

# Regie in vastgoedbeheer

Kennissessie 16 april 2025

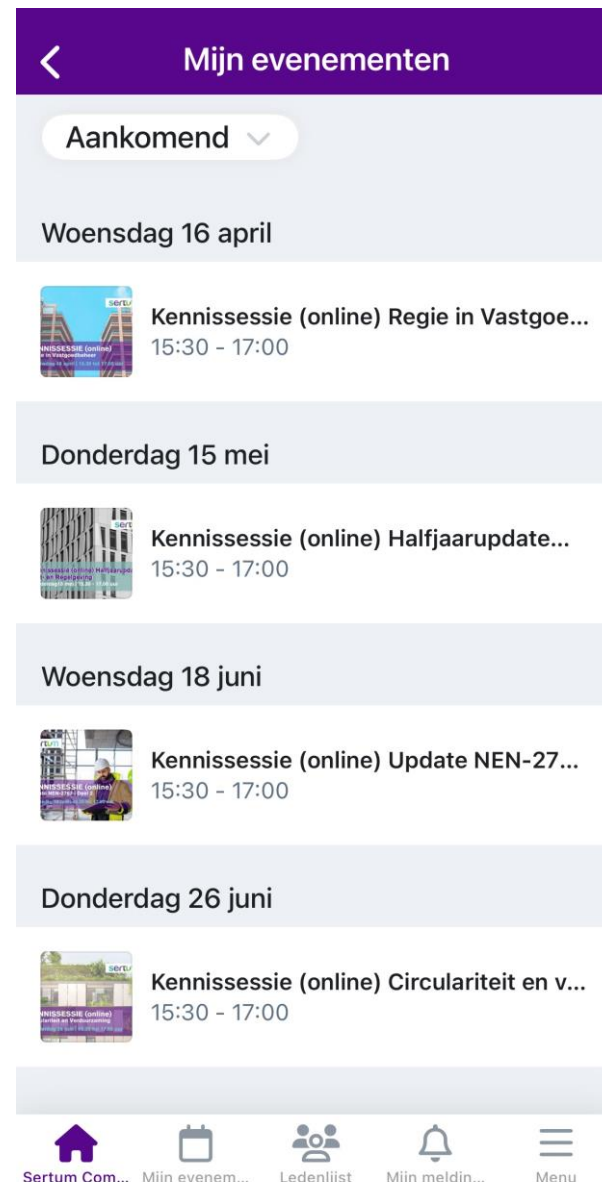
# Heb je de Sertum Community app al gedownload?



# Aanmelden via de link

## LET OP:

- Als het event via de app toevoegt aan je agenda ben je nog niet aangemeld!
- Adres- en factuurgegevens via de site wijzigen



# Pollvraag

Ben jij werkzaam als inspecteur?

Ja of Nee



# Pollvraag

Heb jij een verantwoordelijkheid  
in het technisch beheer?

Ja of Nee



# Regie in vastgoedbeheer

## Sprekers

**Rob van Bussel**

Vastgoed Regie Academie



**Mike van Berkel**

ASML



# Programma

- **Introductie**
- **De Zes Bouwstenen van de Vastgoed Regie Organisatie**
- **Vastgoed Regie Academie**
- **Praktijk: ASML Global Transformation Program**
- **Conclusie en afronding**



Vragen in de chat  
worden na afloop van  
elk blok beantwoord



Vastgoed  
Regie Academie

Laten we ons even voorstellen



**Vastgoed**  
Regie Academie

## De praktische opleider voor vastgoedprofessionals

Met de opleidingen van VRA krijg je grip op de groeiende complexiteit binnen vastgoedbeheer en leer je slimmer werken met meer resultaat.

Door te bouwen aan kennis én netwerk, pak jij de regie terug en maak je van losse puzzelstukken een stevig fundament.

sertum

NEVAP

VGME

**sertum**  
INSTITUUT  
ONDERHOUDSKUNDIGEN  
VASTGOED



Woningnood



Artificial Intelligence



Verduurzaming



Stijgend onderhoud

Met alles wat op je bord ligt,  
voelt het alsof je vaak achter de feiten aanloopt.

Herkenbaar?



Leegstand



Stikstof



Leefbaarheid



Risicomanagement



# Tijd om niet harder, **maar slimmer** te werken

Inzicht ► Samenhang ► Resultaat

met de Zes Bouwstenen van de  
Vastgoed Regie Academie

## De Zes Bouwstenen

Het werk- en denkkader  
voor een vastgoed

Regie organisatie



## Bouwsteen 1

# Vastgoedbeleid & strategie

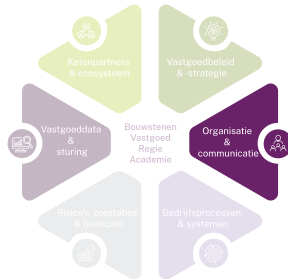


- Welke **innovaties** en **trends** hebben impact op het vastgoedbeleid?
- Hoe stel ik een **vastgoedbeleid** op dat ook op **lange** termijn werkt?
- Hoe maak ik een goede en complete **SWOT analyse**?
- Hoe stel ik **prioriteiten** als alles tegelijk belangrijk lijkt?



## Bouwsteen 2

# Organisatie & communicatie

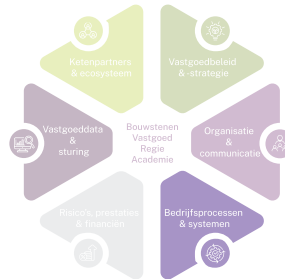


- Hoe bouw ik een **toekomstgerichte vastgoed afdeling**?
- Welke activiteiten doen we **zelf** of willen we **extern uitbesteden**?
- Hoe zorg ik dat iedereen zijn **rol** en **verantwoordelijkheid** pakt?
- Welke **leiderschapstijl** helpt me om mensen in beweging te krijgen?
- Hoe zorg ik voor **draagvlak** bij de **stakeholders**?



### Bouwsteen 3

## Bedrijfsprocessen & systemen



- Hoe stem ik **bedrijfsprocessen** op de **organisatiestructuur** af?
- Hoe richt ik workflows **effectief** en **efficiënt** in?
- Hoe **selecteer** ik de juiste systemen?
- Hoe **koppel** ik systemen aan elkaar zonder chaos?
- Wat heb ik **écht nodig** aan tools en wat kan de deur uit?

## Bouwsteen 4

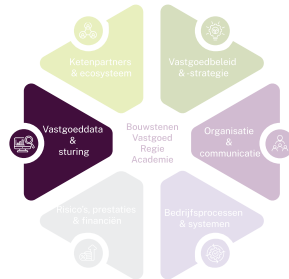
# Risico's, prestaties & financiën



- Wat kan ik doen als kosten keer op keer **uit de pas** lopen?
- Hoe kan ik risico's beter **onderbouwen** richting management?
- Wat zijn **slimme manieren** om financiële ruimte te creëren?

## Bouwsteen 5

# Vastgoeddata & sturing

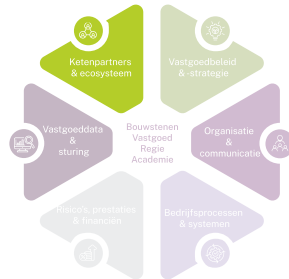


- Hoe gebruik ik **data** om onderhoud of investeringen te plannen?
- Hoe voorspel ik toekomstige risico's of **kansen met data**?
- Hoe zet ik **vastgoeddata** strategisch in in gesprekken met bestuur?



## Bouwsteen 6

# Ketenpartners & ecosysteem



- Hoe bouw ik aan **langdurige samenwerkingen** die echt werken?
- Hoe meet ik de prestaties van **ketenpartners** objectief?
- Hoe zorg ik dat leveranciers **meedenken** in plaats van alleen uitvoeren?

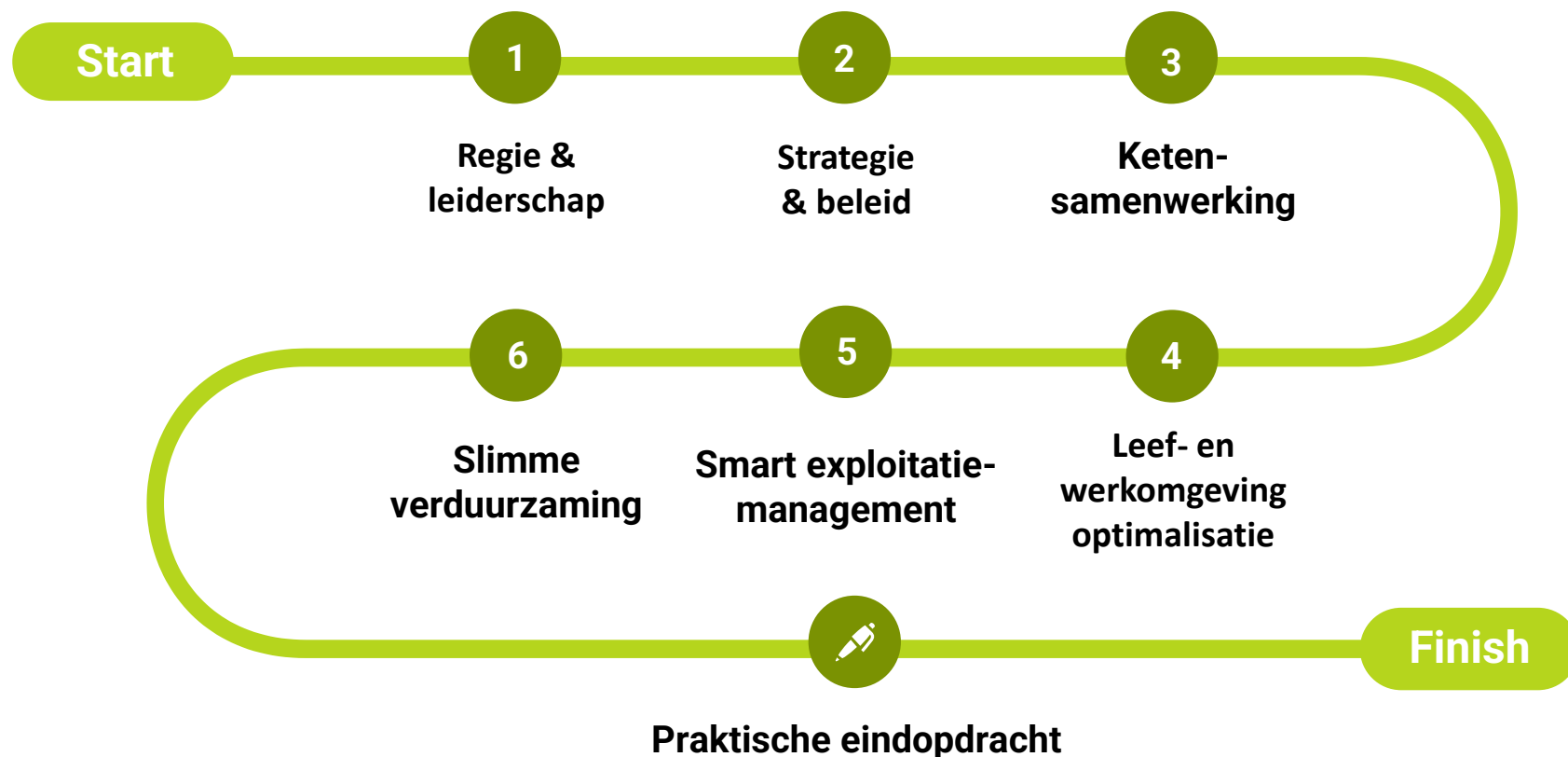


## **Deze Zes Bouwstenen vormen de rode draad in ons lesaanbod.**

Want alleen met overzicht, samenhang  
en strategisch inzicht krijg jij écht grip  
op je vastgoedprojecten én je werkdag.



## Gecertificeerde leergang, bestaande uit zes cursussen



## Masterclasses

Gericht op belangrijke  
ontwikkelingen in vastgoed

Krijg in één dag scherpe  
inzichten, praktische tools  
én direct toepasbare kennis  
om sterker te sturen in een  
steeds complexer vastgoedveld.



## Incompany training

**Op maat gemaakt  
voor jouw team**

Met een Incompany training pak je precies de knelpunten aan die spelen in jouw organisatie.

Je team leert samen, past het meteen toe in de praktijk én werkt voortaan slimmer en beter samen.



Vragen uit de chat?



## Praktijk

### ASML Global Transformation Program



Mike van Berkel

# Praktijk: ASML Global Transformation Program

Taiwan Linkou Factory



USA West – San Diego



USA East - Wilton



South Korea - Hwaseong



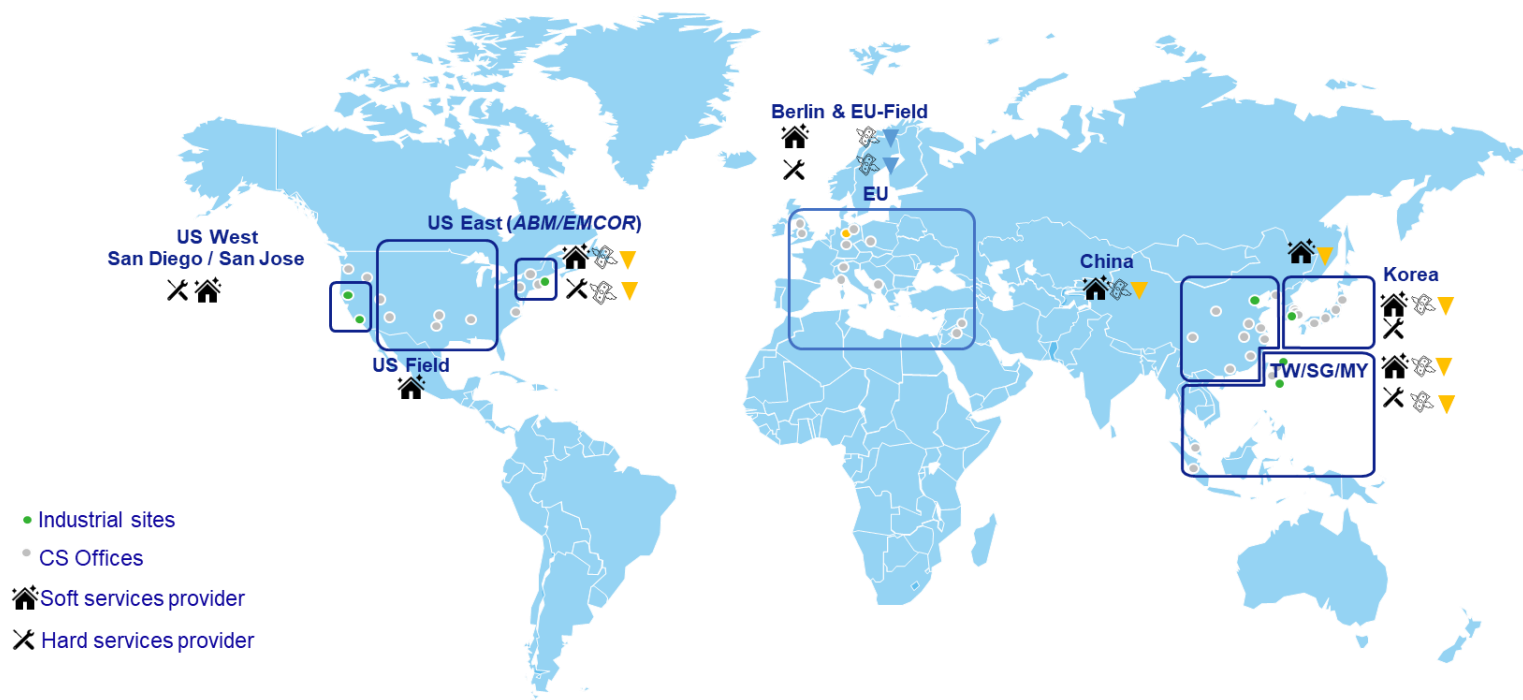
USA West – Silicon Valley



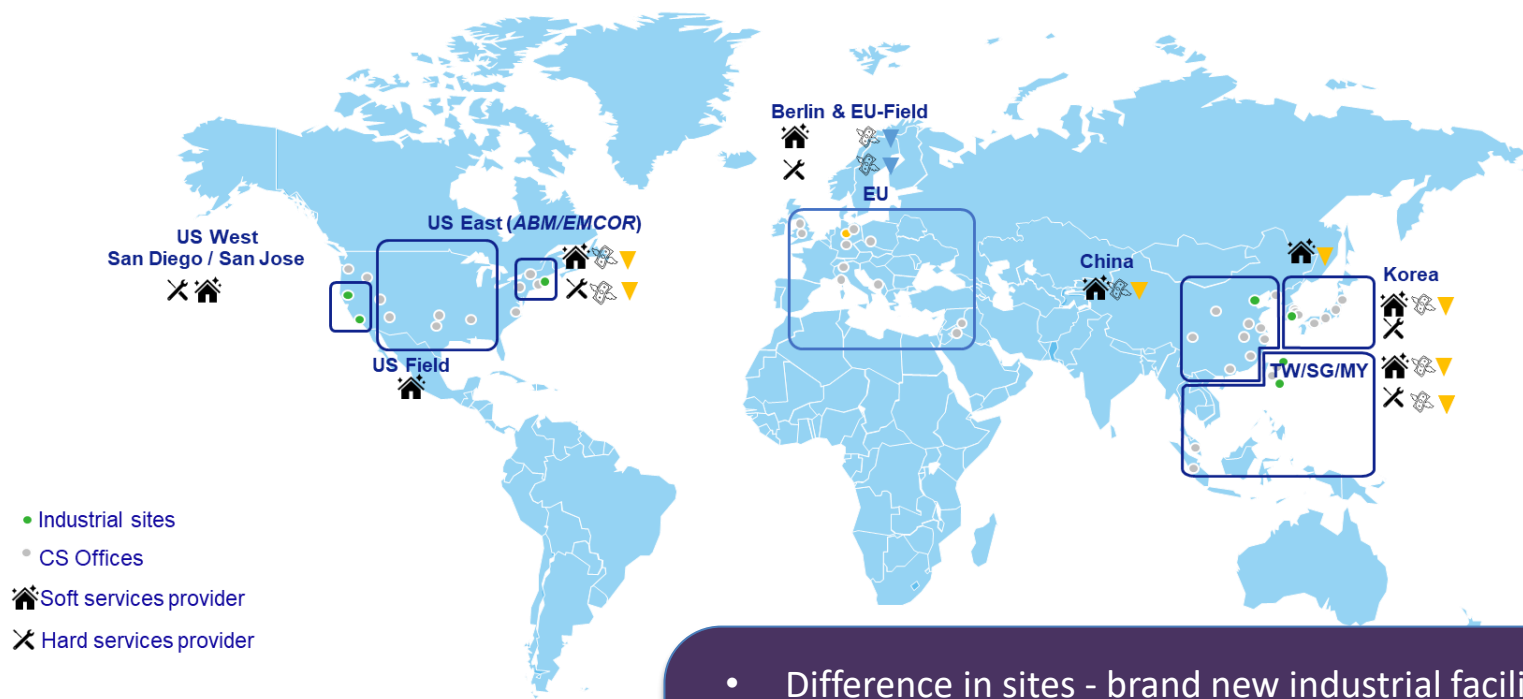
Europe - Berlin



# Regio's ASML CRE Global GTP



# Regio's ASML CRE Global GTP



- Difference in sites - brand new industrial facilities vs assets
- Various (industrial) acquisitions
- Different production lines and deviating complexity

# Doelen ASML GTP

To adapt to the growth, the Global Transformation Program will strengthen the WW CRE org by:

- ✓ Standardizing our global practices with “*couleur locale*”
- ✓ Spearheading global collaboration to drive operational excellence.
- ✓ Striving for innovation & continuous improvement
- ✓ Solidifying enhanced scalability and flexibility through outsourcing of operational activities
- ✓ Securing business continuity pro-actively

## 1. Optimize Regional CRE Organization

- Restructure CRE teams; 150+ (new) positions
- Utilizing global job house (roles & slotting)
- Focus on strategic & tactical output
- Outsourcing of operational activities

## 2. Streamline F&M Supply Chain



Soft Services provider



Hard services provider

## 3. Empowerment (Retaining organizations)

## 4. Champion Standardization



Asset management capabilities

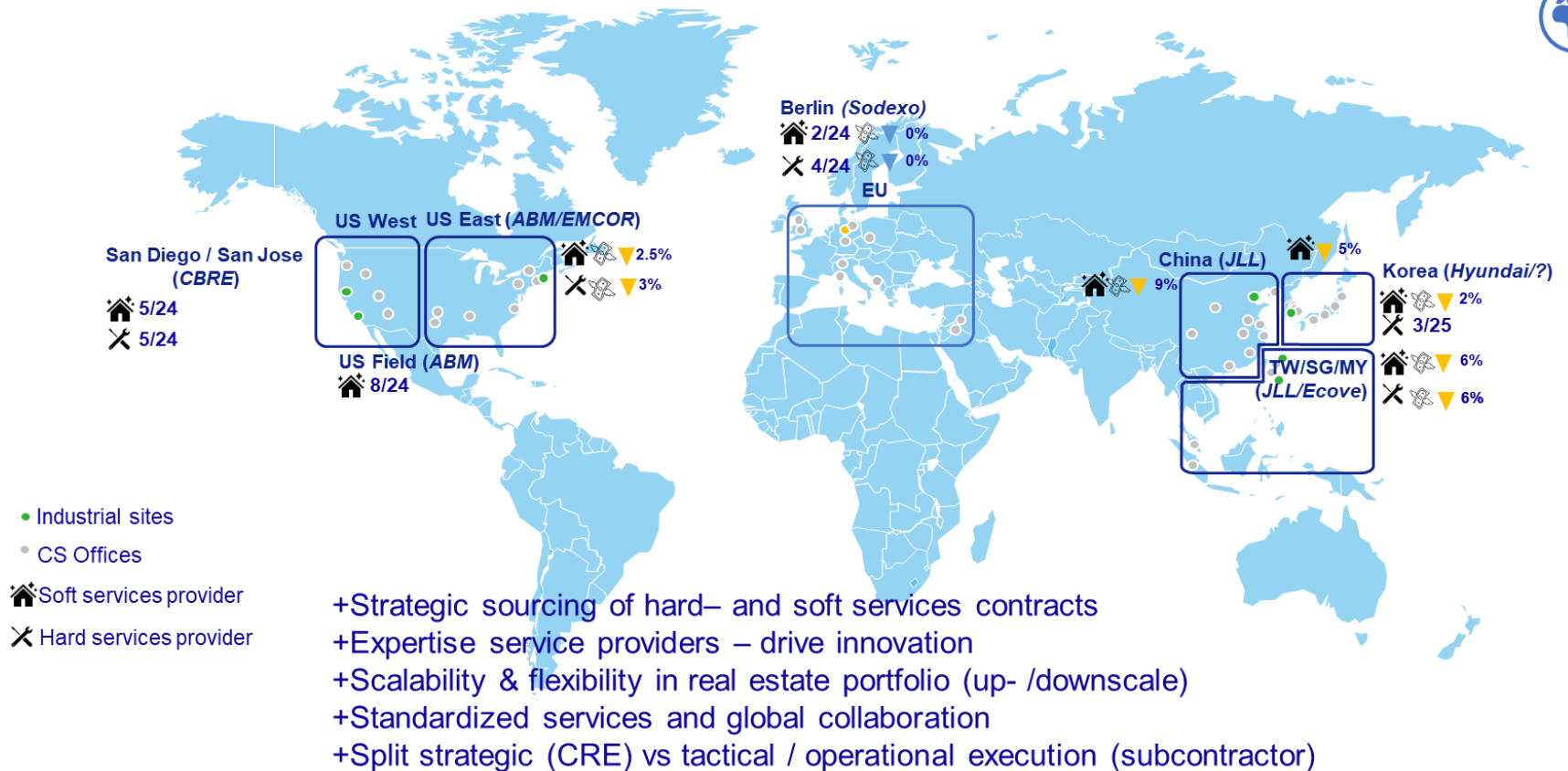


Performance & reporting



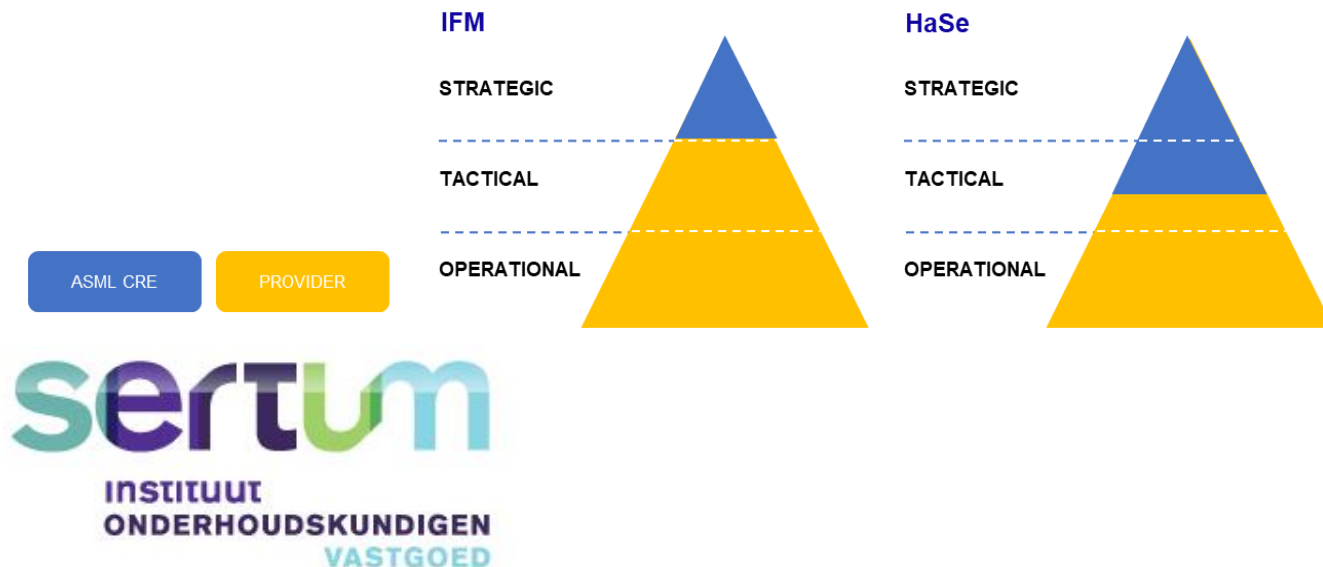
CIMMS (Planon)

# Regio's CRE Global GTP

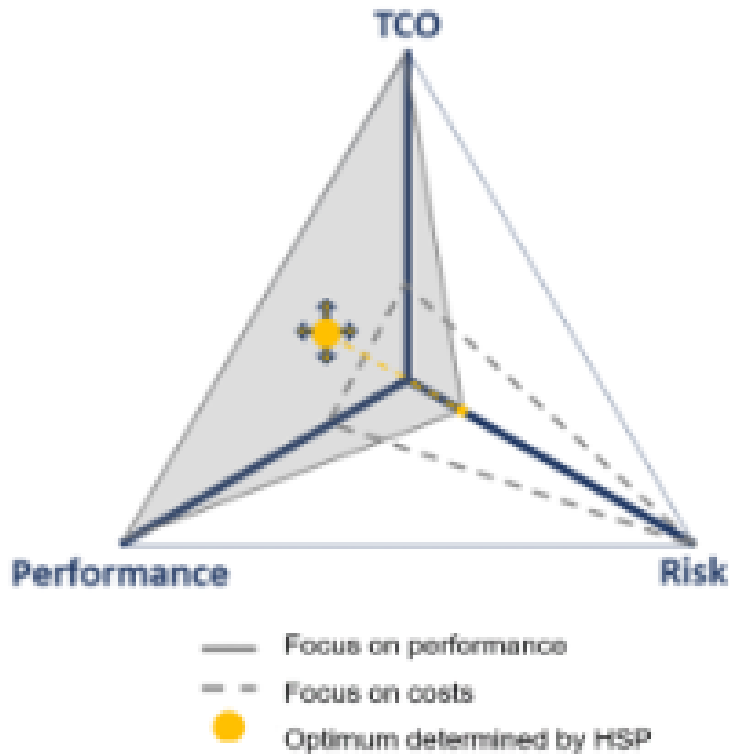


# GTP Hard Services

- **Guiding principles**
  - Clear distinction between Strategic, Tactical and Operational activities
  - ASML focus on strategy and tactics
  - Outsourcing of operational and 'not-ASML-typical' activities after diligent assessment to secure business continuity, innovation and scalability
  - Provider ensures now and in the future service delivery that meets/exceeds defined output thresholds, complies to all agreed specifications, policies, laws, etc.
- **Strategy: output-based partnerships models:**
  - HaSe factories
    - Mainly self delivery → specialist providers
    - Tactical involvement ASML CRE
  - IFM non-industrial
    - Subcontracting up to provider
    - Tactical responsibilities with provider
  - Small offices: full services lease
  - Regional/local selection of best-fit partner and tailoring of “standards”



# Hard Service components



## Hard Service management

Asset lifecycle management

Annual planning and quotation

Risk management

Installation responsibility managers

Warranty management

Sub-contractor management

Spare parts strategy

Reliability engineering improvement proposals

Innovation proposals

Staffing

## Maintenance requirements

Maintenance strategy

Maintenance regime

Maintenance cycle

Preventive maintenance

Corrective maintenance

Root Cause Analysis (PCCSIM)

Compliance and regulatory activities

Long Term Maintenance Plan (LTMP)

Customer request

Project support

EHS support activities

Security asset management

## Data Management

Information technology

Operational control room

Planon maintenance management

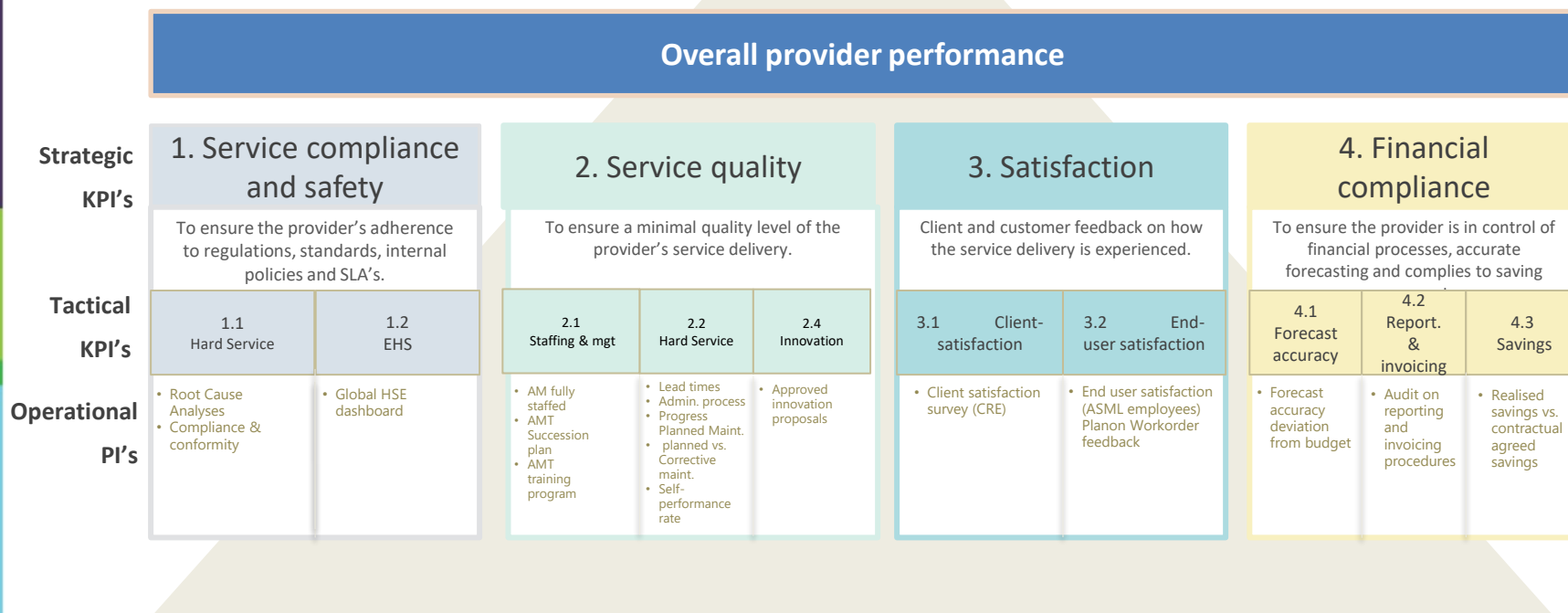
Document management

Drawing management

## 6. GTP Hard Services

- KPI framework

- Aimed at the 4 strategic areas of service performance, instrument to steer supplier performance



# 7. Vooruitblik – 2nd generation

- Key successes
  - All sites brought under intended sourcing and contract models (13 RFPs in ~3Y)
  - Obtained transparency in current state (financials, contracts, SOPs, cluster descriptions, asset lists)
  - 1st Generation step towards maturity of local teams, contracts and performance (implemented model, working side-by-side in the implementation model, for TW: empowerment program)
  - Standardization of Contracts, Commercial Models SoW, SLA's and Technical Requirements
  - Rollout of Planon (FMIS) for the respective regions
  - Performance Management Model developed and implemented
  - Scope change process and cost savings model
  - Developed an implemented a tailored asset management program based on Planon
  - Development of empowerment program to inform and guide local teams on R&R, contract- and performance management

# 8. Learnings

- Key learnings
  - Sourcing strategy is still the right one, a solid market research and local adoption
  - Expectations on both sites on journey to success
  - Invest in team building and generating trust
  - Centralize governance to manage regional customization
  - Learn how to utilize the supplier partnership
  - Culture and change

## 9. Soft learnings (culture and behavior)

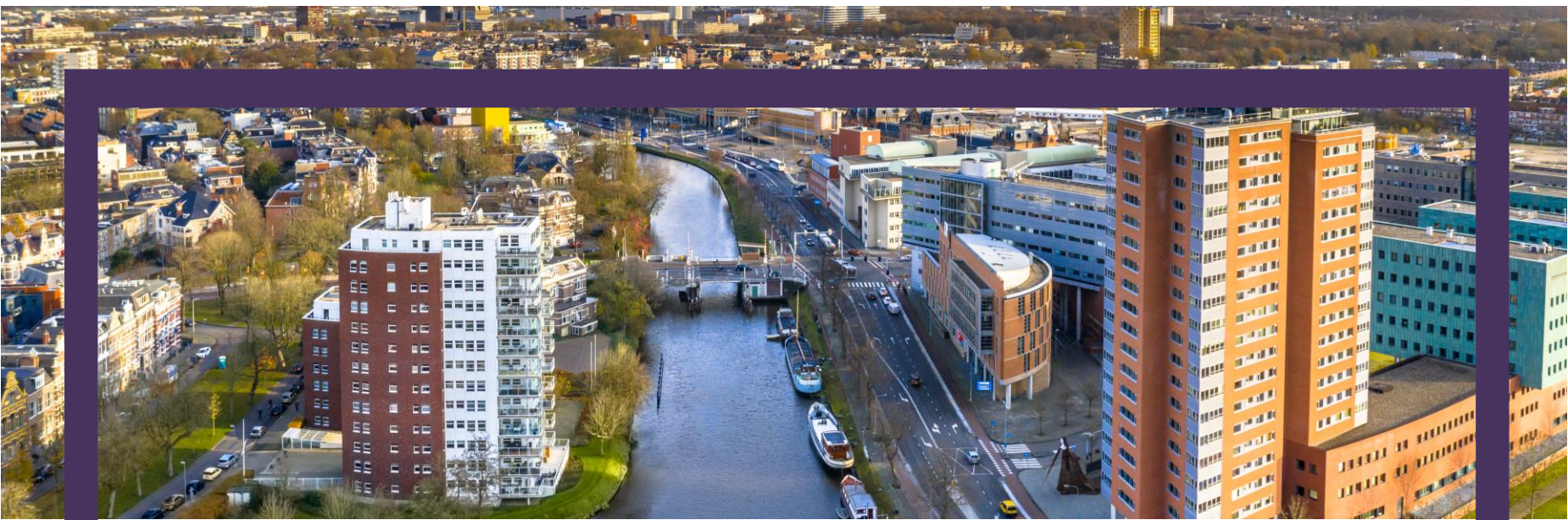
1. Cultural differences
2. Communication barriers
3. Resistance to change (local ownership)
4. Legal & regulatory boundaries
5. Coordination across different time zones
6. Leadership alignment
7. Employee engagement & inclusion

Vragen uit de chat?



# Conclusie





**ASML**

**Dank voor je aandacht!**



**Dank voor je aandacht**