



Strategische waarde en ontwikkelingen

Module 1

Deze eerste module geeft u inzicht in het NEN-EN ISO 55000 gedachtegoed. U ontwikkelt een eigen visie waarom dit van belang is voor de instandhouding van vastgoed. Door het verkrijgen van in- en overzicht in het totale speelveld en proces van asset- en onderhoudsmanagement, kunt u beter begrijpen waarom onderhoudsstrategie en -beleid moet aansluiten op de vastgoedvisie voor de korte en lange termijn. Dit is van belang voor zowel de beheerorganisatie als haar externe samenwerkingspartners.

U krijgt inzicht in de verschillende belangen en veranderingen (op de diverse beheerniveau 's) waar rekening mee moet worden gehouden en flexibel op moet worden ingespeeld. Dit om verwachtingen van belanghebbenden waar te kunnen blijven maken en voor hun met het vastgoed waarde te kunnen toevoegen. Daarbij komen de vastgoedstrategieën aan de orde alsmede de consequenties voor de daaruit volgende onderhoudsstrategie en onderhoudsniveau 's.

Per type organisatie en vastgoedportefeuille kan dit sterk verschillen. Dit komt vanuit de verschillende type organisaties zoals onderwijs, zorg, industrie/ productieomgeving, wonen, kantoorhuisvesting en commercieel vastgoed aan de orde. Hierbij is aandacht voor zowel de vastgoedbeheer-organisaties zelf als de wijze waarop samenwerking wordt aangegaan met externe samenwerkingspartijen en zij daarop moeten anticiperen.

Dag 1 Essentie van asset- en onderhoudsmanagement en waardesturing vastgoed

Assetmanagement vanuit de Europese norm NEN-EN ISO 55000, geeft richting aan organisaties voor een doelmatig, duurzaam, kosteneffectief en risico gestuurde instandhouding van assets. Met een asset wordt bedoeld: "Elk item van economische waarde in handen van een persoon of maatschappij dat kan worden omgezet in contanten".

Waarom is er meer aandacht nodig voor de totale breedte van dit vakgebied asset- en onderhoudsmanagement vastgoed? Is dit gedachtegoed toe te passen bij de exploitatie en duurzame instandhouding van vastgoed? Op welke wijze geeft dit dan richting aan bedrijfsdoelstellingen en beleid voor de korte en lange termijn. Wat is de zin en onzin en wat moet vooral wel en wat eventueel niet?

Op welke wijze zijn stakeholders en participanten van groot belang voor het bepalen van de bedrijfsdoelstellingen en in welke mate bepaalt dit de waarde dat een vastgoedobject voor de organisatie heeft.

Hoe zorgt het gedachtegoed van asset- en onderhoudsmanagement vastgoed er voor dat, kwaliteitssystemen, werkprocessen en - methodieken samenhang en structuur krijgen zodat het kan worden geborgd in alle lagen van de organisatie. Wat draagt dit bij aan inzicht en overzicht zodat de organisatie (U) effectief kan anticiperen op veranderingen en ontwikkelingen.

Welke effecten heeft dit op de organisatorische aspecten van een vastgoedbeheerorganisatie, de structuur, de afhankelijkheid en samenhang van de diverse managementsystemen binnen het totale beheerproces. Hoe ziet dat er dan uit en wat zijn de mogelijkheden, opties en consequenties van het toepassen van dit gedachtegoed voor uw vastgoedbeheerorganisatie of voor u als externe samenwerkingspartner/ beheerder?

Na afloop

- Bent u bekend met korte en lange termijn visie op vastgoed en duurzaamheidsbeleidsaspecten in relatie tot de bedrijfsdoelen en het gedachtegoed van NEN-EN-ISO 55000 en ISO 9001.
- Heeft u inzicht in de relatie tussen vastgoedstrategie, waardevol vastgoed en integraal en duurzaam beheer en onderhoud.



- Weet u hoe u moet anticiperen op en omgaan met de lange termijn vastgoedvisie en wat daarvan de consequenties zijn voor uw dagelijks werk en de belangen van stakeholders.
- Kunt u binnen uw verantwoordelijkheid bepalen welke informatie van belang is voor de organisatiedoelen en vastgoedstrategie en het eventueel bijstellen daarvan en welke acties u daarvoor tenminste moet doen.
- Bent u bekend de verschillende strategieën en de toepassing daarvan zoals consolideren, desinvesteren of investeren en wat daarbij wordt aangegeven zoals bijvoorbeeld: doorexploreren, versterken, slopen, verkopen, verbouwen, renoveren.
- Weet u wat er strategisch- en beleidsmatig vanuit het management van u wordt verwacht en daardoor begrijpt u beter wat daarbij komt kijken en voor nodig is om dat concreet te kunnen realiseren en/ of om daarop te kunnen anticiperen.
- Heeft u inzicht in het “totale” speelveld van ‘de’ asset- en onderhoudsmanager vastgoed.

Dag 2 Markt, maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen voor Vastgoed

De vastgoedbeheerorganisatie en het management krijgt voortdurend te maken met veranderingen die van invloed zijn op de verwachtingen en het beleid. Inzicht in diverse actuele marktontwikkelingen, maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en veranderingen is cruciaal.

Verschillende ontwikkelingen zijn daarbij van invloed en bieden nieuwe kansen en mogelijkheden maar ook verantwoordelijkheden en/ of risico's en uitdagingen. Hoe kunt u hiermee accuraat, efficiënt en effectief omgaan in relatie de verwachtingen van stakeholders. Wat is daarvoor nodig en welke keuzes maakt u, maar vooral hoe maakt u uw afwegingen. Wanneer ervaren stakeholders dat de beheerorganisatie (U) up-to-date en in control is?

Na afloop

- Bent u op de hoogte van actuele in- en externe veranderingen die invloed kunnen hebben op de assetmanagement visie en activiteiten.
- Gaat u accuraat om met mogelijke kansen en/of bedreigingen (risico's) vanuit de ontwikkelingen en invloeden vanuit de markt en ziet u dit als belangrijk aandachtsgebied voor uw organisatie.
- Kunt u concreet invulling geven aan mogelijke kansen in relatie tot maatschappelijk verantwoord ondernemen en wordt dit door u meegenomen in het geven van advies over het aanpassen van de vastgoedstrategie en of de beleidsdoelen in relatie tot de bedrijfsdoelen.
- Bent u (al dan niet in samenwerking met externe partners) in staat om te gaan met innovatieve technologische ontwikkelingen en veranderingen.
- Heeft u het inzicht om flexibel mee te ontwikkelen en/ of te veranderen in relatie tot benodigde expertise en weet u wat u nodig heeft om u daarbij te laten ondersteunen en faciliteren.
- Weet u vanuit de strategische-, beleidsmatige werkspraken op welke wijze u moet omgaan met de instandhouding van het vastgoed. Bijvoorbeeld: wat wel en niet mag of kan en welke ambitie er is m.b.t. duurzaam beheer en gebruik van het bestaande vastgoed.
- Bent u in staat om vanuit de aangegeven koers en afgeleide waarden en doelen deze te vertalen naar de invulling van asset- en onderhoudsmanagement activiteiten en andersom om input te leveren.

Dag 3 Vastgoedvisie en -strategie en huisvesting- en portefeuillemanagement

De vastgoedvisie, -strategie en het onderhoudsbeleid moeten zijn aangesloten op de bedrijfsdoelstelling van de onderneming die het vastgoed in eigendom heeft en beheert. De organisatie, de eigenaar en de stakeholders zijn van groot belang bij het vaststellen van de ‘waarde’ die een vastgoedobject heeft.

Op welke wijze komt dat concreet tot stand en wat betekent dat voor de werkwijze van een vastgoedbeheerorganisatie. Hoe zorgt de vastgoedbeheerorganisatie (U) dat efficiënt en effectief beheren bij draagt aan een aanbod voor gebruikers dat voortdurend aansluit op de vraag en rekening houdt met de motieven van de organisatie, de eigenaar, de gebruiker en de stakeholders.

Wat houden begrippen zoals consolideren, investeren en desinvesteren of herpositioneren in wat zijn de consequenties voor de onderhoudsstrategie en het onderhoudsbeleid. Wat is dan de onderhouds-



strategie en het onderhoudsbeleid en hoe ziet dat er concreet uit en op welke wijze geeft dat richting aan het handelen van een vastgoedbeheerorganisatie in relatie tot de vastgoedportefeuille.

Wat is er voor nodig om dit concreet op alle managementniveaus te implementeren en te borgen als continu proces van informatie overdracht en afstemming. Waarom is dat gewenst en welke relatie heeft dat met duurzaamheidsambities en welke informatie is dan nodig om tot een goed in- en overzicht te komen en wie speelt daarin een rol.

Door verschuiving van taken naar de markt (vanwege prestatiegericht uitbesteden) wordt ook van externe samenwerkingspartners (aannemers) verwacht dat zij op de hoogte zijn van wat er speelt binnen vastgoedbeheerorganisaties. Waar krijgen zij dan mee te maken? Hoe kunnen zij dan zo goed mogelijk anticiperen om efficiënt en effectief te kunnen acteren en werken in het verlengde van de opdrachtgever. Hoe kunnen opdrachtgever en -nemer samenwerken en wat is daar voor nodig.

Na afloop

- Bent u op de hoogte van de diverse begrippen zoals vastgoedvisie en -strategie en huisvesting- en portefeuillemanagement, onderhoudsstrategie en onderhoudsbeleid.
- Weet u wat het inhoud om hierbij onderscheid te maken naar verschillende onderhoudsstrategieën en prestatie onderhoudsniveaus (o.a. op basis van NEN 2767) en andere prestatieafspraken vertaalt naar bijvoorbeeld: minimum-, basis- of plusniveau.
- Weet u prestatieafspraken naar waarde te schatten en heeft u inzicht in de wijze waarop deze concreet, pragmatisch en doelmatig zijn vorm te geven en toe te passen.
- Bent u bekend met of in staat om een onderhoudsprestatie niveau toe te passen en te gebruiken bij uw communicatie op tactisch en strategisch niveau rondom de vastgoedvisie en het asset- en portefeuillemanagement.
- Weet u wat er vanuit de vastgoedstrategie nodig is om mede richting te geven aan de beheerorganisatie, weet u welke vastgoedinformatie er nodig is en hoe dit past binnen de vastgestelde strategie voor de korte en lange termijn.
- Kunt u vanuit de aangegeven koers en afgeleide waarden en doelen invulling geven aan de diverse asset- en onderhoudsmanagement activiteiten op of voor de diverse beheerniveau 's (strategisch, tactisch en operationeel).
- Door het verkregen inzicht in de diverse asset- en onderhoudsmanagement activiteiten op diverse beheerniveaus kunt u een eigen visie vormen over zelf doen en/ of uitbesteden en de opzet van de regioorganisatie.
- Kunt u beter anticiperen op behoefte en wensen en invulling geven aan uw verantwoordelijkheden en te leveren resultaten.

Literatuur en studiemateriaal

Het boek 'Jellema deel 13 Asset en Onderhoudsmanagement Vastgoed' wordt als basismateriaal gebruikt bij de opleiding. Deze wordt aan het begin van de opleiding (éénmalig) ter beschikking gesteld.

Aanbevolen literatuur bestaat onder andere uit het boek Vastgoedexploitatie. Daarnaast zullen docenten en gastdocenten u gerichte aanbevelingen doen en/ of voorzien van praktische achtergrondinformatie, handvatten en praktijkvoorbeelden of publicaties.

Docenten

De hoofddocenten van deze opleiding/ leergang en tevens hoofdauteurs van 'Jellema deel 13 Asset- en Onderhoudsmanagement Vastgoed' zijn Johan Smit (RPS) en Rob Nieuwpoort (bvkwaadraad). Zij worden bijgestaan door docenten en vakspecialisten uit het vakgebied vanuit de totale breedte van het vakgebied en de markt. De bijdrage van de gastdocenten wordt afgestemd op de specifieke dag thema's en leerdoelen van de deelnemers.