

Opdrachtgeverschap in vastgoedonderhoud



9:30 - 10:10 uur

Jack Koch

Algemeen Directeur Ballast Nedam Zuid

Over de veranderende rol van de aannemer in bouw en onderhoud

Samen
maken we
de gebouwde omgeving
grensverleggend



Ballast Nedam







Gemeente Eindhoven en !MPULS gaan langdurige samenwerking aan

26 oktober 2016



2030?



17 SDG's Sustainable development goals





Professioneel opdrachtgeven?

Toekomstgericht beheer en onderhoud

3 oktober 2019

Landgoed Huize Bergen (Vught)

Monumentale villa in Vught, provincie Noord-Brabant. De villa is gebouwd in 1916 in opdracht van de familie Fentener van Vlissingen.

De architect was J.W. Hanrath.

Een negentiende-eeuwse villa van de familie werd op deze locatie afgebroken om plaats te maken voor het huidige gebouw.











Monument

Verduurzamen is
ingewikkeld



Zeer duurzaam vastgoed, het staat er al heel lang (en is in gebruik).



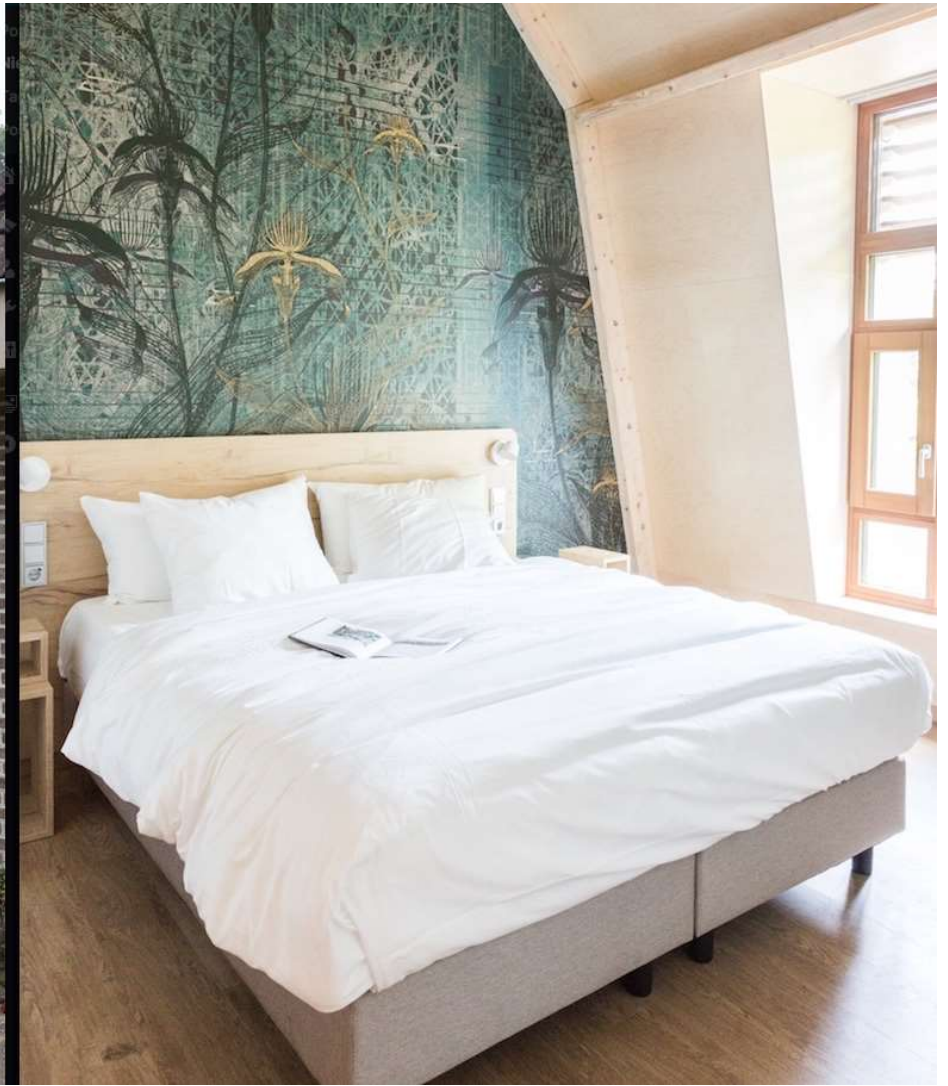
Onderhoudskosten zijn enorm.



Gebruikskosten zijn enorm.



Duurzaam?







Nieuwbouw



Lage onderhoudskosten.
(voor de komende 30 jaar)



Zeer lage gebruikslasten.
(passief bouwen principe)



Duurzaam in hergebruik?
Monumentaal?



Wat na 30 jaar (oid)?



Twée uitersten

Twée manieren van opdrachtgeven

Door te
onderhouden
veroudert het
vastgoed

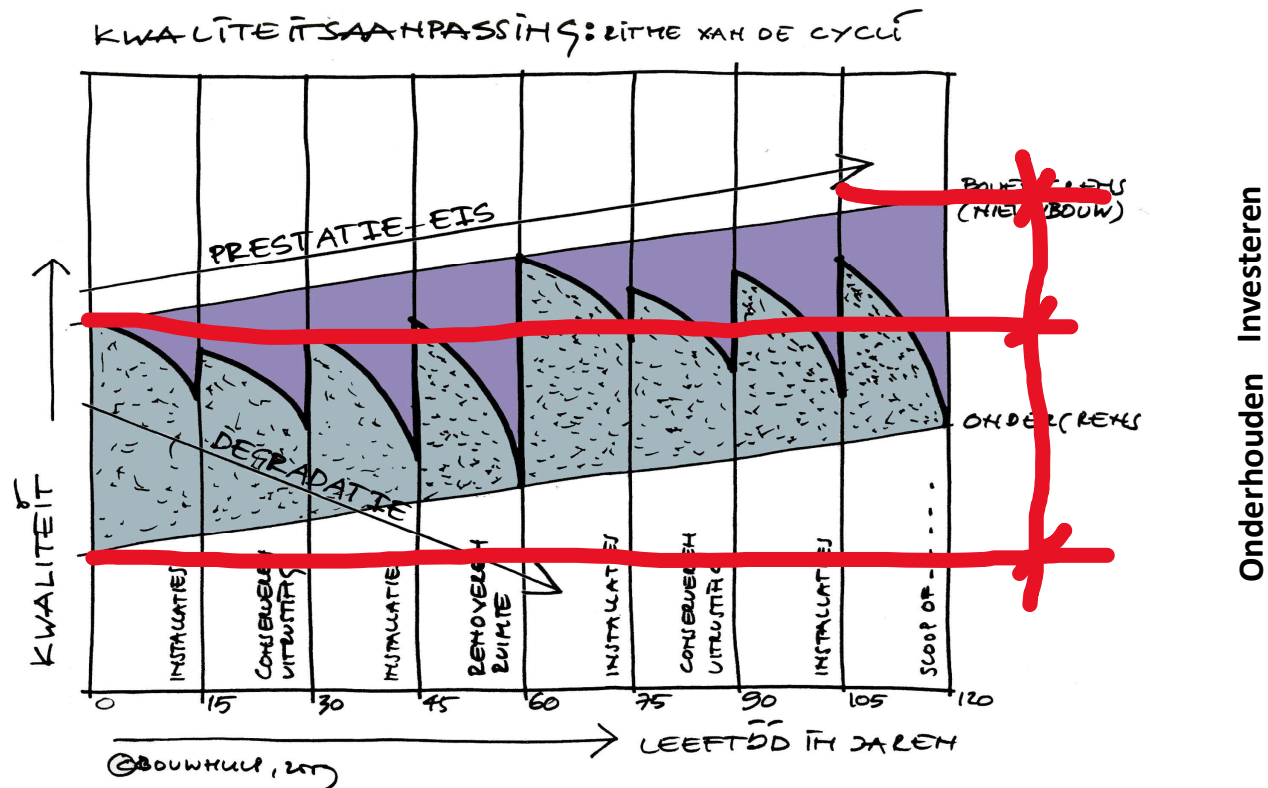


Hoe blijft vastgoed wel
up to date?



Onderhoud +
investeren in prestaties.

Onderhoud en investeren in hogere prestaties



Verleden, heden en toekomst



Verleden = onderhoud (in stand houden).



Toekomst = up to date houden (investeren in prestaties).



Heden = organiseren (hoe).

Hoe organiseren we onderhoud en investeringen?



Onderhoud is goed te organiseren. Uitgangspunten zijn helder, contract en samenwerkingsvormen zijn bekend.



Het organiseren van investeren zodat je 'up to date' blijft, is lastiger. Het vraagt immers een visie op de toekomst en niemand heeft een glazen bol.



Onderhoud en investeringen (in denken) scheiden?

Integreer
onderhoud
en het
investeren in
prestaties tot
1 plan.



De juiste keuzes voor nu en later.



Alles is aan elkaar verbonden.

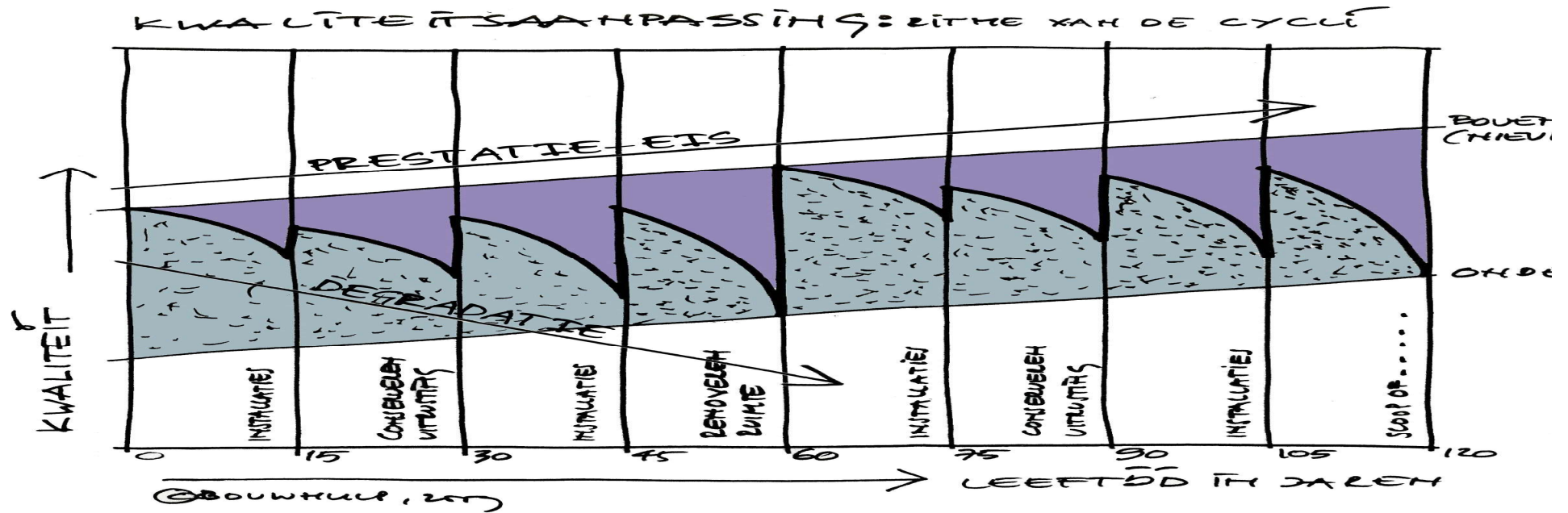


Samen in de 'glazenbol kijken'.

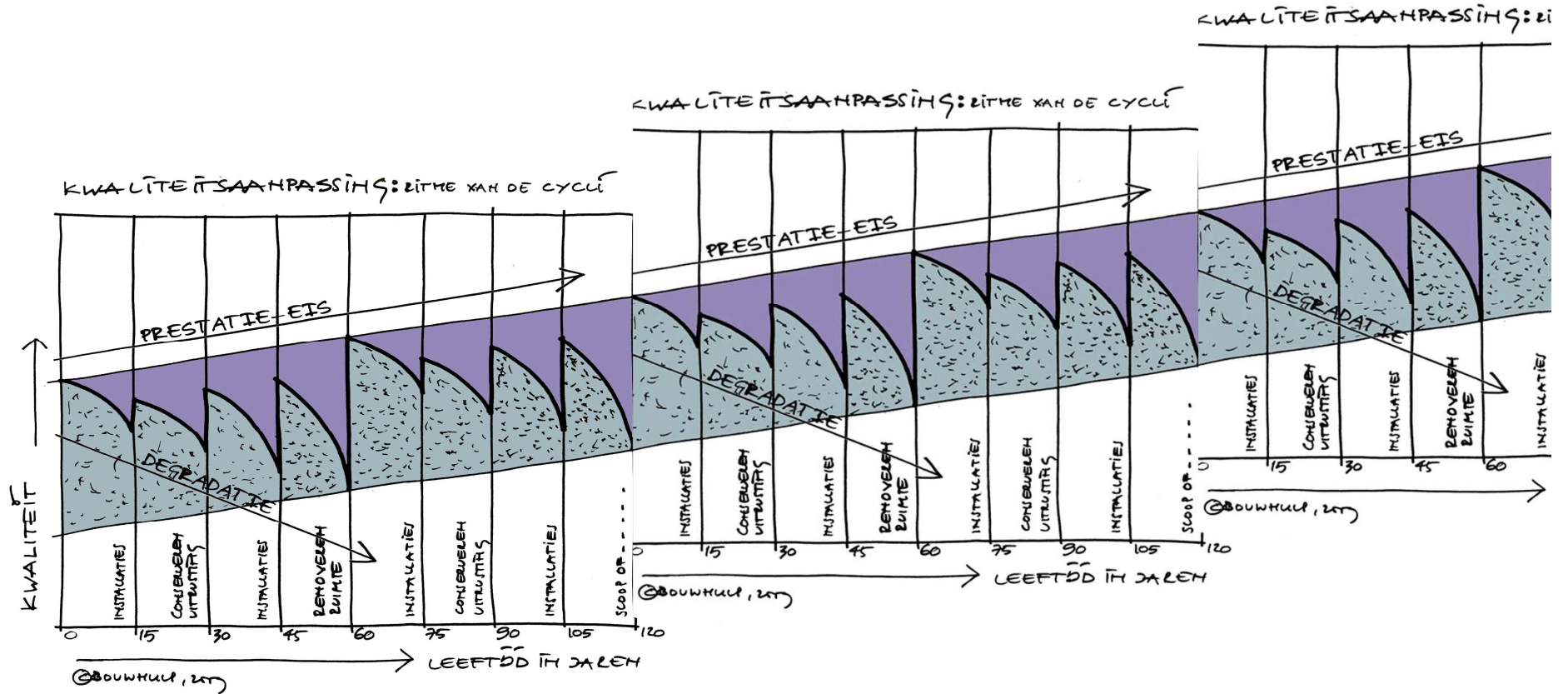


Maak van onroerend, roerend goed.

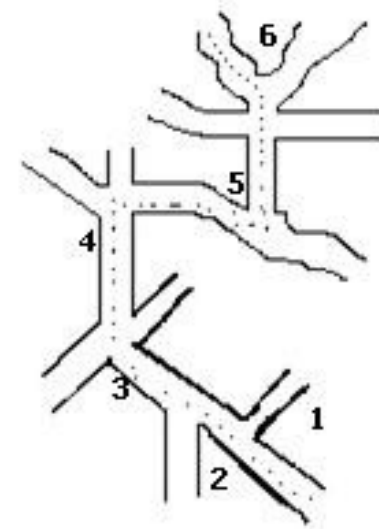
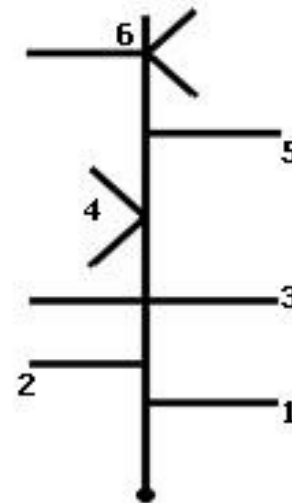
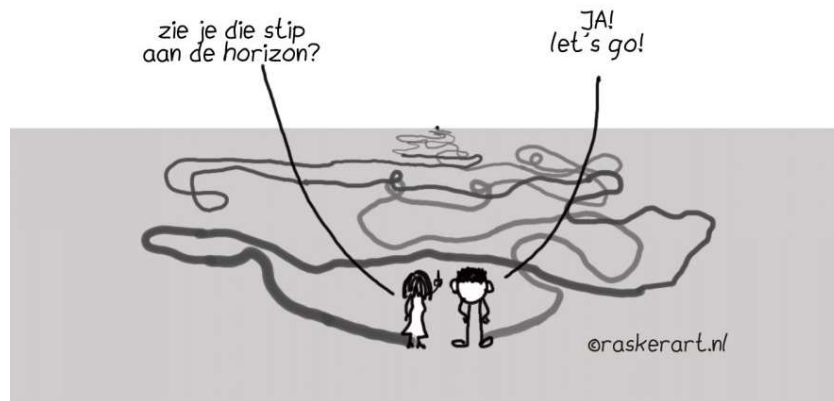
Lage frequentie, ritme van de cyclus



Hoge frequentie



Planmatig + hoge frequentie.



Professioneel opdrachtgever -schap

Meten is weten. Investeer ook in digitaliseren en sensoren.

Integreer 'bedenken-uitvoeren-beheer' in samenwerkingsvormen.

Hanteer geen pve in m2 en m3 maar in prestaties.

Borg kennis van gebouw (dossierbeheer is cruciaal).

Gebouwen gaan gem. > 50 jaar = bouwbesluit is 'verouderd', heb een eigen visie.

Alleen onderhouden is niet genoeg.

Scheid drager van inbouw en wees flex in techniek.

Denk in roerend goed en niet in onroerend goed.

Dan nog even
dit.....

Zodra een nieuwe auto de showroom uit rijdt, is hij al 10% minder waard. Daar is niets aan te doen, je kunt de auto niet aanpassen of 'beter onderhouden'.

De (toekomst-) waarde van een woning is te sturen, de woning kun je aanpassen, je kunt erin investeren.

LET OP! (Voor zowel de auto als uw vastgoed hebt u een zorgplicht om deze goed te onderhouden).

Ons aanbod
voor u als
opdrachtgever

Wij formuleren graag
onze eigen opgaven.

Wij dragen graag met
u de zorgplicht voor
uw vastgoed.

Samen
maken we
de gebouwde omgeving
grensverleggend