

BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

Actualiteitencollege NEN8026

Waardegestuurd vastgoedbeheer

16 juni 2021



Programma

Aanleiding norm en werkwijze NEN-commissie

Katrien Volleman

Doel en inhoud NEN8026

Johan Smit

Gebruik en waarde van de norm

Mischa Coenen en Jan Kappers

In gesprek met deelnemers



Twitter mee:
#bouwstenen

Doelen

- Informeren over de norm (houvast)
- Komen tot norm die aansluit bij de praktijk
- Input meegeven aan commissie



Totstandkoming NEN 8026

Actualiteitencollege Bouwstenen voor Sociaal

16-06-2021

NEN en normalisatie

- NEN brengt al meer dan 100 jaar partijen bijeen om nationaal en internationaal te komen tot breed gedragen afspraken die innovatie, duurzaamheid, veiligheid, efficiëntie en internationale handel mogelijk maken.
- Zo ook op het gebied van assetmanagement en beheer en onderhoud.
- In onze normcommissies nemen asseteigenaren, assetmanagers, service providers en adviseurs deel. Zij brengen hun ervaringen in en geven aan waar hun belangen liggen. NEN begeleidt het proces om ervoor te zorgen dat deze partijen consensus kunnen bereiken, zodat afspraken gemaakt kunnen worden. Partijen die bij ons aan tafel zitten hebben dus direct invloed op de inhoud van de afspraak of norm. Deze afspraken maken het mogelijk dat twee partijen een zelfde werkwijze of richtlijn hanteren, waardoor samenwerking wordt bevordert en benchmarking mogelijk is.

Aanleiding NEN 8026

- In 2009 is NTA 8026 'Vastgoedsturing en conditiemeting' reeds ontwikkeld.
- Ontwikkelingen op operationeel niveau
 - Integratie infra en vastgoed in NEN 2767 Conditie­meting
 - Informatieve bijlage D uit NEN 2767 Conditie­meting
- Ontwikkelingen op strategisch niveau
 - Groeiende toepassing van ISO 55000 Assetmanagement
- NEN 8026 brengt de sectoren vastgoed en infrastructuur samen en maakt op tactisch niveau de verbinding tussen het operationeel niveau en het strategisch niveau!

Wanneer wordt NEN 8026 gepubliceerd?

- Sinds ruim twee jaar wordt door de normcommissie gewerkt aan NEN 8026
 - De integratie van de werkwijze van de sectoren vastgoed en infrastructuur is uitdagend.
 - Daarnaast wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij reeds bestaande modellen, zoals IAMPro en RGS.
- De intentie is om NEN 8026 eind 2021 voor commentaar te publiceren
 - Gedurende drie maanden mag de markt reageren op het concept.
 - Vervolgens worden de commentaren verwerkt en zal de normcommissie de definitieve norm publiceren.
- Medio 2022 wordt de publicatie van NEN 8026 verwacht!

Doel en inhoud NEN 8026

Actualiteitencollege bouwstenen voor sociaal

16 juni 2021

NEN 8026 Beleidsmatig kader voor het in stand houden van de gebouwde omgeving

Relatie NEN 8026 met NEN-ISO 55000

NEN-ISO 55000 is dé internationale norm voor Assetmanagement.

Met de ontwikkeling van een nieuwe norm NEN 8026 wordt Assetmanagement verder vormgegeven.

Voor organisaties die Vastgoed of Infra objecten in eigendom hebben.



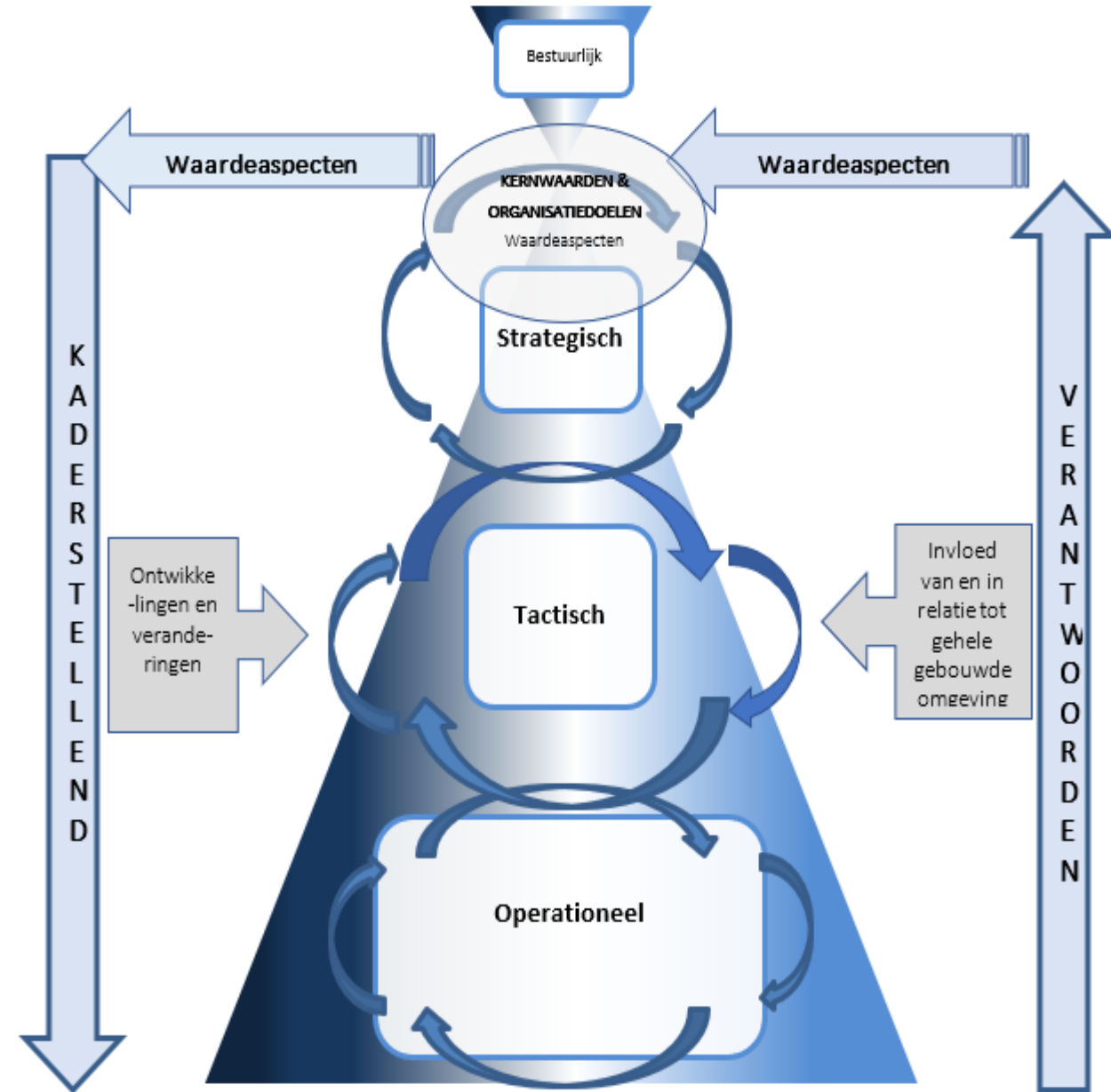
NEN 8026

Kader

PLAN DO CHECK ACT Cyclus op elk niveau.

Met de Assetmanager die:

- verbinding maakt naar Strategische en Operationeel niveau.
- zicht houdt op de risico's en kansen i.r.t. de Waardeaspecten
- Monitort en Evalueert en zo nodig Adviseert over bijstellen van strategie en beleid!
- Consequenties van ontwikkelingen en veranderingen vertaalt in het bijstellen van instandhoudingsplannen.



NEN 8026

Doel

Het doel van deze nieuwe norm is dat het de Assetmanager helpt om op tactisch niveau te sturen op waarden.

Zodat er verbinding wordt gemaakt met de Asset owner op bestuurlijk/strategisch niveau ten behoeve van de concrete realisatie op operationeel niveau door de Serviceprovider.





Inhoud (1)

Het beschrijft het proces om vanuit de organisatiedoelen en kernwaarden te komen tot de assetmanagementstrategie voor de korte en lange termijn.

- **Desinvesteren**
Portfolio of specifieke asset die op korte termijn (< 5 jaar) wordt vervreemd, of afgestoten, of zijn functie, of leeg staat of (tijdelijk buiten gebruik is) of waarde verliest voor een organisatie. Ook kan er sprake zijn van op afzienbare termijn, het toewerken naar 'Investeren' in het assetbeheerobject als geheel of een asselement in het bijzonder.
- **Consolideren**
Portfolio of specifieke asset die voorlopig in deze technische en functionele staat in bezit en gebruik blijft en van waarde is voor de bedrijfsvoering van een organisatie.
- **Investeren**
Portfolio of specifiek asset die langdurig in een optimale technische en functionele staat in bezit en gebruik blijft en behoort tot de wensportfolio die zeer waardevol is voor de primaire bedrijfsvoering van een organisatie.



Inhoud (2)

Op basis van de assetmanagementstrategie wordt richting gegeven aan de instandhouding van assets door het vaststellen van **waardeaspecten voor assets**.

- **Doelen gericht op de kwaliteit van de assets en gebruikerstevredenheid**
 - Strategisch/ organisatorisch Veilig en gezond
 - Gebruik/ bruikbaarheid Toegankelijk
- **Doelen gericht op kostenbeheersing en –optimalisatie**
 - Financieel
 - Economisch
 - Commercieel
- **Ambities i.r.t. belangen van stakeholders en ten opzichte van de omgeving**
 - Esthetisch/ verzorgd Duurzaam
 - Maatschappelijk Ecologisch
 - Cultuur

Uiteraard is de nadere duiding van en keuze voor deze waardeaspecten per organisatie verschillend en wordt er een andere weging (belang) aan gegeven!

NEN 8026

Inhoud (3)

De waardeaspecten vormen de basis voor het definiëren van **niveaus voor instandhouding**.

INSTANDHOUDINGSNIVEAUS						
('Risico Acceptatiematrix' voor 'Waardeaspecten' i.r.t. de Assetstrategie)						
Instandhoudingsniveaus	Minimum		Basis		Plus	
<i>Mate van Effect</i>	<i>Mate van accepteren van het negatieve effect = risico (KPI)</i>		<i>Mate van accepteren van het negatieve effect = risico (KPI)</i>		<i>Mate van accepteren van het negatieve effect = risico (KPI)</i>	
WAARDE ASPECTEN						
Strategisch/ organisatorisch	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect acceptabel	2	Gering negatief effect acceptabel	1
Gebruik/ bruikbaarheid	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect acceptabel	2	Gering negatief effect acceptabel	1
Veilig en gezond	Matig negatief effect acceptabel	2	Gering negatief effect acceptabel	1	Gering negatief effect acceptabel	1
Financieel	Sterk negatief effect acceptabel	3	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect acceptabel	2
Economisch	Sterk negatief effect acceptabel	3	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect acceptabel	2
Commercieel	Sterk negatief effect acceptabel	3	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect acceptabel	2
Maatschappelijk	Sterk negatief effect acceptabel	3	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect acceptabel	2





Inhoud (4a)

Deze niveaus zijn de leidraad voor het **maken en realiseren (of bijstellen) van plannen voor de korte en lange termijn.**

Instandhoudingsniveau – Minimum

= Instandhoudingsdoelen en plannen voor de korte (<5 jaar) termijn.

Instandhoudingsniveau – Basis

= Instandhoudingsdoelen en plannen voor een middellange tot lange (5-10 jaar of > 10 jaar) termijn.

Instandhoudingsniveau – Plus

= Instandhoudingsdoelen en plannen voor de lange (> 10 jaar) termijn.

In de norm is dit verder uitgewerkt en is een (niet limitatief) opsomming geven over plannen waar je dan aan moet denken.

NEN 8026

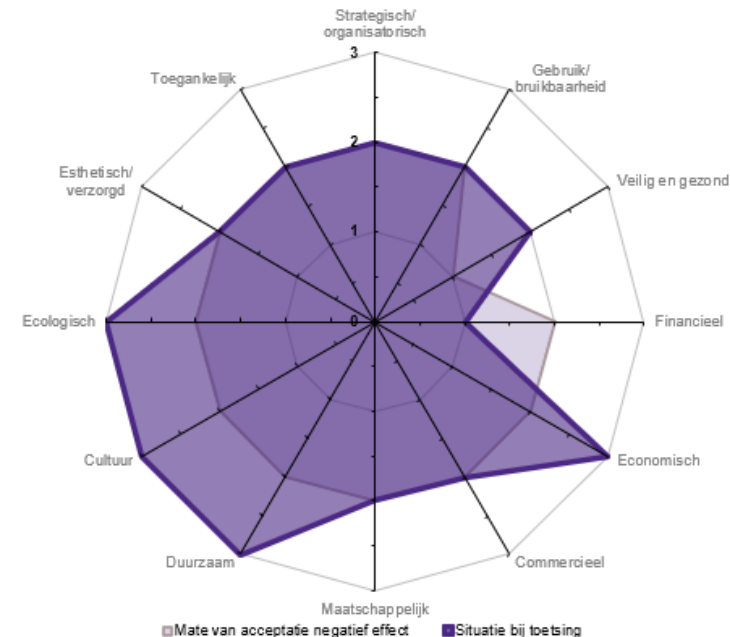
Inhoud (4b)

Deze niveaus vormen tevens het kader voor het risicogestuurd **monitoren van de stand van zaken met betrekking tot het daadwerkelijk toevoegen van waarde.**

Instandhoudingsniveau = Basis

('Risiko Acceptatiematrix' voor 'Waardeaspecten' i.r.t. 'Assetstrategie Labels')

MATE VAN EFFECT	Mate van accepteren van een negatief effect = risico (KPI)		Geconstateerde situatie bij toetsen		Opmerking/ toelichting
WAARDE ASPECTEN					
Strategisch/ organisatorisch	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect geconstateerd	2	
Gebruik/ bruikbaarheid	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect geconstateerd	2	
Veilig en gezond	Gering negatief effect acceptabel	1	Matig negatief effect geconstateerd	2	
Financieel	Matig negatief effect acceptabel	2	Gering negatief effect geconstateerd	1	
Economisch	Matig negatief effect acceptabel	2	Sterk negatief effect geconstateerd	3	
Commercieel	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect geconstateerd	2	
Maatschappelijk	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect geconstateerd	2	
Duurzaam	Matig negatief effect acceptabel	2	Sterk negatief effect geconstateerd	3	
Cultuur	Matig negatief effect acceptabel	2	Sterk negatief effect geconstateerd	3	
Ecologisch	Matig negatief effect acceptabel	2	Sterk negatief effect geconstateerd	3	
Esthetisch/ verzorgd	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect geconstateerd	2	
Toegankelijk	Matig negatief effect acceptabel	2	Matig negatief effect geconstateerd	2	



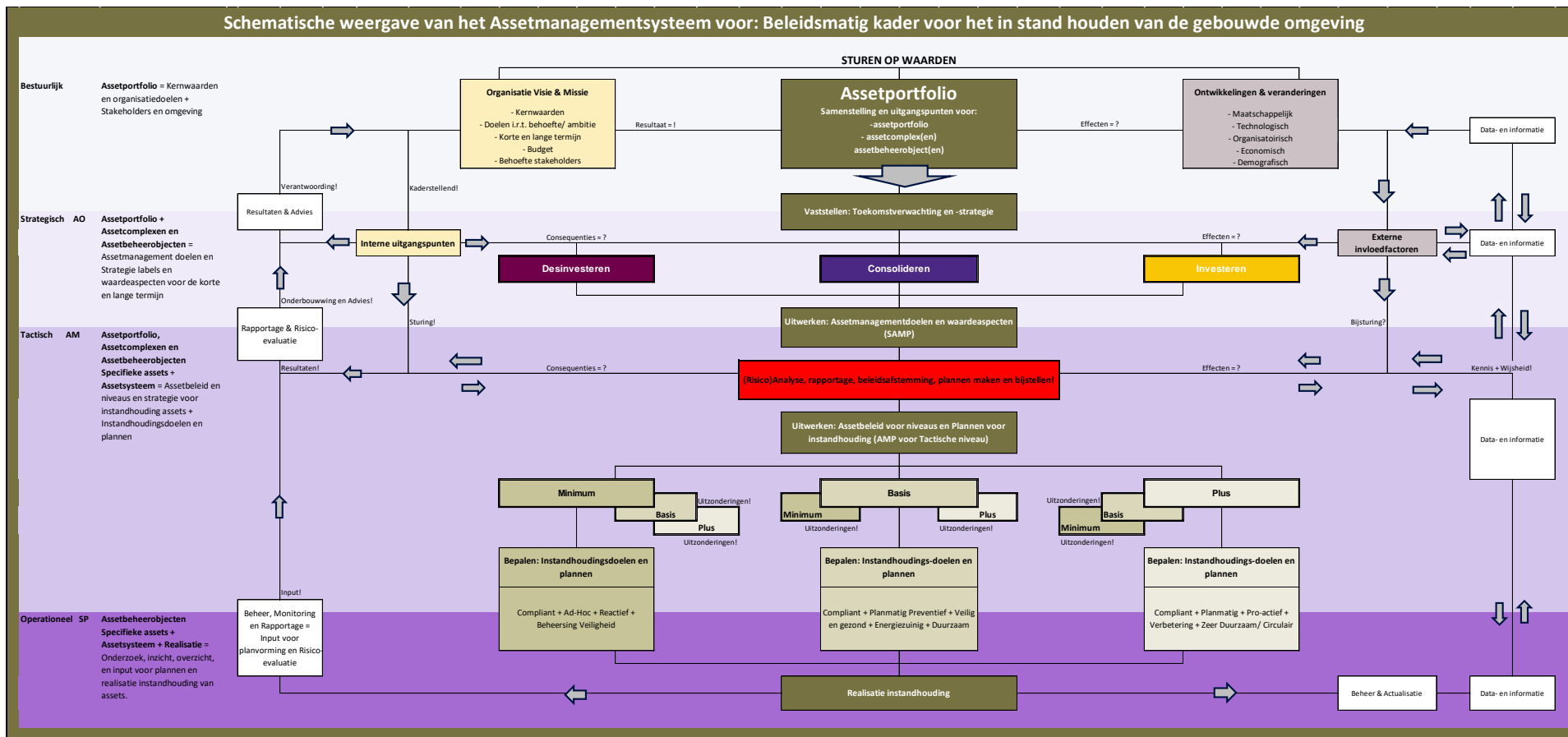
Note: Hoe groter het web, hoe hoger de acceptatie van het negatieve effect.



NEN 8026 Beleidsmatig kader voor het in stand houden van de gebouwde omgeving

Hoe dan?

Nog verder in ontwikkelingzie **CONCEPT** Excel Bijlage Doe je mee?



Vragen?



Bedankt voor je aandacht!

Johan Smit, rapporteur NEN 8026

Johan.smit@rps.nl
06-30810783





Standaard voor
vooruitgang

In gesprek met.....



Jan Kappers
Utrecht



Mischa Coenen
Wonen Limburg

Twitter mee:
#bouwstenen



Bedankt en graag tot ziens

- 22 juni : Actualiteitencollege sturen en monitoren
- 9 september : Actualiteitencollege NEN2767

