



Onderhoudsbeleid en vastgoedinformatiemanagement

Module 2

Vanuit de fundamentele informatie over de strategische waarde en ontwikkelingen (module één) krijgt u in deze tweede module inzicht in de specifieke processen voor beheer- en onderhoud. Dit in relatie tot de verschillende stappen in het integrale proces voor een duurzame instandhouding van vastgoed. Dit is van belang voor de vastgoedbeheerorganisatie als ook voor ieder die als externe samenwerkingspartner de dienstverlening daarop optimaal wil afstemmen om aan de hoge verwachtingen te kunnen voldoen.

U leert onderhoudsprestatieniveaus (onderhoudsstrategie en –beleid met functionaliteitseisen en duurzaamheidsambities) samen te stellen die aansluiten op de lange termijnvisie en vastgoedstrategie voor een portefeuille of vastgoedobject. Ook krijgt u inzicht in de verschillende managementniveaus en verschillende typen vastgoedbeheerorganisaties tot en met de regie- organisatie. Hierdoor kunt u beter omgaan met eventuele gewenste verandering of anticiperen op verschillende beheersituaties en belangen.

Hierbij leert u verschillende rollen, taken en werkzaamheden te benoemen en te positioneren en krijgt u inzicht in verschillende, methodieken en deelprocessen, systemen en (advies)producten. Dit mede in relatie tot het kunnen implementeren en/ of optimaliseren van de eigen werkwijze. Dit is van belang voor het kunnen definiëren en maken van keuzes. Dit geeft inzicht in welke informatie wanneer en waarom nodig is en zo leert u ook wat minder van belang is.

U krijgt hierbij ook inzicht in de structuur en samenhang van de belangrijkste wetten, regels, normen en voorschriften voor bestaand vastgoed. Daardoor weet u wat uw eigen verantwoordelijkheid hierin is, wat u er mee moet doen en waar u een zorgplicht in heeft.

Dag 2.1 Onderhoudsstrategie en -beleid, werkprocessen en vastgoedbeheerorganisaties

Stakeholders en participanten zijn van groot belang voor het bepalen van de bedrijfsdoelstellingen en het vaststellen van de waarde die een vastgoedobject voor de organisatie heeft. Dit heeft invloed op het onderhoudsbeleid, de beheertaken en rollen, de werkprocessen, de systemen, de werkmethodeken en de instandhoudingskosten. Ook de eigendom, huur of verhuursituatie en wijze waarop moet worden omgegaan met korte of lange termijn veranderingen zijn bepalende factoren.

Dit alles heeft invloed op de wijze waarop onderhoud wordt ingezet en welke keuzes er moeten worden gemaakt over het gewenste kwaliteitsniveau, de duurzaamheidsambities en het bijbehorende budget. De keuzes die daarbij worden gemaakt geven ook richting aan de wijze waarop de vastgoedbeheerorganisatie wordt vormgegeven, ingericht en het aantal functieplaatsen dat daarvoor nodig is. De vraag uitbesteden of zelf doen en de keuzemogelijkheden om te komen tot en de consequenties van een regieorganisatie komt hierbij ook aan de orde.

Wat is er allemaal nodig om vanuit de vastgoedstrategie richting te kunnen geven aan de onderhoudsstrategie en het onderhoudsbeleid. Welke stappen moeten ten minste worden gezet om daadwerkelijk in control te komen en te blijven. Welke keuzes zijn er en wat helpt daarbij wel en wat niet?

Hoe ziet het integrale proces van asset- en onderhoudsmanagement vastgoed er uit en wat valt er allemaal onder. Waarom moet men het zien als een doorlopend proces. Wat draagt het bij aan een duurzame instandhouding van vastgoed en waarom. Hoe helpt het vastgoedbeheerorganisaties bij het (door) ontwikkelen naar een regieorganisatie. Hoe kan de implementatie van het asset- en onderhoudsmanagement succesvol verlopen. Voor welke keuzes komt een vastgoedbeheer-organisatie daarbij te staan. Wat zijn daarbij belangrijke succesfactoren!?



Na afloop

- Bent u op de hoogte van het totale asset- en onderhoudsmanagement proces (en deelprocessen) en de samenhang in relatie tot de vastgoedstrategie en het beleid en het belang van de bedrijfsdoelen en belangen van de stakeholders.
- Kunt u vanuit de vastgoedstrategie en het vastgestelde beleid een duidelijke richting geven aan de wijze waarop er procesmatig/ organisatorisch met de instandhouding moet worden omgegaan.
- Weet u wat organisatorisch nodig is op korte en lange termijn eventueel vanuit de rol van regievoerder en/ of teamleiders.
- Bent u bekend met de verschillende keuzemogelijkheden die er zijn om een beheerorganisatie in te richten in het verlengde van de vastgoedstrategie en bedrijfsdoelstellingen zoals bijvoorbeeld: traditioneel ad-hoc, planmatig en conditie en risico gestuurd tot regieorganisatie op basis van prestatiesturing.
- Weet u wat er nodig is om in relatie tot de vastgoedstrategie concreet, pragmatisch, praktisch en doelmatig invulling te geven aan het planmatig conditie en risico gestuurd beheer en onderhoud alsmede het reguliere onderhoud.
- Begrijpt u wat er nodig is om duurzaam beheer en onderhoud te implementeren wat aansluit bij het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) van de organisatie.
- Heeft u inzicht in de verschillende werkprocessen inclusief informatiemanagement, registraties - voor risicomangement, plannen van beheermaatregelen en managen van de prestaties intern en extern.
- Weet u wat er nodig is om op basis van ontwikkelen en/ of veranderen vanuit de bedrijfsvoering en vastgoedstrategie snel en accuraat wijzigingen door te voeren in de aansturing en organisatie van de informatieverzameling en de planvorming, budgettering en uitvoering van het onderhoud.
- Weet uw wat er nodig is om verzamelde gegevens te analyseren en te interpreteren om zodoende met bijvoorbeeld benchmarkgegevens input te leveren ten behoeve besluitvorming en of bijsturing van de vastgoedstrategie en het beleid.
- Heeft u inzicht in de benodigde kennis en ervaring om, met de ter beschikking staande middelen en systemen, alle benodigde taken en werkzaamheden effectief en efficiënt uit te kunnen voeren en om verantwoordelijkheid te nemen voor de minimaal te leveren resultaten.
- Weet u wat nodig is om in control te komen ten aanzien van het op orde hebben en beheersen van alle relevante vastgoedinformatie (vastgoeddossier/ data), de gewenste technische staat en functionaliteit, kosten, risico's voor gebruikers en organisatie en omgeving, wet- en regelgeving enzovoort.
- Heeft u inzicht in de laatste ontwikkelingen en in de markt gebruikelijke werkwijzen en methodieken zoals bijvoorbeeld NEN 2767 Conditie meting.

Dag 2.2 Vastgoedinformatiemanagement, documenten-/databeheer en vastgoeddossier

U krijgt inzicht in wat er nodig is om focus en structuur aan te brengen in het verzamelen van de verschillende soorten vastgoedinformatie (statisch/ dynamisch/ digitaal/ hardkopie), informatiebronnen, -stromen en systemen op basis van beleidsuitgangspunten.

Welke informatie van een vastgoedobject is nodig voor het efficiënt, effectief en duurzaam beheer. Op welke wijze kan deze informatie worden vastgelegd en hoe kan er voor worden gezorgd dat die informatie actueel blijft en voor ieder die dat nodig heeft toegankelijk en beschikbaar is.

Wat is nodig voor het samenstellen van een 'goed' vastgoeddossier met relevante data/ informatie voor instandhouding. Hoe maak je organisatie specifiek en overstijgende afspraken ten aanzien van vastgoedinformatiemanagement en voor de borging en het up-to-date houden. Met welke uitdagingen krijgt u of uw organisatie te maken. Wat is van cruciaal belang en wat minder.

Na afloop



- Weet u hoe er met de informatiestromen moet worden omgegaan in relatie tot en de bedrijfsdoelstellingen en het totale proces van het asset- en onderhoudsmanagement systeem, alle beheerniveaus (strategische, tactisch en operationeel).
- Heeft u inzicht in het vastgoedinformatie-management proces/ systeem zoals het beheer van tekeningen, contracten, gebouwgegevens, gebruiksgegevens, huurgegevens, exploitatiegegevens, enzovoort.
- Kunt u bepalen welke vastgoedinformatie (statisch/ dynamisch) voor welk doel beschikbaar moet zijn of moet worden verzameld.
- Kunt u uw rol beter invullen, u heeft meer inzicht in uw verantwoordelijkheid bij het beheeren en actualiseren van vastgoedinformatie.
- Weet u wat er nodig is om de vastgoedinformatie, waar u verantwoordelijk voor bent, actueel en toegankelijk (centraal en digitaal) te houden, voor betrokkenen en belanghebbenden.
- Heeft u inzicht in de laatste ontwikkelingen van de in de markt gebruikelijke werkwijzen en de mogelijkheden en beperkingen van verschillende systemen.
- Heeft u vanuit de eigen behoefte en opgedane kennis een eigen visie op de voor uw organisatie en/ of uw klanten mogelijk optimale werkwijze.

Dag 2.3 Wetten, regels, normering en richtlijnen voor vastgoed

Het weten waaraan bestaand vastgoed allemaal moet voldoen en het hebben van een actueel inzicht relevante wet- en regelgeving, normen, richtlijnen en andere voorschriften is een belangrijk aspect voor duurzaam, veilig en gezond te gebruiken vastgoed.

Het voortdurend in de gaten houden van de laatste wijzigingen en doorvoeren van aanpassingen en actualiseren van gegevens is voor elke beheersorganisatie een kerntaak. Voor externe partijen betekent dit steeds meer het vervullen van een rol als technisch beheerder en adviseur in het verlengde van de vastgoedorganisatie.

Hoe zorgt inzicht en overzicht er voor dat er voortdurend en proactief aandacht is voor duurzaam, veilig en gezond te gebruiken vastgoed. Verbanden te zien, verbindingen weten te leggen en procesmatig denken zijn hierbij belangrijke aspecten maar waarom en met welk doel. Hoe zorg je er voor dat je weet wat er speelt en dat de 'juiste' keuzes worden gemaakt en zonder risicovolle concessies. Hoe borg je dit in de organisatie en bij mensen en op welke wijze helpen afgebakende taken, werkzaamheden en afspraken hierbij in de dagelijkse praktijk. Hoe zorg je er voor dat bekend is wie waarvoor verantwoordelijk is, zodat het niet tussen wal en schip valt en op z'n beloop wordt gelaten.

Na afloop

- Heeft u een overzicht en inzicht in de achtergrond en samenhang van voor bestaand vastgoed geldende wetten, regels, normen en richtlijnen.
- Weet u beter wat het concreet inhoudt om voortdurend op de hoogte te moeten zijn van actuele wijzigingen en veranderingen en heeft u inzicht in de wijze waarop u daar invulling aan kunt geven.
- Heeft u inzicht in de mogelijke risico's vanuit wijzigingen en veranderingen in W&R en begrijpt u beter waarom het van belang is deze te detecteren en weet u waar deze informatie te verkrijgen is.
- Weet u wat er nodig is om te kunnen blijven voldoen aan wetten, regels, normen en richtlijnen, bij wijzigingen en aanpassingen, maar ook tijdens de uitvoering van beheertaken, projecten en/ of onderhoudswerkzaamheden.
- Heeft u inzicht in wat de consequenties zijn voor een vastgoedbeheerorganisatie om aantoonbaar te moeten kunnen maken dat aan alle voor bestaand vastgoed geldende wetten, regels, normen en richtlijnen wordt voldaan.
- Heeft u inzicht in de wijze waarop u er concreet voor kunt zorgen dat dit operationeel is geborgd is in kennis, inzicht, kunde, ervaring, systemen en werkprocessen.
- Bent u bekend met de uitvoering van wettelijk verplichte keuringen en testen en voldoen aan ARBO eisen en de wijze waarop u dit samen met externe partners (aannemers) kunt borgen.



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 (bvwadraat). 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.