



# Integrale planvorming en prioriteren

## Module 3

Nadat vanuit de koers van de organisatie de richting voor de onderhoudsstrategie en het -beleid voor het vastgoed is vastgesteld (zie modules één en twee), komt in deze derde module de integrale planvorming, duurzaamheidsambities en prioritering aan de orde. Vanuit de vastgestelde scope is bepaald welke gegevens relevant en fundamenteel nodig zijn om te komen tot op het beleid afgestemde integrale plannen en budgetten. Het opstellen van dit soort plannen wordt vanuit een regierol steeds vaker overgelaten aan een externe samenwerkingspartner zodat dit ook voor hen van essentieel belang is.

Het verkrijgen van een integraal in- en overzicht is de basis voor planvorming beheer en onderhoud en budgettering voor duurzame instandhouding voor de korte en lange termijn. Na ordening van alle specifieke (specialistische) onderzoeken, rapportages en maatwerkadviezen worden de plannen samengevoegd tot een integrale beheer- en uitvoeringsplan met inzicht in benodigde budgetten. Het biedt dan ook de mogelijkheid voor het vergelijken van kosten met benchmarkgegevens en het bijstellen van het beleid en/of de ambitie. Het minimaal waarborgen van functionele prestaties en het beheersen van kosten en risico's en herkennen van kansen neemt hierin een centrale rol in.

Het beschikbare budget verlagen of afwijken van het eigen vooraf vastgestelde beleid of ambitie heeft als consequentie dat er meer risico's worden genomen. Een tussenweg is er niet, iemand moet daar verantwoordelijkheid in nemen en een besluit nemen over het taakstellende plan en het bijbehorende budget.

Na vaststellen van het taakstellende jaarplan en bijbehorende budget moet het geheel aan goedgekeurde plannen worden voorbereid en kan worden overgegaan tot het organiseren en/ of uitbesteden van de uitvoering. De totale scope, dat is: de aard, omvang, locatie, doorlooptijd, samenhang van diverse werkzaamheden bepaalt de aanpak voor werkvoorbereiding en aanbesteding. Ook de samenstelling van een vastgoedbeheerorganisatie (eigen technische dienst of niet) bepaalt hoe een organisatie hiermee omgaat. Een externe samenwerkingspartij zal haar (beheer)organisatie hierop moeten afstemmen en inrichten.

### Dag 1 Planvorming, budgettering en afstemming van onderhoud op beleidsuitgangspunten

Bij integrale planvorming gaat het om het verkrijgen van inzicht in alle noodzakelijke 'dagelijkse', 'reguliere', 'planmatige' en 'projectmatige' werkzaamheden. Ingegeven vanuit meerjarenonderhoudsplannen o.b.v. NEN 2767, onderhoudsdata, wensen tot verbetering of verduurzaming of gewoon omdat het moet vanwege het voldoen aan wet- en regelgeving en vanuit voorschriften van de fabrikant.

Hoe vormt dit geheel aan input van behoeften een samenhangend geheel en op welke wijze kun je dit samenvoegen tot een integraal overzicht en inzicht. Hoe zorg je er voor dat verbeteringen, duurzaamheids- en/ of energiebesparende maatregelen hierbij op logische momenten in combinatie met planmatige vervangingen en regulier onderhoud worden ingepland. Op welke wijze is budgettering en onderbouwing met terugverdiendtijd berekeningen (kosten en baten) van belang in de besluitvorming mede in relatie tot andere '(zeer) noodzakelijke' uitvoeringswerkzaamheden.

Wat is er nodig om te komen tot een integraal beheer en uitvoeringsplan (IBUP) en wat kan hier allemaal onderdeel van uit maken. Hoe ziet zo'n IBUP er concreet uit en wie speelt hierin een rol en met welke verantwoordelijkheid. Aan welke uitgangspunten en voorwaarden moet deze integrale planvorming en budgettering voldoen om het plan te kunnen afstemming op beleidsuitgangspunten en beschikbaar budget. Hoe werkt dat in de praktijk en wat zijn de voordelen en nadelen en kansen en bedreigingen.



Hoe ziet zo'n afstemmingsproces er uit en hoe doe je dit in samenhang van andere plannen en kosten en op welke wijze is dit alles slim te combineren en te organiseren. Wat moet je doen als bij afstemming op beleidsuitgangspunten blijkt dat de budgetten niet toereikend zijn. Hoe ga je dan om met belangentegenstellingen voor het nader stellen van prioriteiten en hoe ga je dan om met oorspronkelijke uitgangspunten en wie beslist.

### *Na afloop*

- Weet u hoe vanuit de koers concreet richting gegeven kan worden aan de wijze waarop de integrale planvorming tot stand moet komen.
- Heeft u inzicht in de totale breedte en samenhang van het integrale beheer en uitvoeringsplan (IBUP) zoals dat moet worden afgestemd op beleidsuitgangspunten.
- Kunt u de uitgangspunten voor integrale planvorming, het begroten/ budgettering van het noodzakelijke beheer en de uitvoering van onderhoud voor de korte (jaarplan) en lange termijn (meerjarenplan), concreet definiëren ten aanzien van verschillende kostensoorten.
- Begrijpt u wat er nodig is aan en heeft u inzicht in de werkprocessen, methodieken, protocollen en afspraken om in aansluiting op het onderhoudsbeleid te komen tot een uitvoeringsprogramma en taakstellend budget.
- Heeft u inzicht in mogelijke knelpunten en heeft u inzicht in de wijze waarop hiermee kan worden omgegaan om de kwaliteit, functionaliteit en kosten van de vastgoedobjecten te waarborgen.
- Weet u wat het inhoud om beleidsmatig vastgestelde en gewenste prestatie onderhoudsniveaus per vastgoedobject (of delen daarvan) toe te passen voor het definiëren van de instandhoudingsplannen.
- Weet u hoe u om kunt gaan met prioritering, belangen afwegingen bij de planvorming in relatie tot kosten, toegevoegde waarde, risico's en kansen zodanig dat deze in lijn zijn met de doelen en strategie van de organisatie en belangen van stakeholders.

## **Dag 2 Duurzaam en energiebewust gebruik en hergebruik**

Het duurzaam beheer en beperken van energieverbruik maakt integraal onderdeel uit van een toekomst gerichte exploitatie van vastgoed. Het verduurzamen van het bestaande vastgoed en het reduceren van de CO<sub>2</sub> uitstoot is de komende jaren een belangrijke opgave.

Daarvoor zijn diverse beheer- en certificeringssystemen ontwikkeld die aangeven hoe energie-efficiënt of hoe duurzaam een vastgoedobject is zoals; EPC, EPA-label, GPR-gebouw, Greencalc+ en GRESB en BREEAM. Wat houden deze begrippen in en wanneer is wat toe te passen en wat heb je er aan en tot welke resultaten en/ of output leidt dit.

Wat is er allemaal voor nodig om een goede afweging te kunnen maken over investeren in duurzaamheid afgestemd op beleid en korte en lange termijn vastgoedvisie. Wat kost het, wat brengt het op of wat is het waard om duurzaamheidsambities te hebben? Wat is daarbij van cruciaal belang. Welke stappen moeten worden gezet om daadwerkelijk resultaten te boeken. Wat helpt daarbij wel en wat niet?

Welke relatie heeft dit met een duurzaam meerjarenonderhoudsplan D-MJOP. Wat houdt een D-MJOP in en hoe maakt dit deel uit van een IBUP. Hoe gaan we hier effectief mee om en welke keuzes maken we wanneer wel en wanneer niet. Welke opties zijn er allemaal en op welke wijze combineren we dat concreet en op het juiste moment in combinatie met onderhouds- en/ of verbeteringrepen. Hoe zorgen we er voor dat dit onderdeel uit maakt van integrale planvorming en budgettering zodat juiste keuzes worden gemaakt in het verlengde van de vastgoedstrategie en het beleid.

### *Na afloop*

- Bent u bekend met het organisatie beleid (ambitie) en bent u in staat een bijdrage te leveren aan een energiebewust gebruik en verduurzaming van de vastgoedobjecten en weet u waar mogelijke kansen te signaleren en te adviseren (op basis van onderbouwde argumenten) om extra investeringen te doen.



- Bent u bekend met energiebeheer programma's en energiemanagement systemen (Energiemanagement ISO 50001, Milieuzorgsysteem ISO 14001) en kunt u op basis daarvan concrete en inhoudelijk energiebesparende voorstellen doen.
- Bent u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen ten aanzien van werkwijzen en methodieken om inzicht in de energieprestatie en duurzaamheid (EPC, EPA-W/U, GPR, Greencalc+, GRESB, en BREEAM-NL-IN-USE) te krijgen en weet u hier ook mee om te gaan bij de uitwerking van concrete plannen en genereren van budgetten.
- Weet u de kansen voor verduurzaming praktisch toe te passen en concreet te maken als onderdeel van de totale planvorming en budgettering voor onderhoud door middel van een zogenaamde 'Duurzame Meerjarenonderhoudsplanung (D-MJOP)'.
- Kunt u mogelijke scenario's en alternatieven bepalen op basis van levenscyclus benadering en terugverdientijd berekeningen volgens Lifecycle management (LCM) methode.

### Dag 3 Organiseren en uitvoeren van een taakstellend uitvoeringsprogramma

Na de afstemming en het vaststellen van het taakstellende uitvoeringsjaarprogramma met het bijbehorende budget, kan worden overgegaan tot het voorbereiden en organiseren van de uitvoering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar projectmatige werkzaamheden zoals planmatig onderhoud, verbetering, verduurzaming en reguliere onderhoudswerkzaamheden zoals dagelijks-, preventief en correctief onderhoud.

De verschillende soorten werkzaamheden kennen een andere wijze van organiseren, plannen en voorbereiden en ook een andere wijze van aan- en/ of uitbesteden en (laten) uitvoeren. Wat zijn hierin bepalende factoren en welke keuzes zijn er te maken vakinhoudelijk en procesmatig. Hoe verschillend wordt hier in de diverse type beheersorganisaties mee omgegaan. Hoe houdt je al bij de voorbereiding rekening met het feit dat een deel van de werkzaamheden door de eigen dienst worden uitgevoerd en dat deels werkzaamheden worden uitbesteed aan een externe partij.

Hoe verlopen de stappen in de voorbereiding van de verschillende werkzaamheden en hoe kom je tot bepaalde klustering en aanbesteding wellicht prestatiegericht. Wat is de impact van de verschillende keuzes op het organiseren en uit (laten) voeren van een taakstellend uitvoeringsprogramma.

#### *Na afloop*

- Weet u wat het inhoud om volgens vastgestelde proces- en of projectmanagement principes te werken bij de organisatie en coördinatie van het taakstellend uitvoeringsjaarprogramma.
- Hanteert u bij de voorbereiding, het aanbesteden en/ of offertes aanvragen (inkooptrajecten) voor advies- en of uitvoering van onderhoud aantoonbaar de inkoopvoorwaarden van de organisatie.
- Hanteert u voor het regulier onderhoud zoals preventief onderhoud, wettelijk verplichte keuringen en testen, storingsonderhoud en mutatieonderhoud vooraf vastgestelde checklists.
- Werkt u volgens vastgestelde proces- en of projectmanagement GROTIK principes bij de organisatie en coördinatie van het taakstellend uitvoeringsjaarprogramma en de bewaking van financiële uitgaven (meer- en minderwerken), facturering en rechtmatigheid.
- Heeft u bij de organisatie van het onderhoud voortdurend controle op de naleving onderhoudsvoorschriften, voldoen aan wet- en regelgeving en lopende garanties en wijzigingen (inclusief tekening revisie) en worden mutaties verwerkt en geactualiseerd in de beheersystemen.

#### **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.