

# ASSETMANAGEMENT

Bent u op zoek naar een overzichtelijke en eenvoudige manier voor het bewaken van onderhoudskosten van uw gebouw(en), opstallen of vastgoedportefeuille? Ingenieursbureau Westenberg kan u hierbij helpen. Wij beschikken over de juiste ervaring op het gebied van assetmanagement.

## AANPAK

Om inzicht te krijgen in de uitgaven van uw onderhoud is het noodzakelijk om te inventariseren waar u verantwoordelijk voor bent.

Enkele vragen die wij hierbij stellen zijn:

- Zijn daadwerkelijk alle objecten van u?
- Wordt er ook een deel verhuurd en hoe ziet dat huurcontract eruit?
- Wat valt er allemaal onder onderhoud, is het enkel het gebouw of hoort het terrein erbij?

Op basis van beschikbare informatie wordt een opname uitgevoerd van de opstallen. De opnames zijn van het exterieur en interieur van het gebouw.

Van de verkregen informatie wordt een overzicht gemaakt. In dit overzicht wordt per bouwdeel aangegeven wanneer er onderhoud moet worden uitgevoerd om het gebouw haar uitstraling te laten behouden. Dit overzicht is een planning, ook wel meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) genoemd, waarin het soort onderhoud, de kosten ervan en het jaar van uitvoering zijn vermeld.

## MEERJARENONDERHOUDSPANNING

De gebouwen kunnen onderling afwijken qua vorm, functie, monumentale status en samenstelling, dit geldt ook voor het onderhoud aan de gebouwen.

Er wordt bepaald wat het onderhoudsniveau van de gebouwen is. Tevens wordt bepaald wat voor onderhoudsmaatregelen nodig zijn.

Dit wordt in een onderhoudsscenario samengevat. Met dit scenario kan er beleid worden gemaakt over het te voeren onderhoud aan de gebouwen, de wijze waarop onderhoud moet worden toegepast en een strategie worden bepaald hoe het onderhoud wordt uitgevoerd en wat dat gaat kosten.



Monumentaal pand



Kantoorgebouw

### STRATEGISCH VOORRAADBEHEER

Met een MJOP en beleid over hoe de opstallen en gebouwen moeten worden onderhouden, kan men een strategie ontwikkelen over het beheer van de opstallen. In de laatste jaren is diverse keren duidelijk geworden hoe de omgeving en de politieke situatie kunnen veranderen. Het is dan ook moeilijk om (ver) in de toekomst te kijken wat er met uw gebouwen gaat gebeuren. Ingenieursbureau Westenberg kan u ondersteuning bieden met het bepalen van de beleidskeuzes, zoals inzetten op energiezuinigheid, duurzaamheid en verantwoordelijkheid op het gebied van maatschappelijk ondernemen. Dit laatste om bijvoorbeeld leegstand tegen te gaan en een andere bestemming te geven aan een gebouw.

### RISICOGESTUURD ONDERHOUD

Bij een grote vastgoedportefeuille of bij een grote VVE kan het aantrekkelijk zijn om het onderhoud te beheren op basis van risico.

Er wordt dan gekeken naar de onderdelen van een gebouw waarvan het risico het grootst is op het gebied van falen. Dit risico bepaalt dan de planning voor het meerjarenonderhoud aan het gebouw. Dit kan worden gedaan volgens de conditiemeting. Dit is een methodiek, vastgelegd als norm in de NEN 2767, waarbij de conditie van een bouwdeel van het gebouw op objectieve wijze wordt opgenomen. Uit de conditiemeting volgt een score. Uiteindelijk bestaat het gebouw uit bouwdeelen die allemaal een score hebben. Op basis van de score kan het onderhoud op basis van risico worden bijgesteld. Hoe hoger de score van het bouwdeel, des te groter het risico op het falen hiervan. Het onderhoud aan het gebouw kan dus risicogestuurd plaatsvinden door onderdelen met een hoge score eerder te vervangen dan onderdelen met een lage score.

### BEHEREN

Om deze mogelijkheden tot beheer van onroerende goederen te verzamelen en te bewaken gebruikt Ingenieursbureau Westenberg hiervoor het integrale beheersysteem iASSET.

iASSET is gekoppeld aan de BGT (basiskaart Grootschalige Topografie) en kan daarom naast gebouwen ook andere zaken vastleggen zoals infrastructuur, groenvoorziening, openbare verlichting enz.

Het systeem is webbased en dus overal te benaderen. Op eenvoudige wijze kan het onderhoud worden ingevoerd en, eventueel worden voorzien van foto's, worden bijgehouden. Het resultaat kan worden weergegeven in grafieken en worden geëxporteerd als PDF of Excel. Bekijk via [www.iasset.nl](http://www.iasset.nl) een demoversie.



Installaties t.b.v. verwarming gebouw



Hal elektromotoren poldergemaal



Zonnecollectoren