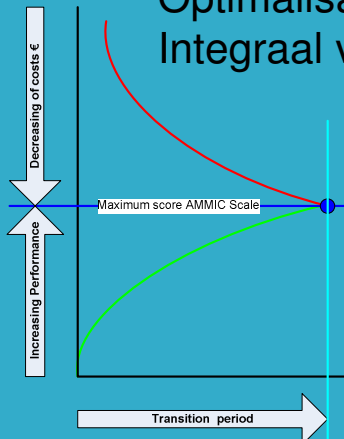




Optimalisatie van waardecreatie mbv. Integraal vastgoed beheer



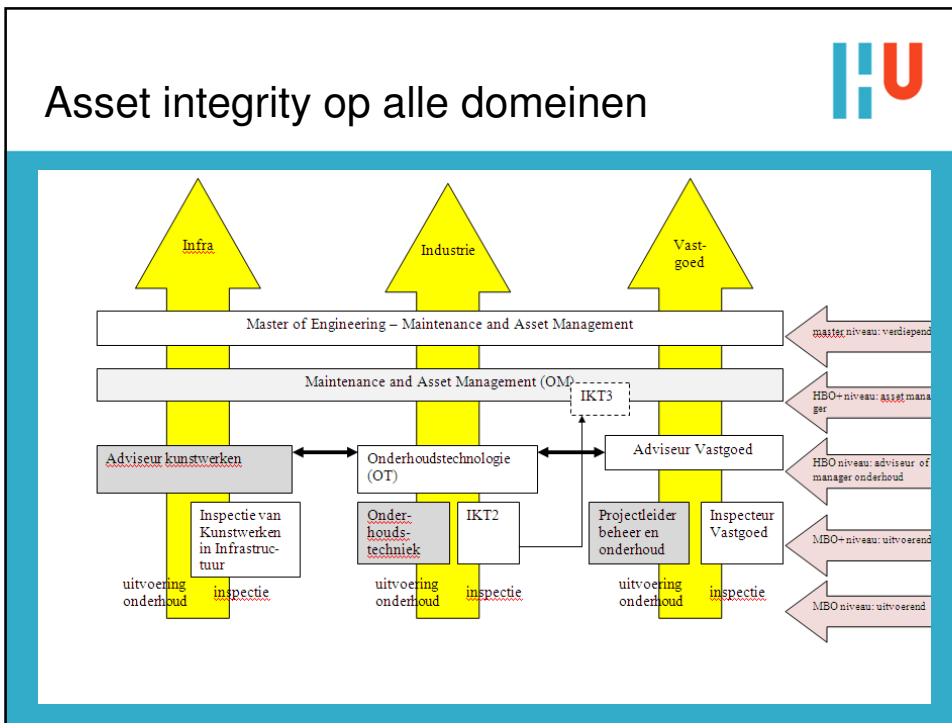
11 oktober 2011
Michel Grijpink

De Hogeschool Utrecht



- 6 Faculteiten
- FNT
- Bachelor
- Onderzoek
- Masters
- CvNT het bij- en nascholings instituut

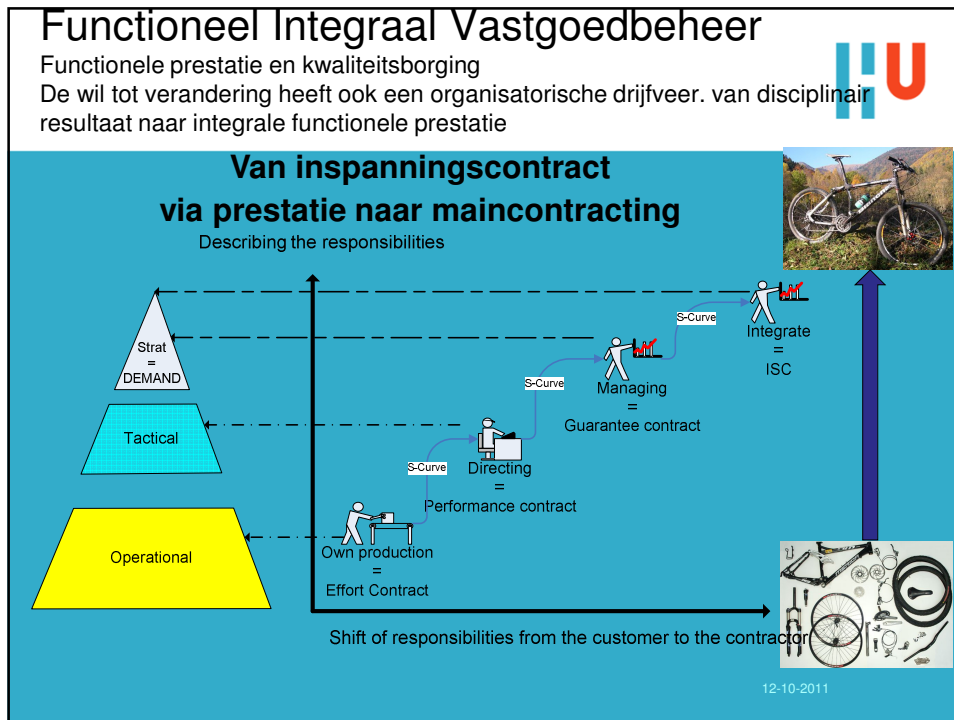




De veranderende omgeving

'Tell me how you'll measure me, than I shall behave'

The illustration shows three panels representing different measurement metrics. The first panel shows a man counting bricks, with the caption 'MEASURED BY COUNTING THE NUMBER OF BRICKS USED...'. The second panel shows a man answering phone calls, with the caption 'MEASURED BY THE NUMBER OF PHONE CALLS ANSWERED...'. The third panel shows two iPhones, with the caption 'MEASURED BY CUSTOMER SATISFACTION...'. The background is blue with the HU logo in the top right corner.



Dit alles leidt tot andere competenties

- Van Techneut naar Technoom
- Bovenhoud
- Onderhoud op basis van het Profijt of Winstbeginsel
- Onderhoud op basis van Missie, Visie en Doelen

Technomie

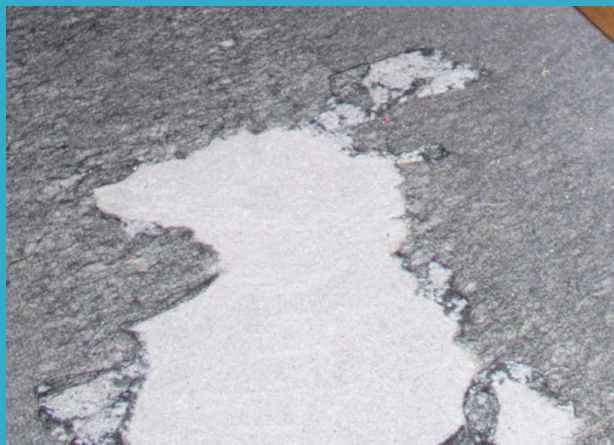
- Vinden balans tussen Techniek en Economie
- Resultaten presenteren op basis van technische en bedrijfseconomische gronden

Waarom anders



- We doen het toch al heel lang zo toch?
- Onze mensen zijn deskundig!
- Wat levert het (mij) op?
- Dat moet de klant niet willen!
- Bij onze assets is dit niet mogelijk!

De Situatie tot heden



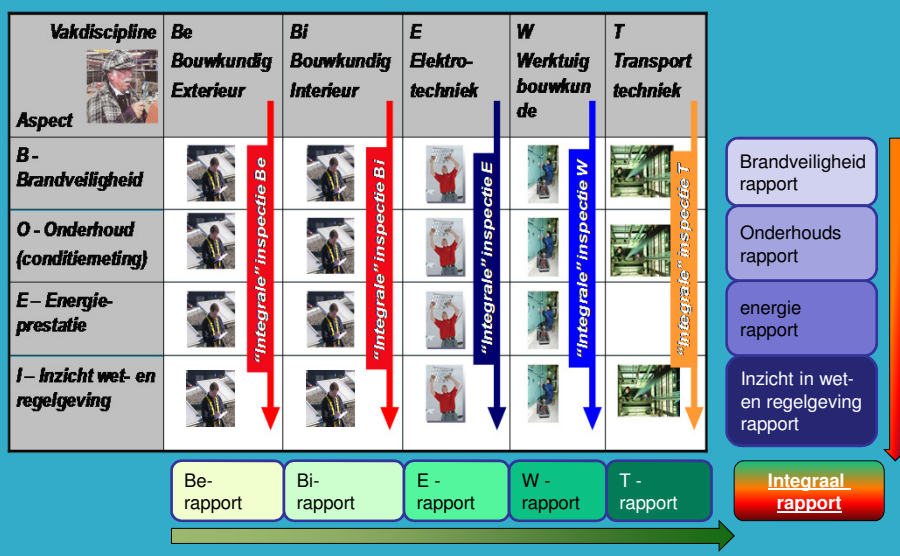
Ruimte is voor:



- Invulling geven aan het primaire proces
- Dus:
- Zo minmogelijk verstoring hiervan!

Functioneel Integraal Vastgoedbeheer

Functionele prestatie en kwaliteitsborging
het idee, Integraal inspecteren & adviseren



Dat levert op:



Van 20 inspecties 5 inspecties dus



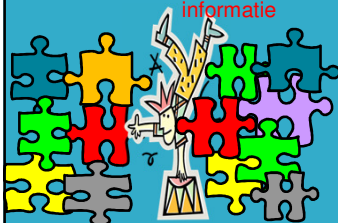
Functioneel Integraal Vastgoedbeheer

Functionele prestatie en kwaliteitsborging de oorsprong



Van sub-optimaal inspectie en informatie

Naar multidisciplinaire inspecties en integrale informatie/data



INSPECTIEPLAN FOR		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prestatie 1	soort inspecties / keuringen								
	elektrotechnische veiligheid NEN3140/3840								
	conditiemeting NEN2767								
	brandveiligheidsmeting NFR6089								
	Functioneel Controleren Inregelen Beproeven								
	Energy Performance Building Directive EPBD								
	Intelligent Gebouw Informatie Management								
	comfort en gezondheids inspectie								
	voldoen aan wet- en regelgeving								
	STEK keuring air-conditioners (artikel 9 EPBD)								
SCIOS keuring tlv warmte opwekkers (artikel 6 EPBD)									
functionaliteits inspectie NTA 8021									
Prestatie 2	elektrotechnische veiligheid NEN3140/3840								
	conditiemeting NEN2767								
	brandveiligheidsmeting NFR6089								
	Functioneel Controleren Inregelen Beproeven								
	Energy Performance Building Directive EPBD								
	Intelligent Gebouw Informatie Management								
	comfort en gezondheids inspectie								
	voldoen aan wet- en regelgeving								
	STEK keuring air-conditioners (artikel 9 EPBD)								
	SCIOS keuring tlv warmte opwekkers (artikel 6 EPBD)								
functionaliteits inspectie NTA 8021									

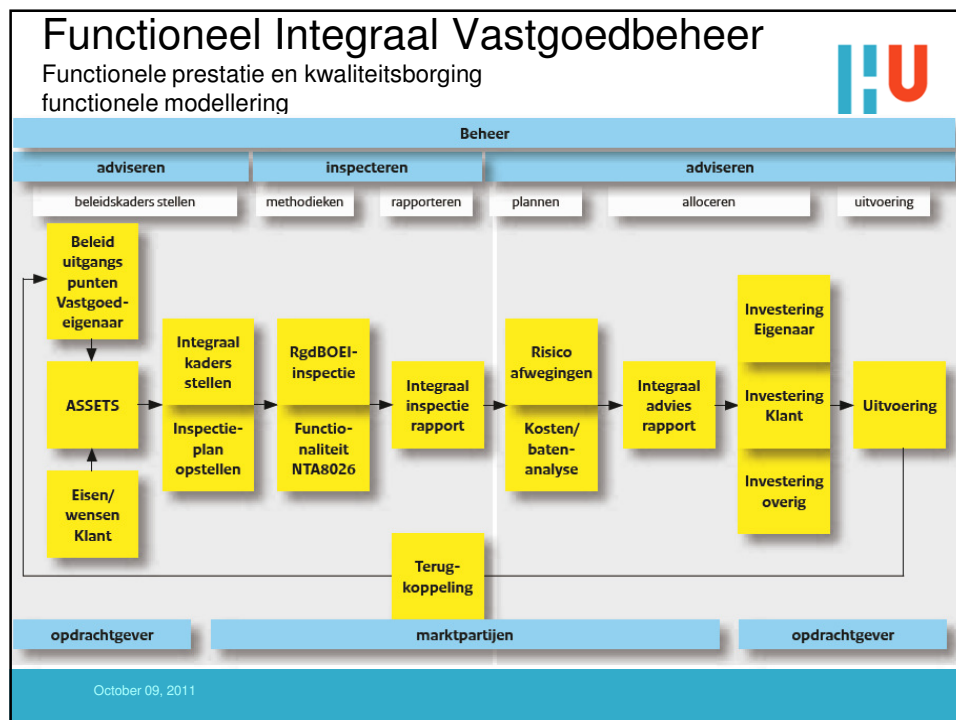
October 09, 2011

MULTIDISCIPLINAIRE INSPECTIES EN INTEGRALE INFORMATIE / DATA		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prestatie 1	Brandveiligheid										
	Onderhoud										
	Energie										
	Inzicht in wet- en regelgeving										
	Lange Termijn Uitvoering Plan (Risk management)										
Prestatie 2	Brandveiligheid										
	Onderhoud										
	Energie										
	Inzicht in wet- en regelgeving										
	Lange Termijn Uitvoering Plan (Risk management)										
Prestatie 3	Brandveiligheid										
	Onderhoud										
	Energie										
	Inzicht in wet- en regelgeving										
	Lange Termijn Uitvoering Plan (Risk management)										
Prestatie 4	Brandveiligheid										
	Onderhoud										
	Energie										
	Inzicht in wet- en regelgeving										
	Lange Termijn Uitvoering Plan (Risk management)										
Prestatie 5	Brandveiligheid										
	Onderhoud										
	Energie										
	Inzicht in wet- en regelgeving										
	Lange Termijn Uitvoering Plan (Risk management)										

Hier zit de winst!




- Voordeel inspectiebedrijven
 - Standaardisatie kosten omlaag
 - Beter planbaar
 - Meer vrijheid
 - Uitdagens werk
- Voordelen asset owners/gebruikers
 - Kwaliteit omhoog
 - Kosten omlaag 20%
 - Slimmer/minder “sleutelen”
 - Focus op eigen primaire proces



Functioneel Integraal Vastgoedbeheer

Inspecteur en adviseur vastgoed
Competenties, Opleidingen

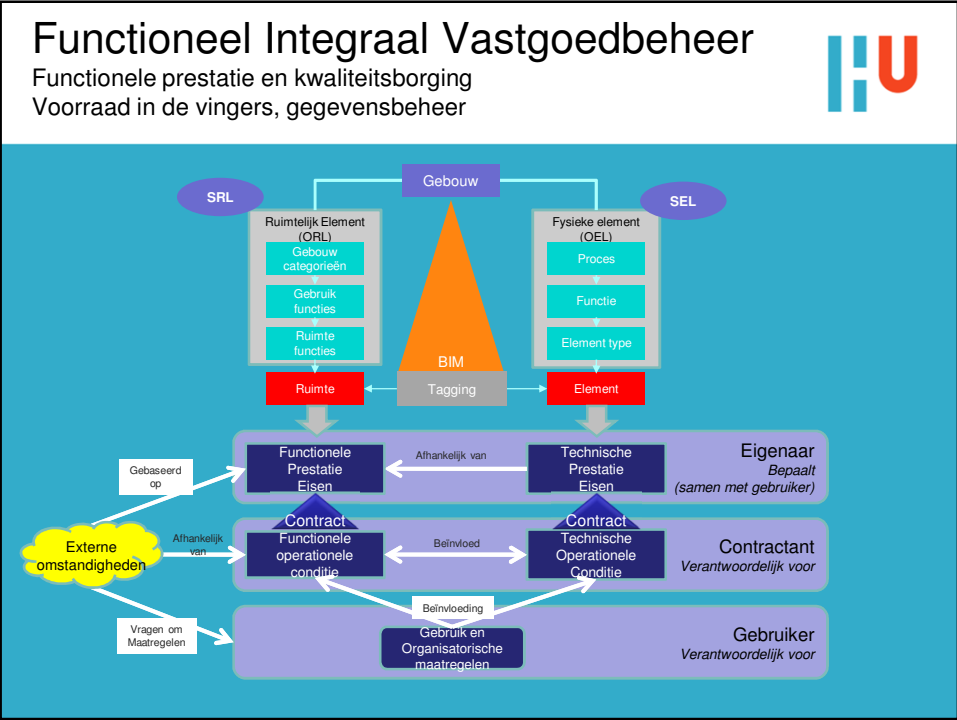


Multidisciplinair inspecteur vastgoed (mbo+)

- Is in staat om multidisciplinair inspecties uit te voeren en per discipline eenduidig te rapporteren op het gebied van Brand, Onderhoud, Energie en Installatie.


Integraal vastgoed adviseur (hbo+)

- Is in staat vastgoed- en inspectie informatie te analyseren. Kan een integraal gewogen advies geven op basis van risicoanalyse, als basis voor meerjarenplan, rekening houdend met veiligheid, duurzaamheid, gezondheid, energie en bruikbaarheid.



Functionele Integraal Vastgoedbeheer

Functionele prestatie en kwaliteitsborging
harmonisatie en classificeren

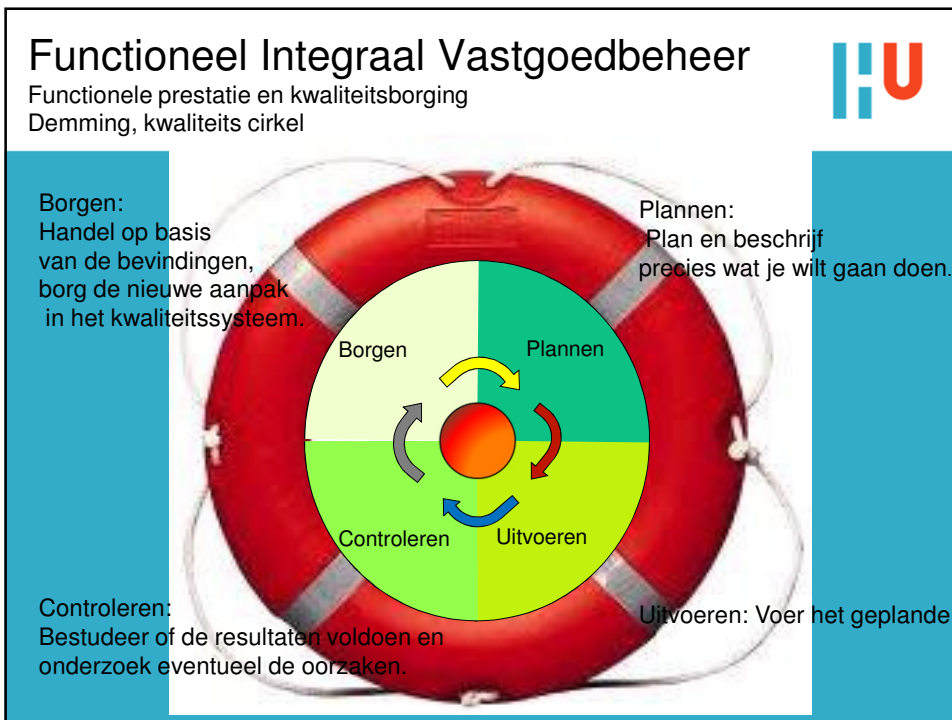


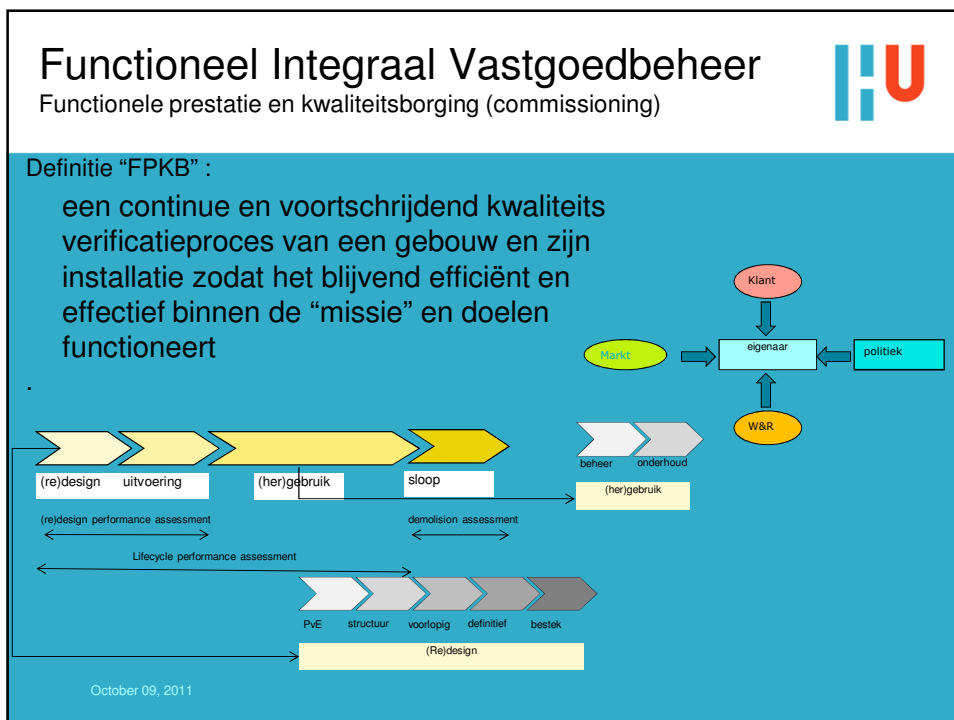
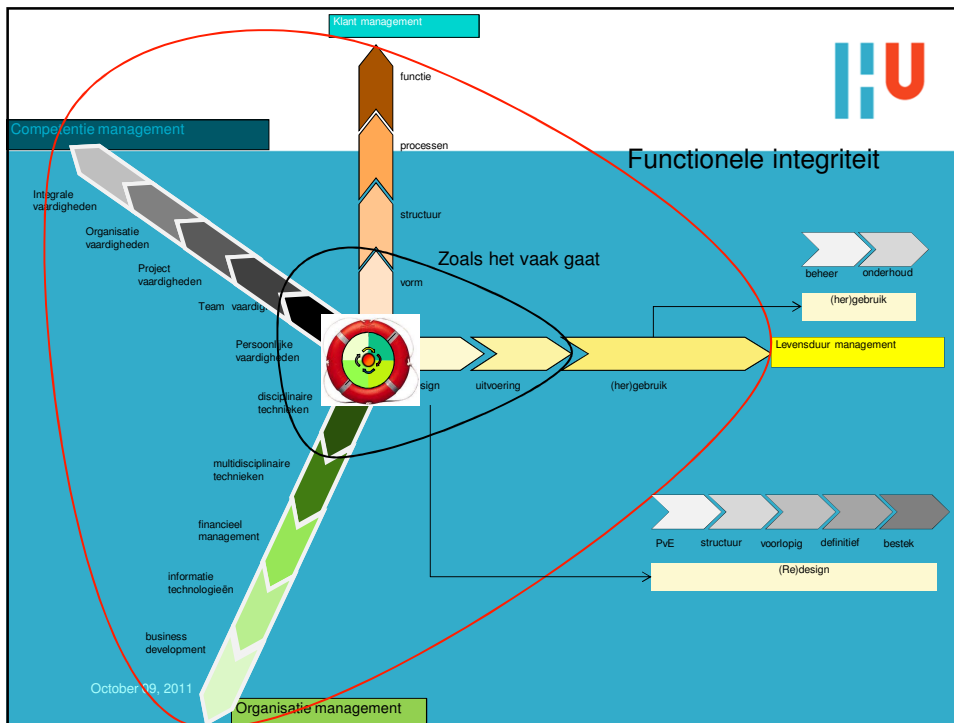
Referentiekaders

harmoniseren en classificeren van de verschillende methodieken

B(randveiligheid)			E(nergie)		
Klasse 1	Uitstekend	Nieuwbouw + (Niveau BB-nieuwbouw + GB + private aanvulling)	Klasse 1	Uitstekend	Innovatief
Klasse 2	Goed	Nieuwbouw (Niveau BB-nieuwbouw + GB)	Klasse 2	Goed	Bouwbesluit nieuwbouw
Klasse 3	Redelijk	Rgd beleidsniveau bestaande bouw (Tussenniveau bestaande bouw)	Klasse 3	Redelijk	Bouwbesluit bestaande bouw goed
Klasse 4	Matig	Bestaande bouw(Niveau BB-bestaand + GB)	Klasse 4	Matig	Bouwbesluit bestaande bouw voldoende
Klasse 5	Slecht	Bestaande bouw gereduceerd(Beperkte tekortkomingen t.o.v. de niveaus BB-bestaand en GB)	Klasse 5	Slecht	Bouwbesluit bestaande bouw onvoldoende
Klasse 6	Zeer slecht		Klasse 6	Zeer slecht	Bouwbesluit bestaande bouw slecht

O(nderhoud)			I(nzicht in W-& R-geving)		
Conditie 1	Uitstekend	Nieuwbouw of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit	Klasse 1	Uitstekend	Aan alle adm. eisen wordt voldaan (Alle keuringen, logboeken en tekeningen zijn aanwezig en in orde.)
Conditie 2	Goed	De "nieuwbouwgrens" is er duidelijk af	Klasse 2	Goed	Aan bijna alle wettelijke en administratieve plichten wordt voldaan.(de tekortkomingen zijn eenvoudig weer compleet te maken)
Conditie 3	Redelijk	Verouderingsprocessen beginnen zich duidelijk te manifesteren	Klasse 3	Redelijk	Aan de wettelijke en administratieve plichten wordt slechts ten dele voldaan(voor het op orde krijgen moet men weliswaar een inspanning leveren, maar het is wel te realiseren.)
Conditie 4	Matig	Verouderingsprocessen zijn sterk gevorderd waardoor het functioneren van elementen direct bedreigt wordt	Klasse 4	Matig	Aan de wettelijke en administratieve plichten wordt nauwelijks voldaan.(Alleen met grote inspanning zijn de gegevens weer op orde te krijgen)
Conditie 5	Slecht	Verouderingsprocessen zijn zo sterk gevorderd dat het bouwdeel niet meer naar behoren functioneert.	Klasse 5	Slecht	-
Conditie 6	Zeer slecht				





Functioneel Integraal Vastgoedbeheer

Functionele prestatie en kwaliteitsborging
Integrale projectmatige aanpak



Waarom Integrale Projectmatige aanpak ?

- Er moet een relatie worden gelegd tussen de investering, onderhoud, energie, vervanging en restwaarde
- Er dient een projectdefinitie te zijn voor elke relatie en deze dient in fase te worden uitgewerkt en gecontroleerd
- Elke fase dient een beslismoment te zijn op basis van GO – NO GO
- Elke fase document dient minimaal te zijn voorzien in de 5 beheersaspecten
te weten : (GROTIK),

Geld, **R**isico, **O**rganisatie, **T**ijd, **I**nformatie, **K**waliteit.

10/09/11

43

Functioneel Integraal Vastgoedbeheer

Functionele prestatie en kwaliteitsborging
Risico management



Riskmanagement is:

Het gestructureerd managen van onzekerheid en bedreigingen.

Te ontplooiën activiteiten :

- risk assessment,
- strategieën om risico te managen
- track, trace en tag aspecten en criteria (oormerken).

Veel gebruikte strategie: ACAT

- Voorkomen (Avoid)
- Controleren (Control)
- Accepteren (Accept)
- Transferen (Transfer)

October 09, 2011

Functioneel Integraal Vastgoedbeheer

Functionele prestatie en kwaliteitsborging
Samenwerking over de organisaties heen




omgeving

Asset besturen op basis van VGBEM

Advies. Ingenieur en Inspectieburo's

Klant

overheden

Aannemer(s) voor de design periode

gebruiker

financiers

CREM-organisatie

Aannemer(s) voor de gebruikperiode

asset

middelen

Functioneel Integraal Vastgoedbeheer

Functionele prestatie en kwaliteitsborging
Voorraad beheren, Data tagging als bijkomende techniek




Data tagging (RFID's)

Leidingnet Koeling

Leidingnet CV

Brand klep

Kanalisatie electro

Brand doorvoeringen

Scheidingswanden

Noodverlichting

10/09/11

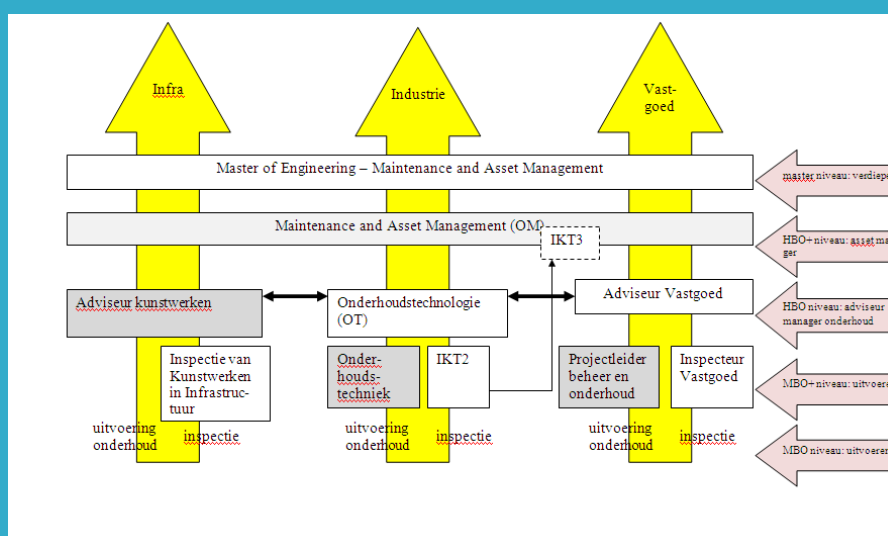
Resultaten tot nu toe



- Kosten besparing
- Doorlooptijd van 1,5 jaar naar 18 weken
- Klanttevredenheid toenamen met 30%

29

Asset integrity op alle domeinen



Bedankt voor uw aandacht en tot
ziens



...of had u nog vragen?