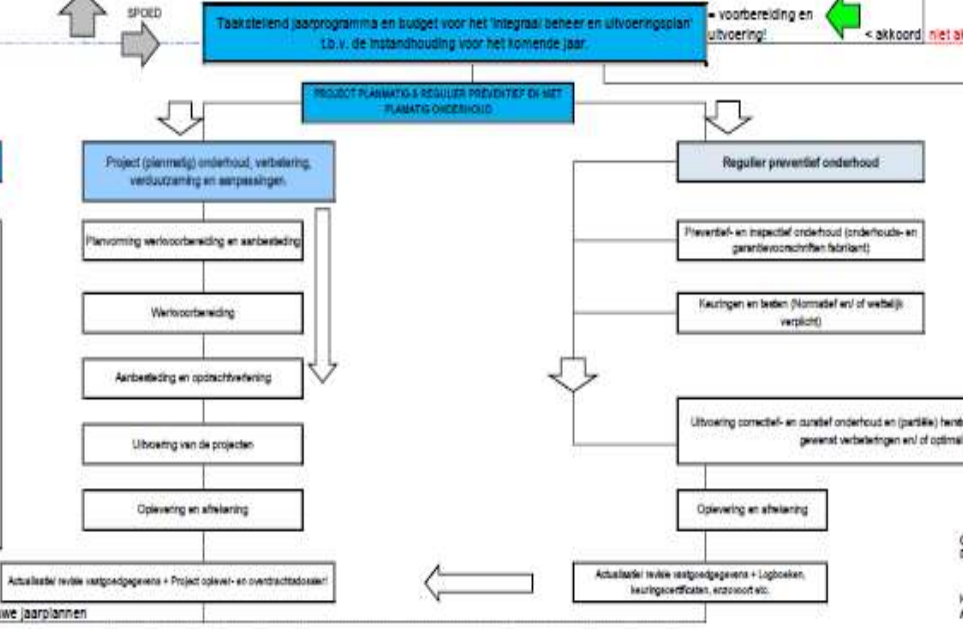
STUREN OP WAARDEN:
Thema: Techniek en functionaliteit
Compliance, Veiligheid, Gezondheid, Duurzaamheid, Beschikbaarheid, Betrouwbaarheid, Onderhoudbaarheid, Toegankelijkheid, ...
Resultaat: Kosten, Risico en Verminderd Economie, Functioneel en/of maatschappelijk rendement, Marktwaarde, Toekomstwaarde, Gehouwenwaarde, Bekwaamheids, Betrouwbaarheid, ...
Thema: Leefomgeving en maatschappij
Ethische, Cultureelhistorische, Leefbaarheid, Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Circulair, Zoologisch, Energieverbruik, Klimaatadaptief, Inhoudelijk.

Sturen op waarden voor vastgoed in relatie tot organisatie-doelen (intrinsic kernwaarden), assetmanagementdoelstellingen (SAMF) en de strategie voor (deel)portfolios of specifieke beheerobjecten voor meerdere jaren i.r.t. waardeaspecten. Door na vaststellen levensfasen het uitwerken van het assetbeleid en instandhoudingsplan en het opstellen van instandhoudingsplannen -concepten en budgetten (AMP-en) op tactische niveau.

Vastgoedstrategie: (In relatie tot de toekomstverwachting voor het object of deel daarvan.)
Vastgoedbeleid: (In relatie tot vastgoedstrategie voor het object of deel daarvan.)
Instandhoudingsstrategie: (Bereikt onderhoud gericht op bestaande situatie + (indien gewenst) doorvoeren van aanpassingen/ functionele verbeteringen en verduurzaming gedurende de hele Levensfase.)



- Conformiteit conform NEN 2757 en herinventarisatie en inspectie (actualisatie) integraal opstellen Meerjaren- en Jaarplannen;
- Brandveiligheid en maatwerk adviesrapportages beschikbaar;
- Toelating voldoen aan wet- en regelgeving, normen en voorschriften;
- Preventief- en inspectief onderhoud conform eisen, onderhoudsvoorschriften en IJA prestatie-eisen;
- Energie prestatie gebouwen (EPD) onderzoek;
- Maatwerkadvies advies voor woningen en of utiliteitsbouw (NVA 6800);
- FMECA en/of integrale performancieanalyse;
- Energieovername mogelijkheden voor CO2 reductie en maatwerk adviesrapportage;
- Asbest- en legionella onderzoek en opstellen beheerplannen;
- Onderzoek Chrom 5 en zware metalen;
- Delvrijheid en valrisicocumulatie onderzoek;
- ARBO risico-inventarisatie en inspectie veiligheidaspecten (veiligheidsrisico i.r.t. Zorgplicht Woningwet);
- Struikelsteun (licht)veiligheidsonderzoek (bacteriologische agenten);
- Constructief onderzoek;
- Nieuw pathologische gebouwen en risico onderzoek (zoortek gebouwen) en herleidende rapportages;
- Openbare bepalingen gebouwen en of ruimten conform NEN 2500 (maatwerkrapportage);
- Bodem/leefmilieuonderzoek;
- Flora en fauna onderzoek.



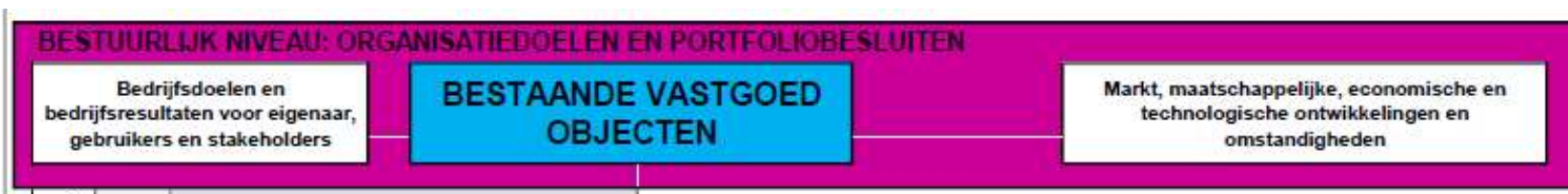
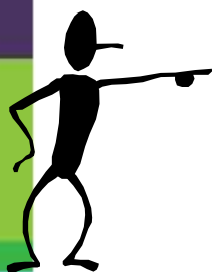
Opgesteld door: Johan Seitz, Principal Consultant bij Helix Advies BV
Email: jseitz@helix.nl & Telefoonnummer: 06-43510843
HELIIX ADVIES VOERT WAARDE TOE AAN HET FUNDAMENT ONDER UW ASSETMANAGEMENT

MANAGEMENT SYSTEMEN EN PROCESSEN: Facility management, Huishoudingsmanagement, Energiemanagement, Project- en procesmanagement, etc.

NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Reden van bestaan!

Invloeden van binnen en buiten!



sertum

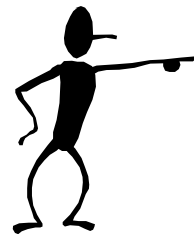
INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED

NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Sturen op waarden voor vastgoed in relatie tot organisatiedoelen (missief kernwaarden), assetmanagementdoelstellingen (SAMP) en de strategie voor (deel)portfolio's of specifieke beheerobjecten voor meerdere jaren i.r.t. waardeaspecten. Door na vaststellen levensfasen het uitwerken van het assetbeleid en instandhoudingseisen en het opstellen van instandhoudingsplannen/ -concepten en budgetten (AMP-en) op tactische niveau.



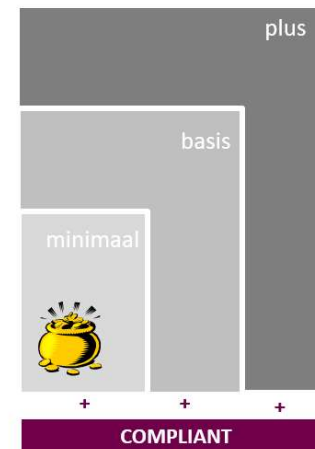
Richting geven,
is keuzes maken!



Sturen op waarden!

Welke zijn van belang en in welke mate moeten ze bijdragen aan het realiseren van waarde.

Dit in relatie tot het toekomstperspectief!



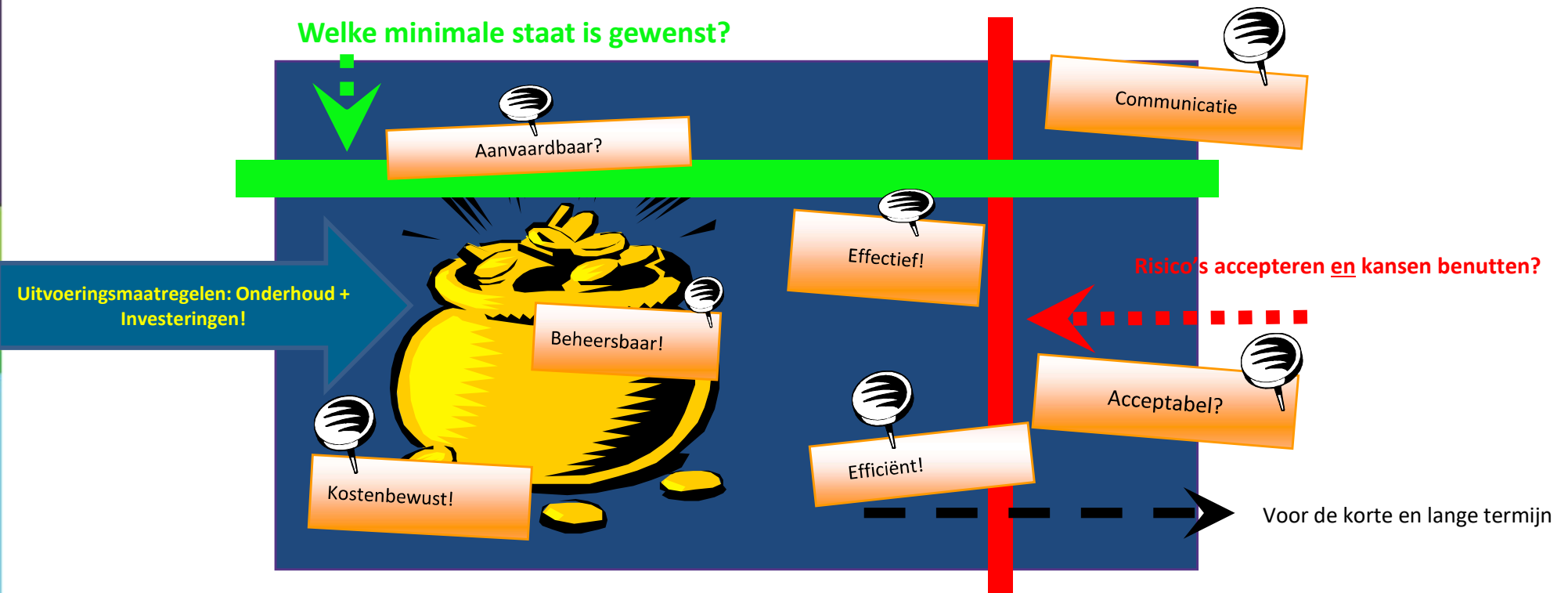
Risico's accepteren en kansen benutten!?

NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Instandhoudingsniveaus om richting te geven!



NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)



NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Wat verder nodig is: Vastgoedstrategie en beleid om richting te geven!

Beleidsniveau - MINIMUM

- Wettelijk minimum (Compliant).
- 'Wind- en waterdicht' + 'Waarborgen veiligheid'.
- Reactief (ad-hoc) onderhoud en herstel en repareren in plaats van vervangen.
- Niet investeren in modificaties en / of energiebesparing of alleen 'No Regret'.

Bijvoorbeeld voor: Werkplaatsen, opslag-/ stalling voornamelijk bouwkundig). Bij sloop, afstoot, heroverwegen, rehabilitatie.

Exploitatie < 5 jaar.



NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Wat verder nodig is: Vastgoedstrategie en beleid om richting te geven!

Beleidsniveau - BASIS

- Efficiënt, functioneel & sober en doelmatig door planmatig preventief onderhoud voor korte en lange termijn.
- Investeren in verbeteringen en duurzaamheid waar kan dit in combinatie met onderhoud op korte maar ook op middellange termijn.

Bijvoorbeeld voor: Regulier gebruik, scholen, kantoren, parkeren, woningen enzovoort.

Exploitatie > 5 jaar.



NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Wat verder nodig is: Vastgoedstrategie en beleid om richting te geven!

Beleidsniveaus - PLUS

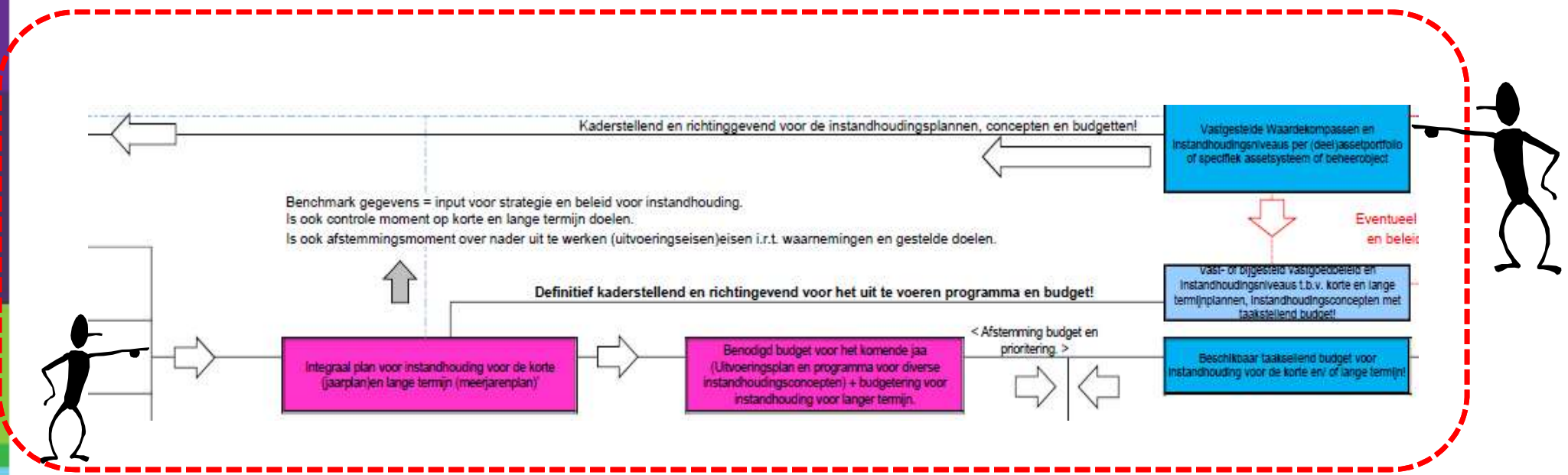
- Planmatig preventief onderhoud met visie op de toekomst en met hoog serviceniveau = Extra aandacht voor esthetica, beleving, service en hoge basis kwaliteit
- Investeren in optimale functionaliteit en extra investeren in technologische verbeteringen, energiebesparing, duurzaamheid en welbevinden. Mee aandacht voor gebruik en gebruiker!

Voor bijvoorbeeld: Zorgcomplexen, ziekenhuizen, zwembaden, sporthallen, kantoren. Gebouwen met een hoge gebruiksintensiteit en / of serviceniveau.

Exploitatie >20 jaar.



NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)



De vastgestelde richting geeft aan welke informatie nodig is!

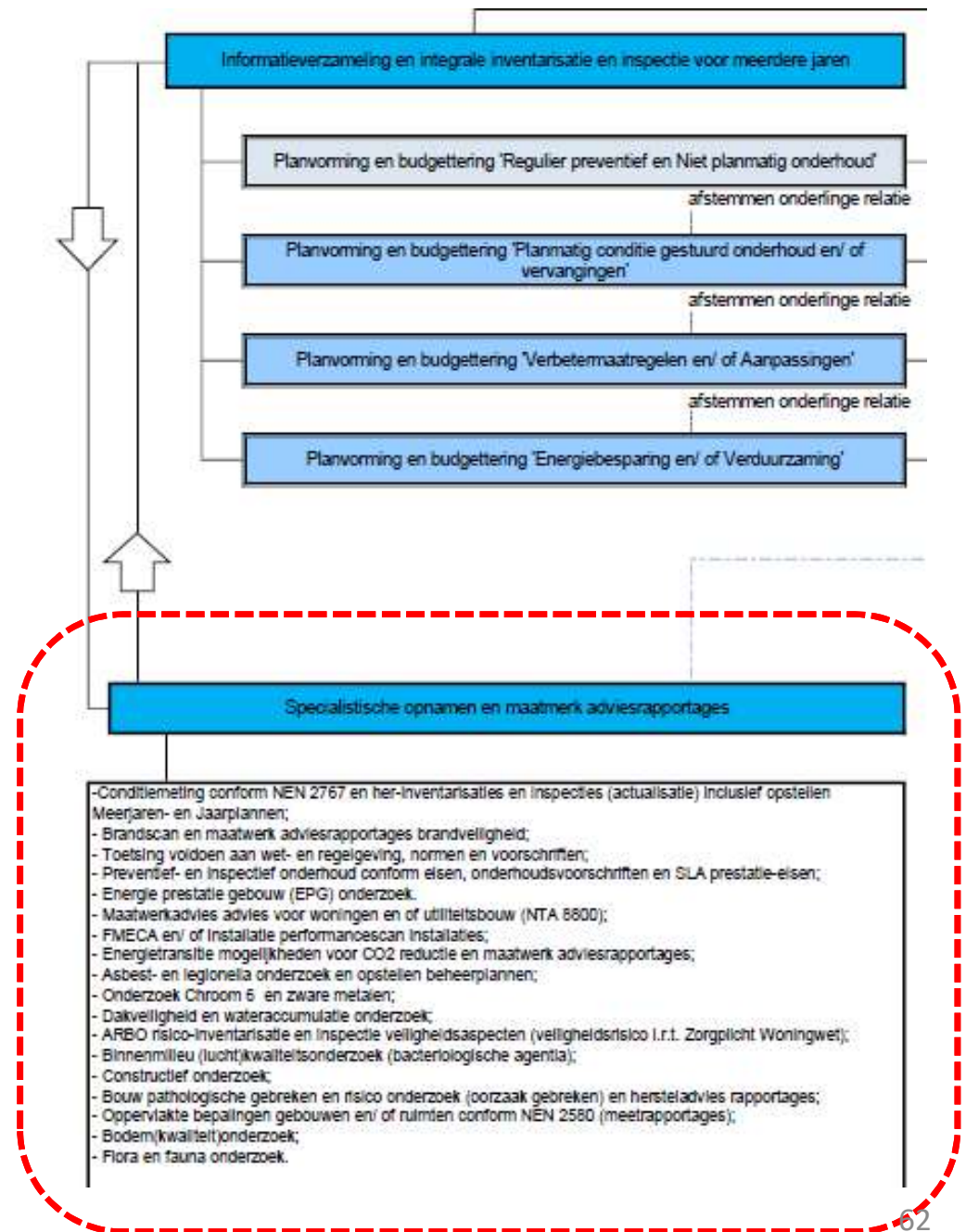
En: Wat vanuit tactisch niveau in gang moet worden gezet!

En: Wat op operationeel niveau moet worden verzameld!

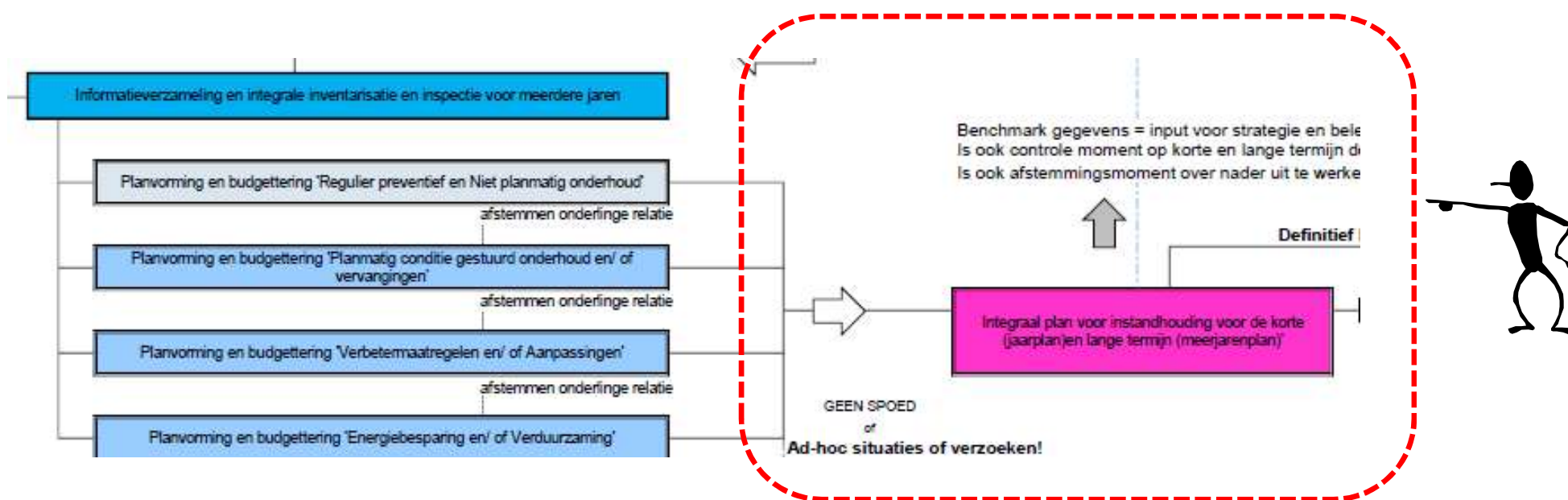
NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

De richting geeft OOK aan om welke soorten specialistische c.q. maatwerkonderzoeken en adviesrapporten of plannen het gaat.

Duidelijk moet zijn:
Voor welke Beheerobjecten en/ of specifieke Assets binnen het Assetsysteem wel en welke niet!



NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)



De integrale plannen en budgetten moeten worden getoetst en bijgesteld aan mogelijk gewijzigde strategie en beleid.

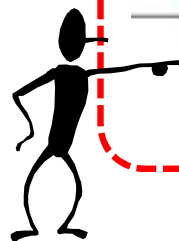
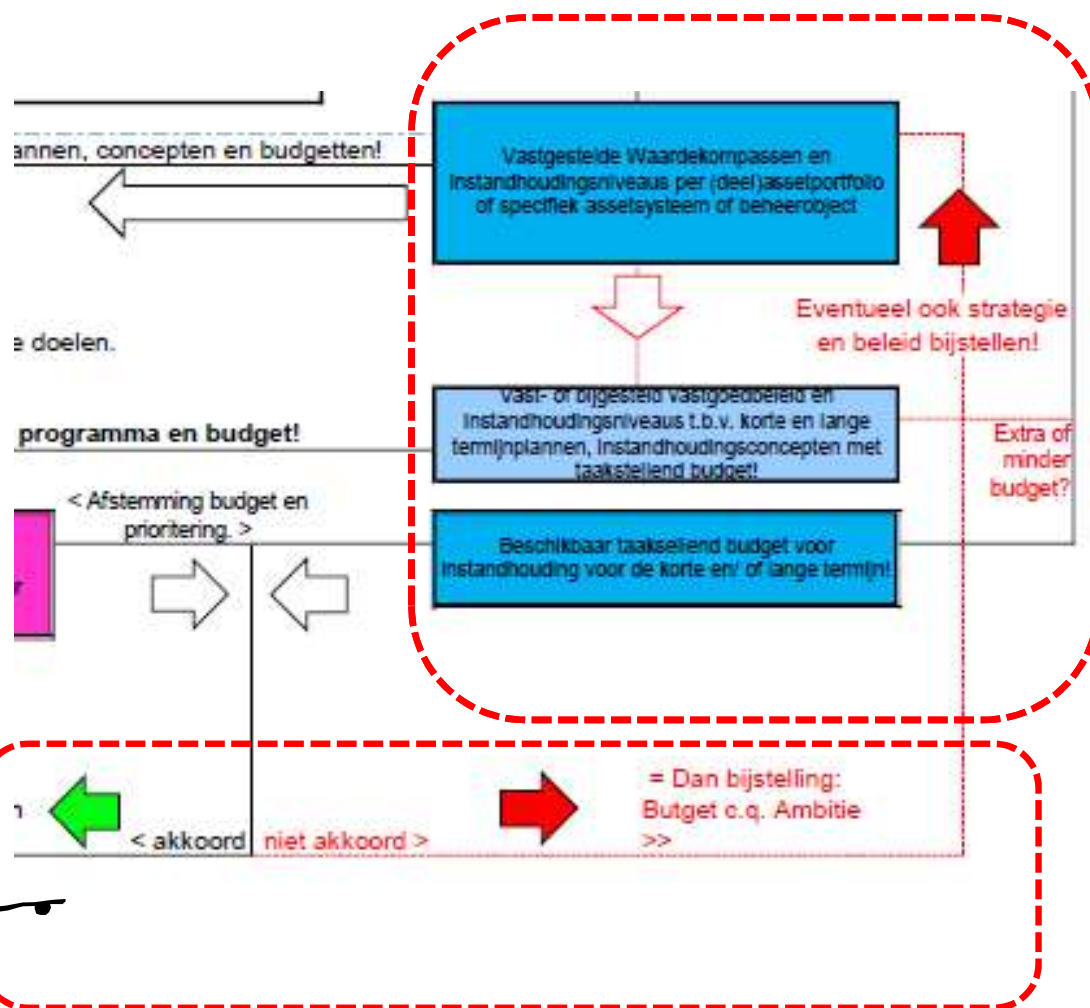
NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)

Na bijstelling van de plannen volgt vaststellen taakstellend programma en budget.

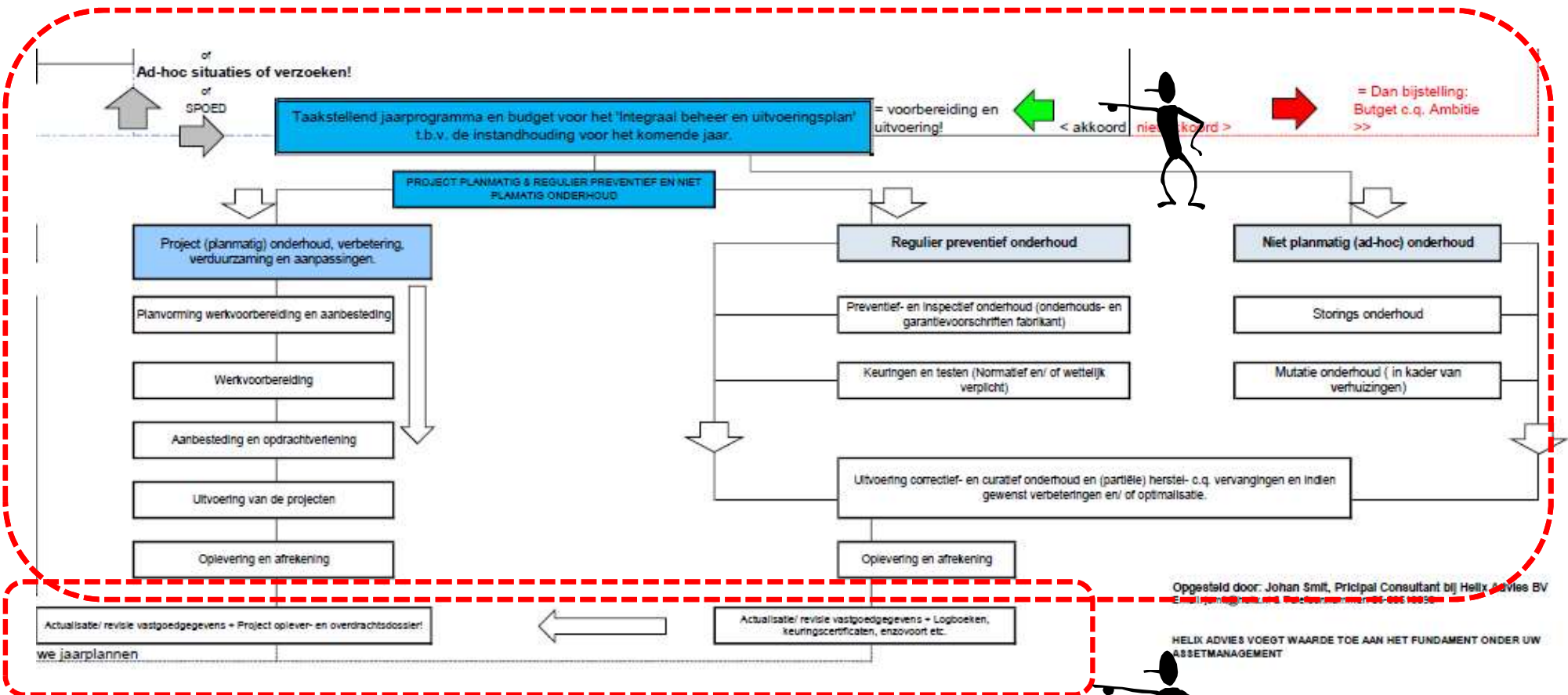
Zorgen voor draagvlak en acceptatie bij alle Stakeholders cruciaal!

NIET GENOEG GELD!?

Strategie en beleid aanpassen!
of
Meer geld!



NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)



INHOUD

- Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
- Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
- NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
- **Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets**
- Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam
- Relatie met Sertum Registers
- Afsluiting

Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets

Bij waardegestuurd assetmanagement spelen de zowel organisatiedoelstellingen als de waardeaspecten assetmanagement een belangrijke rol.

In NEN 8026 zijn beide begrippen als volgt gedefinieerd:

- **Organisatiedoelen: Overkoepelende doelstellingen die de context en richting bepaalt voor de activiteiten van een organisatie. BIJVOORBEELD:** Veilige gebouwen die beschikbaar en functioneel zijn voor gebruiker zodat
- **Waardeaspecten: Onderwerpen die van belang zijn voor een organisatie en waarop men wil sturen om waarde te realiseren met haar assets. BIJVOORBEELD:** Binnen het thema Techniek, wet- en regelgeving, functioneren, kwaliteit en risico's zijn de volgende waardeaspecten van belang om 'Veilige gebouwen die beschikbaar en functioneel zijn voor gebruiker' te kunnen realiseren!

Dit werken we verder uit in een Waardeaspectentabel met nadere duiding!



Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets

Bij waardegestuurd assetmanagement spelen de zowel organisatiedoelstellingen als de waardeaspecten assetmanagement een belangrijke rol.

Hierbij leg ik de relatie met bijlage D van NEN 2767 deel 1 die gaat over 'Aanvullende informatie over gebreken voor prioriteitstelling en kwantificeren van risico's.

Bijvoorbeeld deze aspecten en de AP Matrix worden bij NEN 2767 Conditiemeting gebruikt en de Inspecteur geeft aan wat het risico is bij uitstel van de gebreken en in de AP matrix wordt daar een prioriteit aan toegekend.

Conditie score				6	5	4	3	2	1
Toegelaten conditiescore							X	X	X

Aspect	Prioriteit								
	Laag								Hoog
	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/aesthetica				(1)	(2)	(3)			

Toegelaten aspectwaarden
Basisniveau

Dit kan naar mijn visie ook gebruikt worden bij toepassing in NEN 8026



Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets

Ik ga jullie een voorbeeld Waardekompas laten zien met de onderstaande Waardeaspectentabel voor het thema: Techniek, wet- en regelgeving, functioneren, kwaliteit en risico's!

Waardeaspecten	Belang	Nadere duiding van de bijdrage van de waardeaspecten aan het realiseren van Waarden
	0 = n.v.t.	
	1 = Laag	
	2 = Gangbaar	
	3 = Hoog	
Veiligheid en gezondheid	3	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die het risico op lichamelijk letsel van objectgebruikers of passanten en de omgeving kunnen inhouden en die kunnen bijdragen aan het veroorzaken van ongevallen.
Wet- en regelgeving	0	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die op diverse vlakken een risico kunnen vormen op basis van wet- en regelgeving, zoals aansprakelijkheid, in gebreke stelling, boete, gevangenisstraf, milieuschade, bodemvervuiling en geluidsoverlast. De voor onderhoud mogelijk relevante wet- en regelgeving is opgenomen als nadere specificatie.
Cultuurhistorische waarde.	0	Dit aspect betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek er aan niet op korte termijn wordt verholpen.
Gebruik en bedrijfsproces.	0	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken en tekortkomingen die het gebruik, functionaliteit en beschikbaarheid van het object, ruiten,/ functies of specifieke bouwdelen die het primaire gebruik/ bedrijfsproces negatief beïnvloeden.
Technische vervolgschade.	0	Het aspect richt zich op de eventuele meerkosten of toename van kosten die zullen ontstaan indien een gebrek of tekortkoming niet wordt verholpen. Het betreft hier een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing. Buiten beschouwing blijven ook indirecte vervolgschade in relatie tot imagoschade of schade als gevolg van aansprakelijkheidsstelling (zie wet- en regelgeving) of verstoring van het primaire gebruik-/bedrijfsproces.
Toename (verhoogde) klachten.	0	Dit aspect richt zich op de eventuele toename van ad-hoc reparaties op grond van klachten en/of storingsmeldingen. Het betreft de meerkosten van herstelwerkzaamheden bij uitstel van voorgestelde activiteit en de meerkosten die gemaakt moeten worden om het specifiek onderhoudsgebrek en/of tekortkoming binnen het dagelijks onderhoud te verhelpen.
Ervaring beeldkwaliteit en esthetiek.	0	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die samenhangen met de esthetica, het aanzien, het beleven
Energieverbruik	0	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die een negatief effect kunnen hebben op het gebied van de energieprestaties van het object als geheel of bouw- en installatiedelen in het bijzonder. Het heeft betrekking op een onnodige toename van het energieverbruik, gas of elektra. Het gebruikersgedrag blijft buiten beschouwing.
Technische staat Conditie NEN 2767	0	Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): 3 = Conditie 1-2 / 2 = Conditie 3-4 / 1 = Conditie 5-6



Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets

Een BASIS Waardekompas voor deze situatie.

Vastgoedbeheerobjecten in de Gebruiksfasen en een exploitatie voor circa 20 jaar.

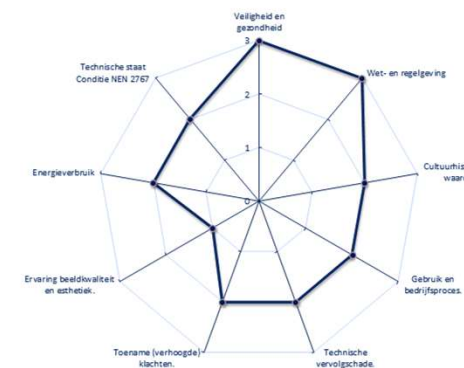
Wat zou jij meegeven als richting? Welk belang ken je toe ten opzichte van elkaar. Je moet wel voorzichtig omgaan met geld!

Waardekompas: Gebruiksfasen - Door-exploiteren BASIS Niveau

Belang van de waardeaspecten ten opzichte van elkaar voor instandhouding van het vastgoed

Visualisatie in het waardekompas volgens NEN 8026

Thema's	Waardeaspecten	Belang	Nadere duiding van de bijdrage van de waardeaspecten aan het realiseren van Waarden
		0 = n.v.t. 1 = Laag 2 = Gangbaar 3 = Hoog	
Techniek, wet- en regelgeving, functioneren, kwaliteit en risico's	Veiligheid en gezondheid	3	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die het risico op lichamelijk letsel van objectgebruikers of passanten en de omgeving kunnen inhouden en die kunnen bijdragen aan het veroorzaken van ongevallen.
	Wet- en regelgeving	3	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die op diverse vlakken een risico kunnen vormen op basis van wet- en regelgeving, zoals aansprakelijkheid, in gebreke stelling, boete, gevangenisstraf, milieuschade, bodemvervuiling en geluidsoverlast. De voor onderhoud mogelijk relevante wet- en regelgeving is opgenomen als nadere specificatie.
	Cultuurhistorische waarde.	2	Dit aspect betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek er aan niet op korte termijn wordt verholpen.
	Gebruik en bedrijfsproces.	2	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken en tekortkomingen die het gebruik, functionaliteit en beschikbaarheid van het object, ruiten, / functies of specifieke bouwdelen die het primaire gebruik/ bedrijfsproces negatief beïnvloeden.
	Technische vervolgschade.	2	Het aspect richt zich op de eventuele meerkosten of toename van kosten die zullen ontstaan indien een gebrek of tekortkoming niet wordt verholpen. Het betreft hier een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing. Buiten beschouwing blijven ook indirecte vervolgschade in relatie tot imagoschade of schade als gevolg van aansprakelijkheidsstelling (zie wet- en regelgeving) of verstoring van het primaire gebruik-/ bedrijfsproces.
	Toename (verhoogde) klachten.	2	Dit aspect richt zich op de eventuele toename van ad-hoc reparaties op grond van klachten en/of storingsmeldingen. Het betreft de meerkosten van herstelwerkzaamheden bij uitsel van voorgestelde activiteit en de meerkosten die gemaakt moeten worden om het specifiek onderhoudsgebrek en/of tekortkoming binnen het dagelijks onderhoud te verhelpen.
	Ervaring beeldkwaliteit en esthetiek.	1	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die samenhangen met de esthetica, het aanzien, het beleven
	Energieverbruik	2	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die een negatief effect kunnen hebben op het gebied van de energieprestaties van het object als geheel of bouw- en installatiedelen in het bijzonder. Het heeft betrekking op een onnodige toename van het energieverbruik, gas of elektr. Het gebruikersgedrag blijft buiten beschouwing.
	Technische staat Conditie NEN 2767	2	Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): 3 = Conditie 1-2 / 2 = Conditie 3-4 / 1 = Conditie 5-6



Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets

Een PLUS Waardekompas voor deze situatie.

Vastgoedbeheerobjecten in de Transitiefase Opwaarderen en een exploitatie voor minimaal 40 jaar.

Wat zou jij meegeven als richting? Welk belang ken je toe ten opzichte van elkaar. Er is geld om te investeren.

Waardekompas: Transitiefase PLUS Niveau (=Opwaarderen)

Belang van de waardeaspecten ten opzichte van elkaar voor instandhouding van het vastgoed				Visualisatie in het waardekompas volgens NEN 8026
Thema's	Waardeaspecten	Belang	Nadere duiding	
		0 = n.v.t. 1 = Laag 2 = Gangbaar 3 = Hoog		
Techniek, wet- en regelgeving, functioneren, kwaliteit en risico's	Veiligheid en gezondheid	3	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die het risico op lichamelijk letsel van objectgebruikers of passanten en de omgeving kunnen inhouden en die kunnen bijdragen aan het veroorzaken van ongevallen.	
	Wet- en regelgeving	3	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die op diverse vlakken een risico kunnen vormen op basis van wet- en regelgeving, zoals aansprakelijkheid, in gebreke stelling, boete, gevangenisstraf, milieuschade, bodemvervuiling en geluidsoverlast. De voor onderhoud mogelijk relevante wet- en regelgeving is opgenomen als nadere specificatie.	
	Cultuurhistorische waarde.	2	Dit aspect betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek er aan niet op korte termijn wordt verholpen.	
	Gebruik en bedrijfsproces.	3	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken en tekortkomingen die het gebruik, functionaliteit en beschikbaarheid van het object, ruiten./ functies of specifieke bouwdelen die het primaire gebruik/ bedrijfsproces negatief beïnvloeden.	
	Technische vervolgschade.	2	Het aspect richt zich op de eventuele meerkosten of toename van kosten die zullen ontstaan indien een gebrek of tekortkoming niet wordt verholpen. Het betreft hier een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing. Buiten beschouwing blijven ook indirecte vervolgschade in relatie tot imagoschade of schade als gevolg van aansprakelijkheidsstelling (zie wet- en regelgeving) of verstoring van het primaire gebruik-/bedrijfsproces.	
	Toename (verhoogde) klachten.	2	Dit aspect richt zich op de eventuele toename van ad-hoc reparaties op grond van klachten en/of storingsmeldingen. Het betreft de meerkosten van herstelwerkzaamheden bij uitstel van voorgestelde activiteit en de meerkosten die gemaakt moeten worden om het specifiek onderhoudsgebrek en/of tekortkoming binnen het dagelijks onderhoud te verhelpen.	
	Ervaring beeldkwaliteit en esthetiek.	2	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die samenhangen met de esthetica, het aanzien, het beleven	
	Energieverbruik	3	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die een negatief effect kunnen hebben op het gebied van de energieprestaties van het object als geheel of bouw- en installatiedelen in het bijzonder. Het heeft betrekking op een onnodige toename van het energieverbruik, gas of elektra. Het gebruikersgedrag blijft buiten beschouwing.	
	Technische staat Conditie NEN 2767	2	Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): 3 = Conditie 1-2 / 2 = Conditie 3-4 / 1 = Conditie 5-6	



Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets

Een **MINIMUM** Waardekompas voor deze situatie.

Vastgoedbeheerobjecten in de Transitiefase Afwaarderen en een exploitatie voor nog circa 5 jaar.

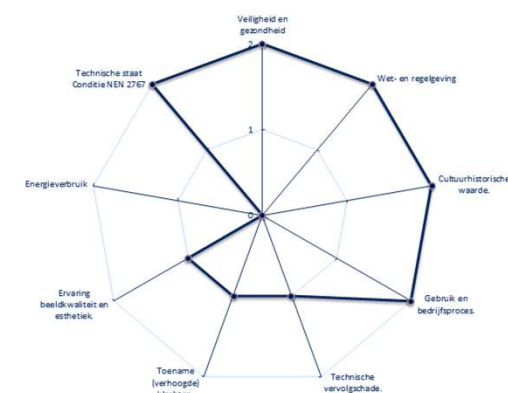
Wat zou jij meegeven als richting? Welk belang ken je toe ten opzichte van elkaar.

Waardekompas: Transitiefase MINIMUM Niveau (=Afwaarderen)

Belang van de waardeaspecten ten opzichte van elkaar voor instandhouding van het vastgoed

Visualisatie in het waardekompas volgens NEN 8026

Thema's	Waardeaspecten	Belang	Nadere duiding
		0 = n.v.t. 1 = Laag 2 = Gangbaar 3 = Hoog	
Techniek, wet- en regelgeving, functioneren, kwaliteit en risico's	Veiligheid en gezondheid	2	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die het risico op lichamelijk letsel van objectgebruikers of passanten en de omgeving kunnen inhouden die kunnen bijdragen aan het veroorzaken van ongevallen.
	Wet- en regelgeving	2	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken die op diverse vlakken een risico kunnen vormen op basis van wet- en regelgeving, zoals aansprakelijkheid, in gebreke stelling, boete, gevangenisstraf, milieuschade, bodemvervuiling en geluidsoverlast. De voor onderhoud mogelijk relevante wet- en regelgeving is opgenomen als nadere specificatie.
	Cultuurhistorische waarde.	2	Dit aspect betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek er aan niet op korte termijn wordt verholpen.
	Gebruik en bedrijfsproces.	2	Dit aspect richt zich op het voorkomen van gebreken en tekortkomingen die het gebruik, functionaliteit en beschikbaarheid van het object, ruiten, / functies of specifieke bouwdelen die het primaire gebruik/ bedrijfsproces negatief beïnvloeden.
	Technische vervolgschade.	1	Het aspect richt zich op de eventuele meerkosten of toename van kosten die zullen ontstaan indien een gebrek of tekortkoming niet wordt verholpen. Het betreft hier een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing. Buiten beschouwing blijven ook indirecte vervolgschade in relatie tot imagoschade of schade als gevolg van aansprakelijkheidsstelling (zie wet- en regelgeving) of verstoring van het primaire gebruik-/bedrijfsproces.
	Toename (verhoogde) klachten.	1	Dit aspect richt zich op de eventuele toename van ad-hoc reparaties op grond van klachten en/of storingsmeldingen. Het betreft de meerkosten van herstelwerkzaamheden bij uitstel van voorgestelde activiteit en de meerkosten die gemaakt moeten worden om het specifiek onderhoudsgebrek en/of tekortkoming binnen het dagelijks onderhoud te verhelpen.
	Ervaring beeldkwaliteit en esthetiek.	1	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die samenhangen met de esthetica, het aanzien, het beleven
	Energieverbruik	0	Dit aspect richt zich op gebreken en tekortkomingen die een negatief effect kunnen hebben op het gebied van de energieprestaties van het object als geheel of bouw- en installatiedelen in het bijzonder. Het heeft betrekking op een onnodige toename van het energieverbruik, gas of elektra. Het gebruikersgedrag blijft buiten beschouwing.
	Technische staat Conditie NEN 2767	2	Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): 3 = Conditie 1-2 / 2 = Conditie 3-4 / 1 = Conditie 5-6



Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets



Vervolg is om dit verder te vertalen naar:

- Welke conditiewaarden **wel** en **niet** acceptabel zijn!
- Welke effecten van gebreken per waardeaspect **wel** en **niet** acceptabel zijn!

Sturen op CONDITIE & RISICO's op basis van NEN 2767 Voor het Instandhoudingsniveau PLUS

De minimaal gewenste technische staat van bouw- en installatiedelen uitgedrukt in de Conditiewaarde:

Technische Staat	Minimale toegestane conditiewaarde	Niet acceptabele conditiewaarden
Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): Score 3 = Conditie 1-2 Score 2 = Conditie 3-4 Score 1 = Conditie 5-6	1, 2 of 3	De conditiewaarden 4, 5 en 6 zijn dus niet acceptabel.

Rood betekend: de conditiewaarde is **niet** acceptabel - dus de gebreken die dit veroorzaken moeten zo spoedig mogelijk worden opgelost.
Groen betekend: de conditiewaarde is **wel** acceptabel - dus de gebreken die dit veroorzaken hoeven niet te worden opgelost **mits** de gebreken geen risico effect veroorzaken welk niet acceptabel is (zie acceptatiegrens van de risico's voor verschillende aspecten).

De acceptatie grens van risico's ontstaan door gebreken, aangegeven per waardeaspect:

Risico Waardeaspect	Acceptatiegrens risico effect op basis van beleid	1) Gering effect	2) Matig effect	3) Sterk effect
Veiligheid en gezondheid	Geen enkel effect is acceptabel.	1	2	3
Wet- en regelgeving	Geen enkel effect is acceptabel.	1	2	3
Cultuurhistorische waarde.	Een gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.	1	2	3
Gebruik en bedrijfsproces.	Geen enkel effect is acceptabel.	1	2	3
Technische vervolgschade.	Een zeer gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.	1	2	3
Toename (verhoogde) klachten.	Een zeer gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.	1	2	3
Ervaring beeldkwaliteit en esthetiek.	Geen enkel effect is acceptabel.	1	2	3
Energieverbruik	Geen enkel effect is acceptabel.	1	3	3

Rood betekend: het risico of effect op dat betreffende aspect is **niet** acceptabel - dus gebrek moet zo spoedig mogelijk worden opgelost.
Groen betekend: het risico of effect op dat betreffende aspect is **wel** acceptabel - dus gebrek hoeft niet op korte termijn te worden opgelost.

De beslisser kan naar believen aan de knoppen draaien door andere cellen op groen of rood zetten. Op deze wijze zijn meerdere scenario's of Instandhoudingsniveaus samen te stellen. Deze niveaus dienen aan te sluiten op de korte en lange termijn visie en vastgoedstrategie voor het vastgoedobject.

Zie voorbeeld in bijlage 2

Sturen op CONDITIE & RISICO's op basis van NEN 2767 met de AP Matrix Voor het Instandhoudingsniveau MINIMUM

De minimaal gewenste technische staat van bouw- en installatiedelen uitgedrukt in de Conditiewaarde:

Technische Staat	Minimale toegestane conditiewaarde	Niet acceptabele conditiewaarden
Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): Score 3 = Conditie 1-2 Score 2 = Conditie 3-4 Score 1 = Conditie 5-6	1, 2, 3 of 4	De conditiewaarden 5 en 6 zijn dus niet acceptabel.

Rood betekend: de conditiewaarde is **niet** acceptabel - dus de gebreken die dit veroorzaken moeten zo spoedig mogelijk worden opgelost.
Groen betekend: de conditiewaarde is **wel** acceptabel - dus de gebreken die dit veroorzaken hoeven niet te worden opgelost **mits** de gebreken geen risico effect veroorzaken welk niet acceptabel is (zie acceptatiegrens van de risico's voor verschillende aspecten).

De acceptatie grens van risico's ontstaan door gebreken, aangegeven per waardeaspect + PRIORITEIT:

Risico Waardeaspect	Acceptatiegrens risico effect op basis van beleid + PRIORITEIT	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid en gezondheid	Geen enkel effect is acceptabel.							1	2	3
Wet- en regelgeving	Geen enkel effect is acceptabel.						1	2	3	
Cultuurhistorische waarde.	Een gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.				1	2	3			
Gebruik en bedrijfsproces.	Een zeer gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.					1	2	3		
Technische vervolgschade.	Een zeer gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.				1	2	3			
Toename (verhoogde) klachten.	Een zeer gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.			1	2	3				
Ervaring beeldkwaliteit en esthetiek.	Een matig effect is nog acceptabel maar een sterk effect is niet acceptabel.		1	2	3					
Energieverbruik	Een zeer gering effect is nog acceptabel maar een matig en sterk effect is niet acceptabel.					1	2	3		

Rood betekend: het risico of effect op dat betreffende aspect is **niet** acceptabel - dus gebrek moet zo spoedig mogelijk worden opgelost.
Groen betekend: het risico of effect op dat betreffende aspect is **wel** acceptabel - dus gebrek hoeft niet op korte termijn te worden opgelost.

De beslisser kan naar believen aan de knoppen draaien door andere cellen op groen of rood zetten. Op deze wijze zijn meerdere scenario's of Instandhoudingsniveaus samen te stellen. Deze niveaus dienen aan te sluiten op de korte en lange termijn visie en vastgoedstrategie voor het vastgoedobject.

Nadere duiding van de PRIORITEIT

Prioriteit 1 en 2 = direct adhoc oplossen. Het instandhoudingsbeleid is er op gericht dat er alles aan wordt gedaan (koste wat het kost) om dit door tijdig preventief en planmatig onderhoud te voorkomen (pro-actief!).

Prioriteit 3 en 4 = op zeer korte termijn adhoc oplossen. Het instandhoudingsbeleid is er op gericht dat dit door periodiek preventief en planmatig onderhoud zoveel als mogelijk is wordt voorkomen (planmatig)! Inplannen afhankelijk van de aard van het gebrek adhoc of via planmatig onderhoud (indien dit risico beheersbaar is en de gevolgen zijn te overzien).

Prioriteit 5 en 6 = op korte tot middellange termijn (> 1 jaar) oplossen op logische momenten opgenomen in de MUP. Het instandhoudingsbeleid is er op gericht dat dit door periodiek preventief en planmatig onderhoud beheersbaar is! Inplannen afhankelijk van de aard van het gebrek adhoc of via planmatig onderhoud.

Prioriteit 7 t/m 9 = GEEN PRIORITEIT = oplossen op een logies moment in de tijd (> 2 jaar of < 5jaar). Inplannen afhankelijk van de aard van het gebrek adhoc of via planmatig onderhoud.

NOTE: De prioriteit is een theoretische uitgangspunt voor plannen en prioriteren wat per situatie/ locaties kan afwijking afhankelijke van specifieke beleidsuitgangspunten of gebruiks- en functionaliteitseisen.

INHOUD

- Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
- Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
- NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
- Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
- **Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA** en VU Amsterdam
- Relatie met Sertum Registers
- Afsluiting

Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA

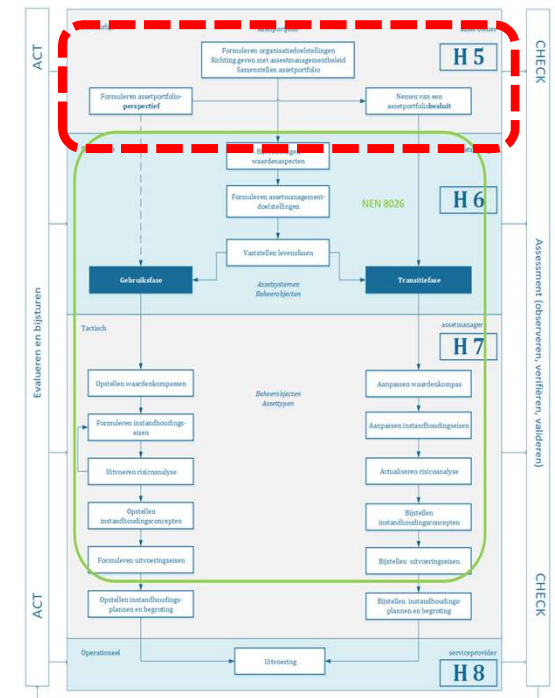
Vastgoedvisie COA

Voor verbinding tussen de strategische doelen en beleid voor instandhouding:

- meerdere jaren (tactische meerjaren instandhoudingsplannen en organisatie) en
- de korte termijn (operationele realisatie) door taakstellende uitvoeringsplannen en budgetten.

Voor een eenduidige basiskwaliteit die past bij de actuele maatschappelijke opvattingen, conform wettelijke normen en voorschriften en tegen een marktconforme prijs.

De vertaling is uitgewerkt in het Portefeuilleplan COA.



Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA

Portefeuilleplan

De strategische doelen en beleid in de Vastgoedvisie, zijn mede bepalend voor de Instandhouding die Waardegestuurd wordt vormgegeven, ingericht en georganiseerd. Zodat flexibel kan worden geanticipeerd op diverse ontwikkelingen en veranderingen in de portefeuille.

De zes thema's zijn i.r.t. de Vastgoedvisie vastgesteld en opgenomen in het Portefeuilleplan:

- Technische en functionele staat = BOEI**
- Beheersen van risico's = Effecten van gebreken op 8 aspecten**
- Zorgplicht (Woningwet artikel 1a) = voldoen aan wetgeving, normen en voorschriften en andere mogelijke risico's voor gebruiker/ omgeving**
- Geschikte portefeuille = ruimtelijk en functioneel PvE's**
- Energie doelen = routekaart verduurzaming**
- Milieu doelen = biodiversiteit en circulariteit**

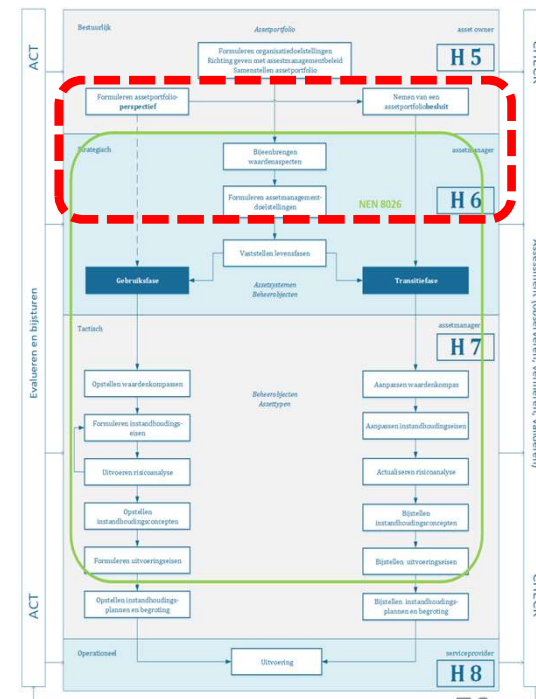


Portefeuilleplan Vastgoed COA

DEFINITIEF

Datum: 08-07-2023
Afdeling: Vastgoed en Facilitair
Versie: 0.7

Het portefeuilleplan schetst een mogelijk perspectief van de door het COA gevenste vaste vastgoedportefeuille op landelijk en provinciaal niveau, gebaseerd op COA's vastgoedvisie gericht op een stabiele, duurzame en doelmatige vastgoedportefeuille. De in het plan beschreven zoekgebieden voor toekomstige locaties zijn niet in beton gegoten. Het Portefeuilleplan biedt voor het COA en haar partners een kader om de vaste vastgoedportefeuille te realiseren



Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA

Instandhoudingsbeleid - Portefeuillestrategie & Levensfase: Om strategisch te kunnen sturen op waarden moet een strategielabel worden toegekend. Hierbij moet rekening worden gehouden met het toekomstperspectief voor de locatie en/ of een specifiek gebouw op de locatie.

De locaties die in gebruik zijn (Eigendom of Huur) krijgen het **Portefeuille Strategielabel 'Exploiteren'** toegekend in relatie tot het toekomstperspectief:

- **Vast** = Locaties/ gebouwen in eigendom dan wel huur voor een periode van langer dan 20 jaar met bijpassende bestuursovereenkomst (voorheen ook wel kernbezit genoemd).
- **Variabel** = Locaties/ gebouwen in eigendom dan wel huur voor een (zeer) korte of onbepaalde periode (voorheen ook wel flexibel kort/ lang, noodopvang of acute nood genoemd).

Alle benodigde activiteiten om een 'asset' op de gewenste huidige wijze laten functioneren vinden in de Exploitatiefase plaats.

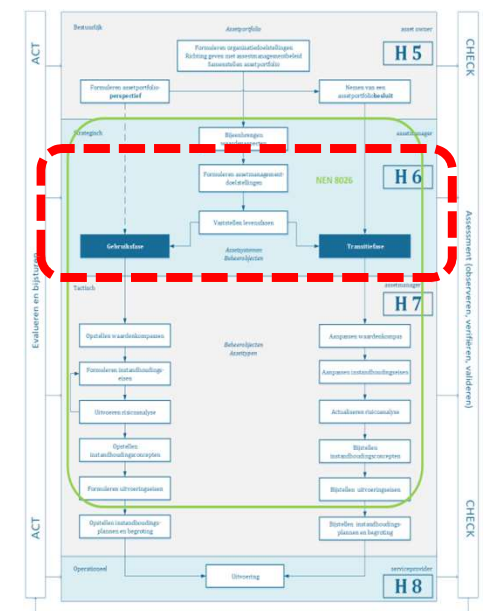


Instandhoudingsbeleid Vastgoed COA

Afdeling Vastgoed & Facilitair



In relatie tot Vastgoedvisie COA – Stabiel, duurzaam en doelmatig



Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA

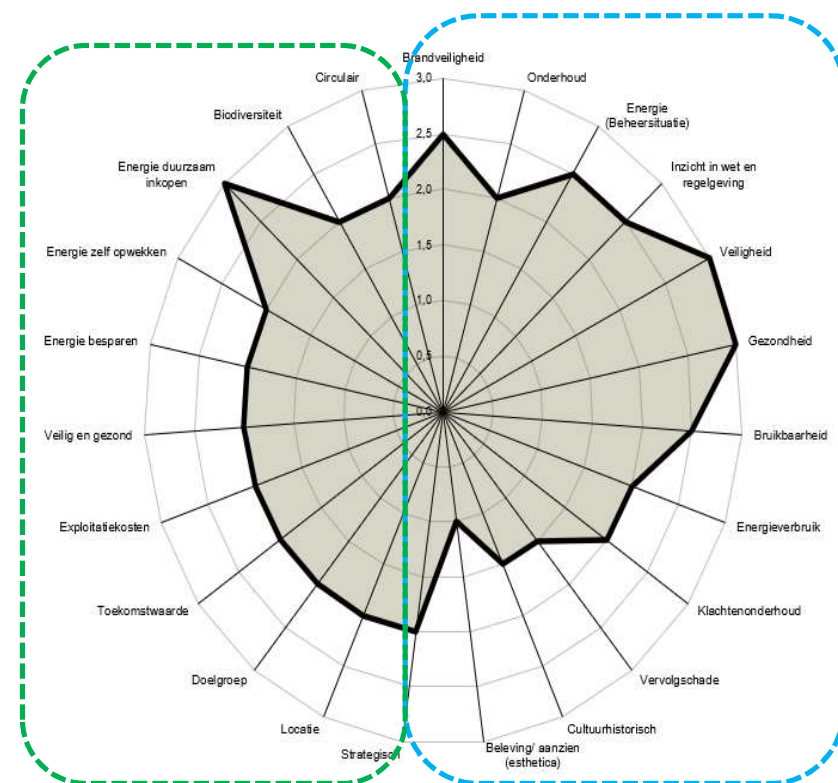
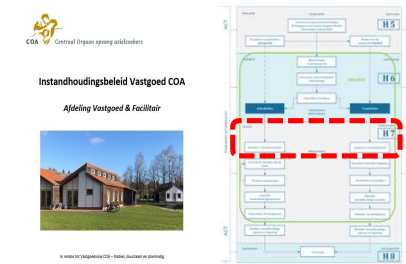
Instandhoudingsbeleid en -doelen

Het instandhoudingsbeleid en -doelen zijn per thema nader uitgewerkt in Waardeaspecten en vertaalt naar een generiek **Waardekompas** voor COA.

Voor de **BOEI Inventarisatie en inspectie** is met name a) Technische en functionele staat en b) Beheersen van risico's van toepassing.

Bij **BOEI Advies** kan ook input van de c) Zorgplicht, d) Geschikte portefeuille, e) Energie doelen en f) Milieu doelen een rol spelen voor het opstellen van het ISHP.

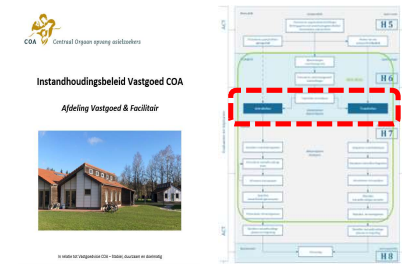
Het algemeen geldende **Waardekompas** geeft de richting mee aan de Beleids- en instandhoudingsdoelen in relatie tot de Portefeuillestrategie voor de locaties en objecten van COA.



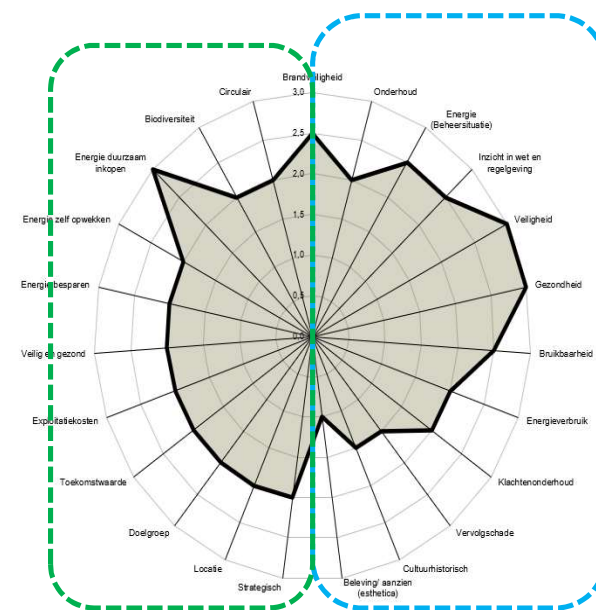
Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA

Instandhoudingsbeleid en -doelen

De beleids- en instandhoudingsdoelen zijn per thema nader uitgewerkt en vertaalt naar Instandhoudingsniveaus als basis uitgangspunt voor het beleid voor Vast en Variabel.



Toewijzen Instandhoudingsniveaus aan de COA Locaties en/ of de specifiek gebouwen op die locaties							
Strategielabel	Levenfase	Verschillende Instandhoudingsniveaus per strategielabel en met betrekking tot de Levensfase locaties/ gebouwen					
		Technische staat BOEI	Risicobeheersing AP-Matrix	Geschiktheid van de locatie/ gebouwen	Zorgplicht Woningwet 1a voor Veiligheid- en gezondheid	Energie doelen	Milieuo doelen
Vast	Exploiteren	Basis niveau	Basis niveau	Voldoende	Matig niveau	Matig niveau	Matig niveau
Vast	Transitie naar Opwaarderen	Plus niveau	Plus niveau	Ruim voldoende	Hoog niveau	Hoog niveau	Hoog niveau
Vast	Transitie naar Afwaarderen	Minimum niveau	Minimum niveau	Niet of onvoldoende	Minimum wettelijk niveau	Minimum wettelijk niveau	Minimum wettelijk niveau
Variabel	Exploiteren	Basis niveau	Basis niveau	Voldoende	Matig niveau	Matig niveau	Matig niveau
Variabel	Transitie naar Opwaarderen	Plus niveau	Plus niveau	Ruim voldoende	Hoog niveau	Hoog niveau	Hoog niveau
Variabel	Transitie naar Afwaarderen	Minimum niveau	Minimum niveau	Niet of onvoldoende	Minimum wettelijk niveau	Minimum wettelijk niveau	Minimum wettelijk niveau



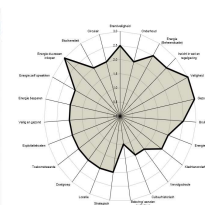
Hiervan kan worden afgeweken als daar wensen in zijn of aanleiding toe is!

Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA

Instandhoudingsbeleid en -doelen

De Instandhoudingsniveaus zijn verder uitgewerkt per Thema:

- **Technische en functionele staat.**
- **Beheersen van risico's.**
- Geschikte portefeuille.
- Zorgplicht (Woningwet artikel 1a)
- Energiedoelen.
- Milieudoelen.



BASIS Instandhoudingsniveau voor de minimale technische staat (BOEI conditie) van alle in gebruik zijnde gebouwen (eigendom/ huur) op de locaties.

THEMA	CONDITIEWAARDEN	MINIMALE CONDITIEWAARDE VOOR ALLE BOUWDELEN VAN DE GEBOUWEN OP EEN LOCATIE					
Beheersing minimale technische staat BOEI thema's.	1- Brandveiligheid	1	2	3	4	5	6
	2- Onderhoud	1	2	3	4	5	6
	3- Energie	1	2	3	4	5	6
	4- Inzicht in wet- en regelgeving	1	2	3	4	5	6

De conditiewaarde geeft een 'kwalitatieve ondergrens' aan.

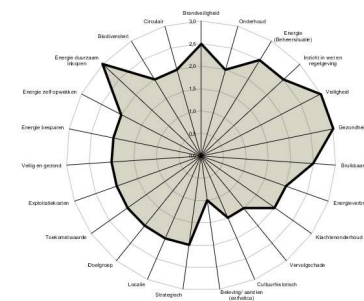
De risicoscores bepalen de prioriteit waarmee het planjaar van het onderhoud wordt bepaald.

Hiervan kan worden afgeweken als daar wensen in zijn of aanleiding toe is!

BASIS Instandhoudingsniveau voor beheersing van de risico's van gebreken voor diverse aspecten in volgorde van elangrijkheid als input voor het prioriteren van herstelmaatregelen om die effecten te verhelpen of te beheersen (CONDOR Aspect Prioriteit (AP) Matrix).

THEMA	KWALITEITSWAARDEN (Aspecten)	Acceptatiegrens risico's bij uitstel herstel van gebreken (Score aspecten: 1 = gering, 2=matig en 3 = sterk effect)	Lage prioriteit <- PRIORITEIT-> Zeer hoge prioriteit									
			9	8	7	6	5	4	3	2	1	
Risicobeheersing AP-Matrix	1- Veiligheid (VE)	Afbreuk is niet acceptabel op dit aspect.								1	2	3
	2- Gezondheid (GZ)	Afbreuk is niet acceptabel op dit aspect.								1	2	3
	3- Bruikbaarheid (BB)	Afbreuk is niet acceptabel op dit aspect.							1	2	3	
	4- Energieverbruik (EV)	Geringe en matige afbreuk is acceptabel maar een sterke afbreuk niet op dit aspect.				1	2	3				
	5- Klachtenonderhoud (KL)	Geringe en matige afbreuk is acceptabel maar een sterke afbreuk niet op dit aspect.				1	2	3				
	6- Vervolgschade (VV)	Afbreuk op dit aspect is (afhankelijk van de locatie) acceptabel.			1	2	3					
	7- Cultuurhistorisch (C)	Afbreuk op dit aspect is (afhankelijk van de locatie) acceptabel.			1	2	3					
	8- Beleving/ aanzien (esthetica) (BL)	Afbreuk op dit aspect is acceptabel.		1	2	3						

Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA



BASIS Kwaliteitsniveau van een locatie in het kader van de bijdrage aan een geschikte portefeuille voor locaties met voldoende plekken voor (permanente/ tijdelijke) opvang van verschillende doelgroepen op een juiste plek in Nederland

THEMA	KWALITEITSWAARDEN (kansen)	Mate waarin de locatie al dan niet geheel of gedeeltelijk geschikt moet zijn voor COA i.r.t. de portefeuille en voor de verschillende doelgroepen	1= niet of onvoldoende	2= voldoende	3= ruim voldoende
Geschikte locatie binnen de portefeuille	1- Strategisch	Deze locatie moet voldoende geschikt zijn voor langere tijd en flexibel kunnen worden ingezet door te innoveren en oude en nieuwe opvanglocaties te flexibiliseren.		X	
	2- Locatie	Deze locatie moet voldoende bijdragen aan de portefeuille van diverse opvanglocaties verspreid over heel Nederland		X	
	3-Doelgroep	Deze locatie moet voldoende geschikt zijn voor alle mogelijke doelgroepen en voldoen aan de ruimtelijke en functionele PVE's		X	
	4- Toekomstwaarde	Deze locatie moet voldoen aan een toekomstbestendig beeld met betrekking tot stabiel en voor lange termijn flexibel inzetbaar en eventueel aanpasbaar		X	
	5- Exploitatiekosten	Deze locatie moet voldoende betaalbaar zijn die COA kostenefficiënt en doelmatig kan beheren.		X	

Instandhoudingsbeleid en niveaus

Voorbeelden BASIS

Instandhoudingsniveaus met AP-Matrices.

I.r.t. de BOEI systematiek:

- Technische en functionele staat.
- Beheersen van risico's.

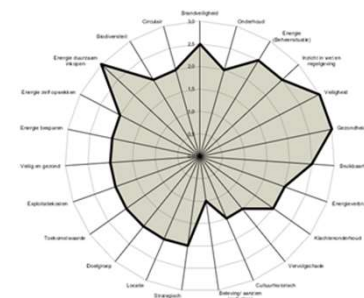
I.r.t. andere thema's:

- Geschikte portefeuille.
- Zorgplicht (Woningwet artikel 1a)
- Energiedoelen.
- Milieudoelen.

BASIS Instandhoudingsniveau voor veiligheid- en gezondheid (Zorgplicht Woningwet artikel 1a) voor alle in gebruik zijnde gebouwen (eigendom/ huur) op de locaties van COA.

THEMA	KWALITEITSWAARDEN (kansen)	Mate waarin getroffen maatregelen effectief moeten zijn	1= minimum wettelijk niveau (+ reactief)	2= matig niveau (+ preventief-actief)	3= hoog niveau (+ pro-actief maximale beheersing)
Zorgplicht woningwet 1a	Veiligheid en gezondheid	Maatregelen moeten effectief zijn en beheersen de risico's. Door (extra) periodieke controle kan preventief worden ingegrepen.		X	

Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA



BASIS Instandhoudingsniveau voor het realiseren van de Energie doelen voor alle in gebruik zijnde gebouwen (eigendom/ huur) op de locaties van COA.

THEMA	KWALITEITSWAARDEN (kansen)	Mate waarin getroffen maatregelen effectief moeten zijn	1= minimum wettelijk niveau (+ eventueel no regret)	2= matig niveau (Maatregelpakket 1 Routekaart = Kosten efficiëntie)	3= hoog niveau (Maatregelpakket 2 Routekaart = Maximale verduurzaming en Gasreductie)
Energie doelen	1- Energie besparen	Maatregelen moeten <u>effectief</u> zijn en worden gecombineerd met logische momenten (koppelkansen) in het ISHP en worden afgestemd op de terugverdientijd binnen 10 jaar.		X	
	2- Energie zelf opwekken	Maatregelen moeten <u>effectief</u> zijn en worden gecombineerd met logische momenten (koppelkansen) in het ISHP en worden afgestemd op de terugverdientijd binnen 10 jaar.		X	
	3- Energie duurzaam inkopen	Maatregelen moeten <u>worden gerealiseerd</u> tegen zo <u>gunstig mogelijke</u> voorwaarden.		X	

Instandhoudingsbeleid en niveaus

Voorbeelden BASIS

BASIS Instandhoudingsniveau voor het realiseren van de Milieu doelen voor alle in gebruik zijnde gebouwen (eigendom/ huur) op de locaties.

THEMA	KWALITEITSWAARDEN (kansen)	Mate waarin getroffen maatregelen effectief moeten zijn	1= minimum wettelijk niveau (+ eventueel no regret)	2= matig niveau (Maatregelpakket 1 Milieudoelen = Kosten efficiëntie)	3= hoog niveau (Maatregelpakket 2 Milieudoelen = Maximale zorg voor het Milieu)
Milieudoelen	1- Biodiversiteit	Maatregelen moeten <u>effectief</u> zijn en worden gecombineerd met logische momenten (koppelkansen) in het ISHP.		X	
	2- Circulair	Maatregelen moeten <u>effectief</u> zijn en worden gecombineerd met logische momenten (koppelkansen) in het ISHP.		X	

Instandhoudingsniveaus met AP-Matrices.

I.r.t. de BOEI systematiek:

- Technische en functionele staat.
- Beheersen van risico's.

I.r.t. andere thema's:

- Geschikte portefeuille.
- Zorgplicht (Woningwet artikel 1a)
- **Energiedoelen.**
- **Milieudoelen.**

Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA

**Uitvoeren risicoanalyse (observaties),
instandhoudingsconcepten en
Instandhoudingsplannen (ISHP)**

Voor met name:

- Technische en functionele staat.
- Beheersen van risico's.

Maar ook met uitkomsten uit specialistische opnamen en advies m.b.t.:

- Geschikte portefeuille = Locatiescan
- Zorgplicht (Woningwet artikel 1a) = RI&E op locatie
- Energiedoelen = EPA Maatwerkadvies
- Milieudoelen = NL Omgevingscan

**De BOEI Adviseur + maakt integraal ISHP voor 30 jaar en
Jaarprogramma voor 5 jaar volgens een vaste jaarcyclus
(O-Model).**

Dit wordt periodiek gevalideerd en geverifieerd.

**COA
BOEI Inventarisatie- en
inspectieprotocol**

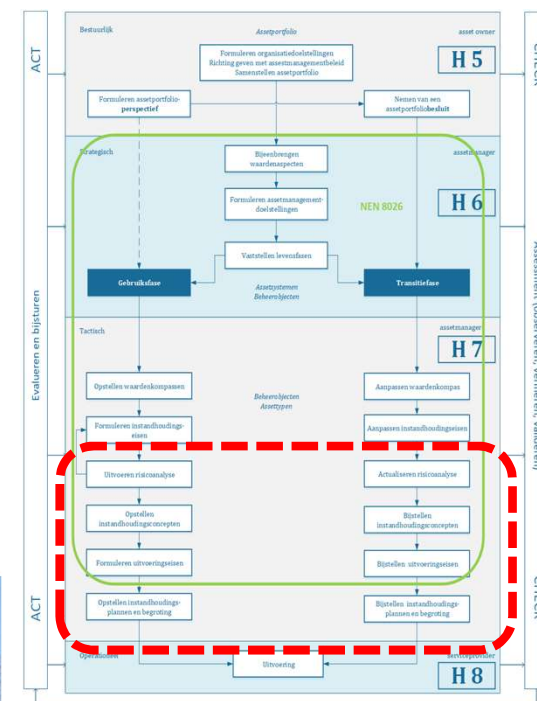


**In relatie tot het
Instandhoudingsbeleid
COA**

**COA
BOEI Adviesprotocol**



**In relatie tot het
Instandhoudingsbeleid
COA**

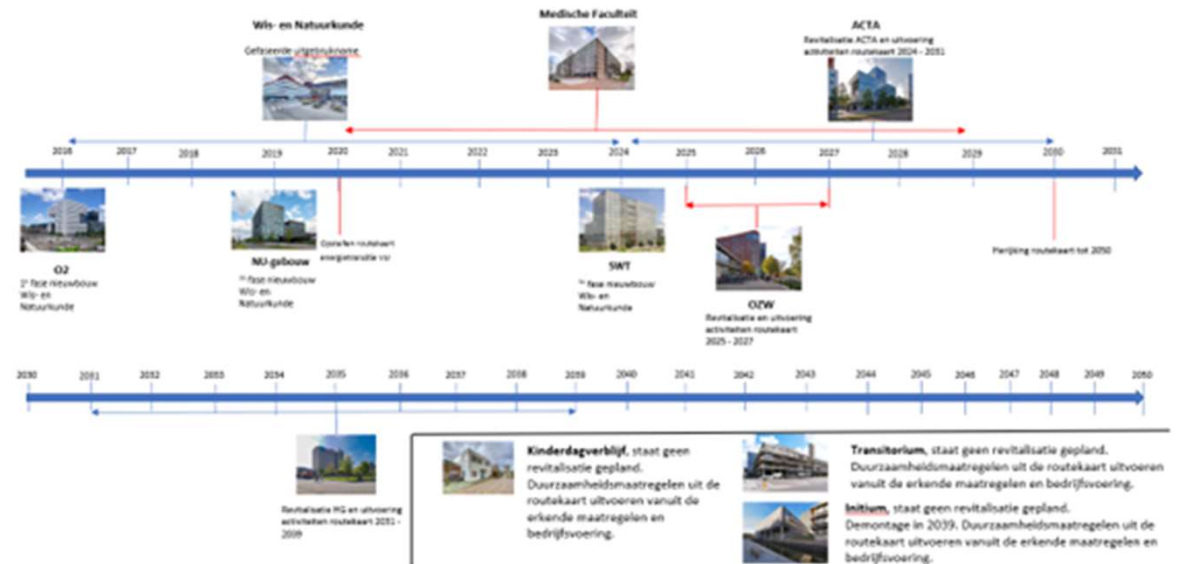


INHOUD

- Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
- Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
- NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
- Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
- **Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam**
- Relatie met Sertum Registers
- Afsluiting

Voorbeeld uit de praktijk van Johan van VU Amsterdam

Instandhoudingsniveaus mede op basis van NEN 2767 en nu nog i.r.t. NTA 8026 ... NEN 8026 m.b.t. transitieagenda in de tijd!



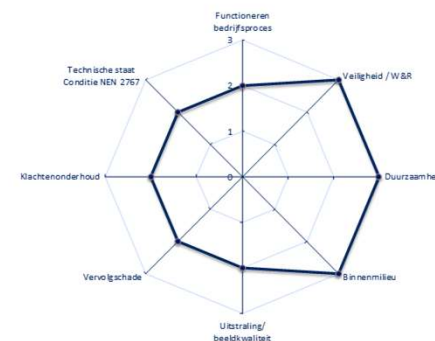
Vanuit het gedachtegoed en de werkwijze van onderhoud voor het opbouwen van een (D)MJOP voor 'Planmatig Onderhoud' + 'Investerings'.

Strategie label	Desinvesteren	Consolideren	Investeren
Beleidslabel	<ul style="list-style-type: none"> Verkopen Slopen Leegstand 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken Door exploiteren Renderen 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw Renoveren Aankoop
Onderhoudsniveau			
Exploitatie	< 5 jaar / 5-20 jaar / > 20 jaar	< 5 jaar / 5-20 jaar / > 20 jaar	< 5 jaar / 5-20 jaar / > 20 jaar
Investering	<ul style="list-style-type: none"> Energiebesparing: - Duurzaamheid: = Extra kwaliteit: - 	<ul style="list-style-type: none"> Energiebesparing: + - Duurzaamheid: ++ - Extra kwaliteit: + - 	<ul style="list-style-type: none"> Energiebesparing: + Duurzaamheid: ++ Extra kwaliteit: +

Voorbeeld uit de praktijk van Johan van VU Amsterdam

VU Amsterdam Prestatie-Onderhoudsniveau Basis

Belang van de waardeaspecten ten opzichte van elkaar voor instandhouding van het vastgoed			Visualisatie in het waardekompas volgens NEN 8026
Thema's	Waardeaspecten	Belang	Nadere duiding van de bijdrage van de waardeaspecten aan het realiseren van Waarden
		0 = n.v.t. 1 = Laag 2 = Gangbaar 3 = Hoog	
Techniek, functioneren en kwaliteit	Functioneren bedrijfsproces	2	Planmatige onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan de continuïteit van het primair proces.
	Veiligheid / W&R	3	Planmatige onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan het behoeven van lichamelijk letsel en het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving
	Duurzaamheid	3	Onderhoudsactiviteiten waarbij aandacht is voor de mate waarin de onderhoudsactiviteiten bijdragen aan het voorkomen van onnodige inzet van mankracht, uitputting van energie en grondstoffen, etc.
	Binnenmilieu	3	Planmatig onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan het blijvend voldoen aan de door VU gestelde eisen aan het binnenklimaat
	Uitstraling/ beeldkwaliteit	2	Planmatig onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan de subjectieve ervaring van "schoonheid".
	Vervolgschade	2	Planmatig onderhoudsactiviteiten die bijdragen aan het voorkomen van schade in de nabije toekomst.
	Klachtenonderhoud	2	Planmatig onderhoudsactiviteiten die gericht zijn op het voorkomen van storingen
	Technische staat Conditie NEN 2767	2	Conditiewaarde (1-6 NEN 2767): 3 = Conditie 1-2 / 2 = Conditie 3-4 / 1 = Conditie 5-6



Met behulp van NEN 2767 Conditie & Risico MATRIX om te kunnen sturen op Kosten i.r.t. de Technische-, Functionele- en Duurzaamheidsstaatetc..



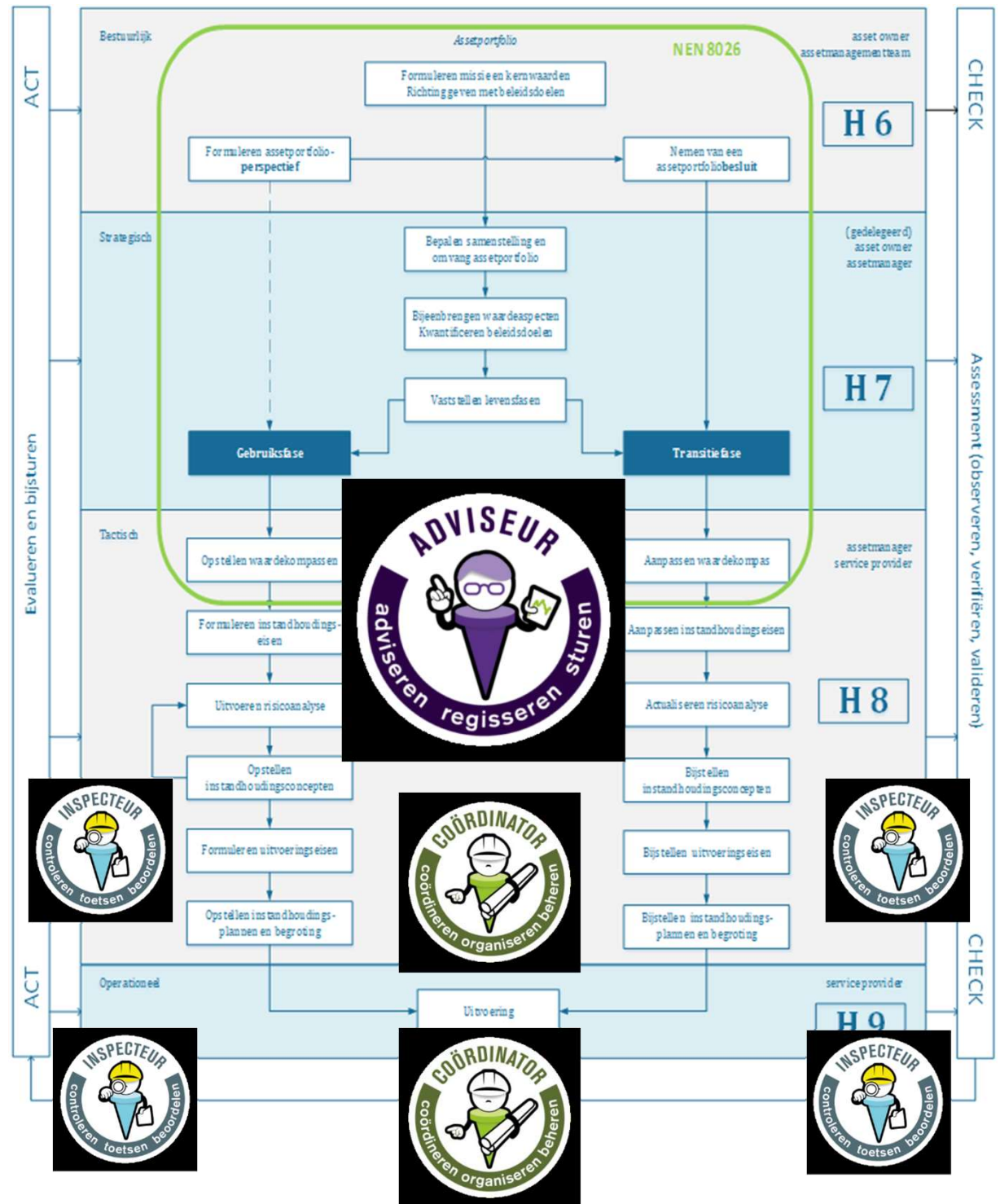
Aspect	Basis-niveau			Publieks-niveau			Leegstands-niveau			Technisch-niveau			Lab. I en II-niveau			Lab. III-niveau			Einde levensduur-niveau		
	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect	Geen/gering effect	Matig effect	Sterk effect
Functioneren bedrijfsproces	2			2			3			1			1			1			2		3
Veiligheid/W&R	1			1			1			1			1			1			1		
Duurzaamheid	1			1			1			1			1			1			1		3
Binnenmilieu	1			1			2			1			1			1			2		
Uitstraling/beeldkwaliteit	2			1			3			2			2			1			2		
Vervolgschade	2			2			3			2			1			1			3		
Klachtenonderhoud	2			2			3			2			1			1			3		
Conditie	3			3			4			3			2			2			4		

Betekenis	1	2	3
Geen/gering effect	1		
Matig effect	1	2	
Sterk effect	1	2	3

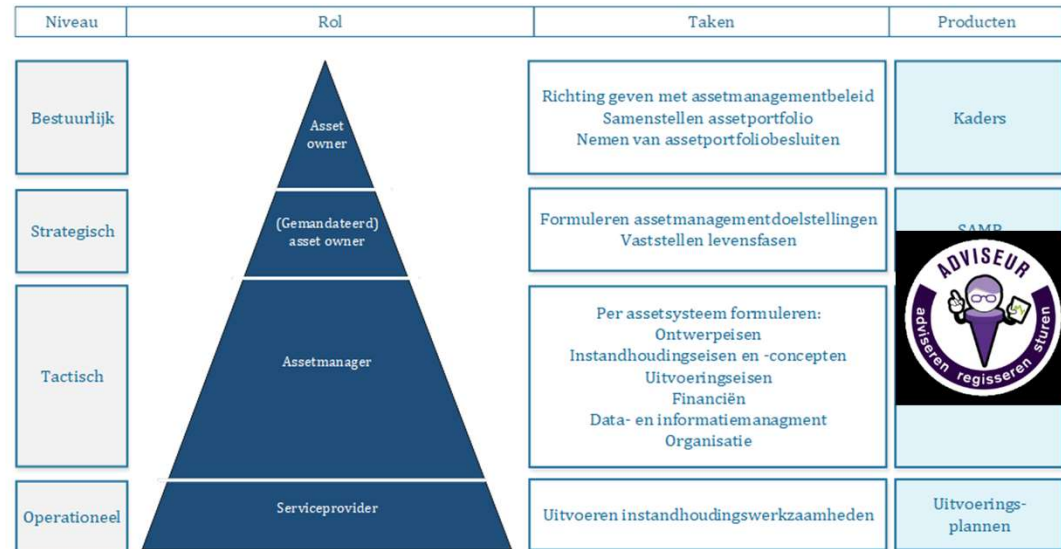
INHOUD




- Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
- Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
- NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
- Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
- Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam
- **Relatie met Sertum Registers**
- Afsluiting

Relatie met de MAATLAT



Relatie met de MAATLAT



Rol	Bereik	Taak	Input	Output	NLQF	Profiel	Icon
A Strategisch	Portefeuille	Strategisch Beleidsbepalend	Doelen Status	Beleid	7	n.a.	
P Tactisch	Asset Object Site	Adviserend Regisserend Sturend	Beleid	Actieplan	6-7	ADVISEUR	
D Operationeel	Property Bouwdeel Installatie	Organiserend Coördinerend Beherend	Actieplan	Realisatie	5-6	COÖRDINATOR	
C Controlerend	Bouwdeel Installatie	Controlerend Toetsend Beoordelend	Realisatie	Status	5-6	INSPECTEUR	

Note: A circular flow diagram on the left side of the table shows the cycle: Check (C) -> Operatieel (D) -> Tactisch (P) -> Strategisch (A) -> Check (C). Arrows also indicate the flow of information from Output back to Input for each level.

Bedrijfsdoelen en bedrijfsresultaten voor eigenaar, gebruikers en stakeholders

BESTAANDE VASTGOED OBJECTEN

Markt, maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen en omstandigheden

Speelveld 'Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed' i.r.t. de 'NEN 8026 Methodiek voor het waardegestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving' en de NEN-ISO 55000 Assetmanagement.

STRATEGIE OF PORTFOLIOBESLUITEN EN HUBBEN EN KNOEPPUNTEN VAN DE WERKELIJKE TOEGANG

TACTIEKE PLANNINGS- EN BUDGETTYINGEN EN ORGANISATIE VAN HET WERKELIJKE WERK

OPERATIONEEL ONTWERPEN EN UITVOEREN VAN PROJECTEN EN REGULEREN VAN DE TOEGANG TOT DE WERKELIJKE TOEGANG

OPERATIONEEL ONTWERPEN EN UITVOEREN VAN PROJECTEN EN REGULEREN VAN DE TOEGANG TOT DE WERKELIJKE TOEGANG

Reikwijdte van Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed

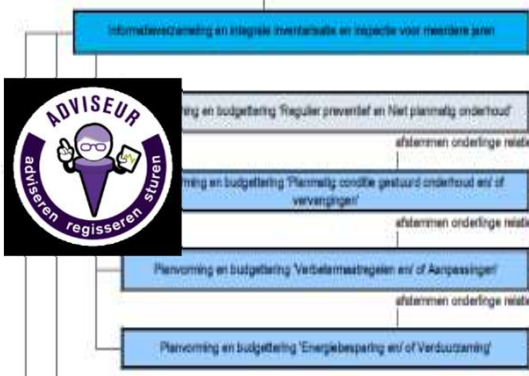
STUREN OP WAARDEN:
Thema: Techniek en functionaliteit
Compliance, Veiligheid, Gezondheid, Duurzaamheid, Beschikbaarheid, Betrouwbaarheid, Onderhoudbaarheid, Toegankelijkheid, ...
Resultaat: Kosten, Risico en Verminderd Economie, Functioneel en/of maatschappelijk rendement, Marktwaarde, Toekomstwaarde, Gehouwenwaarde, Behoudingswaarde, Betalbaarheid, ...
Thema: Leefomgeving en maatschappij
Ethica, Cultureel erfgoed, Leefbaarheid, Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Circulair, Zorgplicht, Energieverbruik, Klimaat adaptief, Inhoudelijk.

Sturen op waarden voor vastgoed in relatie tot organisatie-doelen (missie/ kernwaarden), assetmanagementdoelstellingen (SAMF) en de strategie voor (deel)portfolios of specifieke beheerobjecten voor meerdere jaren i.r.t. waardeaspecten. Door na vaststellen levensfasen het uitwerken van het assetbeleid en instandhoudingsplan en het opstellen van instandhoudingsplannen -concepten en budgetten (AMP-en) op tactische niveau.

Vastgoedstrategie: (In relatie tot de toekomstverwachting voor het object of deel daarvan)
Vastgoedbeleid: (In relatie tot vastgoedstrategie voor het object of deel daarvan)
Instandhoudingsstrategie: (Bereikt onderhoud gericht op bestaande situatie + (indien gewenst) doorwerken van aanpassingen/ functionele verbeteringen en verduurzaming gedurende de hele Levensfase)



Strategie en beleid = i.r.t. Waardeaspecten + WAARDEKOMPAS
Euro's BUDGET (Normatief)
Verfassen naar NIVEAUS VOOR INSTANDHOUDING



Benchmark gegevens = input voor strategie en beleid voor instandhouding. Ook controle moment op korte en lange termijn doelen. Ook afstemmingsmoment over nader uit te werken (uitvoeringseisen) i.r.t. waarnemingen en gestelde doelen.

Definitief kaderstellend en richtinggevend voor het uit te voeren

Integraal plan voor instandhouding voor de korte (geplande) lange termijn (meerjarenplan)

Bestedings budget voor het komende jaar (Uitvoeringseisen en programma voor diverse instandhoudingsconcepten) + budgettering voor instandhouding voor lange termijn



Ad-hoc situaties of verzoeken!

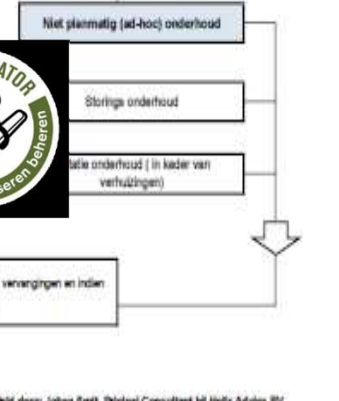
Taakstellend jaarprogramma en budget voor het 'Integraal' beheer en uitvoeringplan t.b.v. de instandhouding voor het komende jaar.

voorbereiding en uitvoering!

< akkoord niet akkoord >

= Dan bijstelling: Budget c.q. Ambitie >>

PROJECT PLANMATIG REGULEREN PRODUCTIE EN NIET PLANMATIG ONDERHOUD



Actualiseer/ revise vastgoedgegevens + Project oplever- en overdrachtsdata!

Actualiseer/ revise vastgoedgegevens + Logboeken, keuringsovereenkomsten, etc.

Opgesteld door: Johan Seitz, Principal Consultant bij Helix Advies BV Email: j.seitz@helix.nl & Telefoonnummer: 06-43510404

HELIIX ADVIES VOERT WAARDE TOE AAN HET FUNDAMENT ONDER UW ASSETMANAGEMENT

INHOUD

- Principe van Assetmanagement - Het systeem en Methode NEN 8026
- Benodigde sturingsinformatie en data op bestuurlijk, strategisch, tactisch en operationeel niveau
- NEN 8026 in het speelveld voor Asset- en Onderhoudsmanagement (=jaarlijks proces)
- Organisatiedoelen vertalen naar Waardeaspecten die van belang zijn voor het realiseren van waarde met de assets
- Voorbeeld uit de praktijk van Johan van COA en VU Amsterdam
- Relatie met Sertum Registers
- **Afsluiting**

Pollvraag



Denk je dat de NEN 8026 van toegevoegde waarde zal worden voor het instandhouden van onze vastgoedvoorraad?

Ja of Nee

Chat vragen

Wat vond je er van?

Heb je suggesties?



Kennissessie: Waardegestuurd Vastgoedonderhoud met NEN 8026

Bedankt voor jullie aandacht!

Als je antwoord wil op je suggesties mail deze dan naar:

info@sertum.nl

