

Samenvatting informatiebijeenkomst 9 januari 2014 nationale norm asset management voor vastgoed en/of infrastructuur

De dagvoorzitter Ruud Nouwen (NEN) heet de aanwezigen welkom bij de informatiebijeenkomst over een nationale norm voor asset management t.b.v. de sectoren vastgoed en infrastructuur.

Het doel van deze bijeenkomst is tweeledig:

1. Mogelijkheden voor een sectorspecifieke invulling van asset management met ISO 55000 in de vastgoed- en infrastructuursector onder de aandacht brengen.
2. Behoeftte aan een sectorspecifieke invulling van asset management met ISO 55000 in de vastgoed- en infrastructuursector inventariseren.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van organisaties/bedrijven die vertegenwoordigd waren dan wel hebben laten weten verhinderd te zijn.

Presentaties op hoofdlijnen

Na een welkomstwoord door Piet-Hein Daverveldt, algemeen directeur van NEN, lanceert Lindy Molenkamp van Provincie Overijssel de problematiek. Zij zet in het kort de aanleiding en het doel van de bijeenkomst uiteen.

Vervolgens neemt Hjalmar Boon, Provincie Noord-Holland en lid van de projectcommissie ISO/PC 251 "Asset management", het woord en geeft een samenvatting van de ontwikkeling en de opzet van de ISO 55000-serie, hét raamwerk voor asset management in de praktijk. In zijn presentatie stipt hij aan dat deze normenserie ruimte laat voor een sectorspecifieke invulling.

Daarna belicht Jan Stoker, Hogeschool Utrecht, de correlatie tussen de ISO 55000-serie en 'maincontracting' (prestatiecontracten). Hij identificeert de 'gap' tussen deze twee en hoe de twee instrumenten zich tot elkaar verhouden.

Vanuit de rolverdeling 'service provider' en 'asset owner' beschrijven Aart Bark van Heijmans en Eric Peperkamp van Gemeente Nijmegen ieder een praktijkcase waaruit de waarde van asset management blijkt.

Tenslotte worden de mogelijkheden voor een sectorspecifieke invulling van asset management toegelicht door Noura el Guennouni, NEN en secretaris van werkgroep 2 van ISO/PC 251 "Asset Management".

Tenslotte sluit Roy Pillen van Dienst Vastgoed Defensie af met een 'proof of concept', waarin hij toelicht hoe er met assets wordt omgegaan bij een rijksvastgoedbedrijf en hoe de toepassing van asset management volgens de ISO 55000-serie zou kunnen uitpakken.

De tijdens de informatiebijeenkomst gegeven presentaties zijn beschikbaar en te downloaden vanaf de webpagina www.nen.nl/AM-infra-vastgoed.

Vragen en antwoorden

Naar aanleiding van de gehouden presentaties zijn de volgende vragen gesteld en opmerkingen geplaatst. Na de vraag/opmerking (cursief) is het antwoord/de reactie weergegeven.

- *Wanneer verwacht de Provincie Noord-Holland (PNH) klaar te zijn met het certificatietraject? (vraag van Movares)*
In de 2e week van januari 2014 heeft het bestuur van de PNH besloten tot certificering en de verwachting is dit certificatietraject medio 2015 af te ronden.
- *Wat is het grootste discussiepunt geweest bij de totstandkoming van de ISO 55000-serie? (vraag van Haagse Hogeschool)*
Rond 'risicomangement' is veel discussie geweest. Dit onderwerp zat in eerste instantie in de conceptversie van ISO 55000, maar werd later zeer afgezwakt. Het is vooral door toedoen van NL en UK dat risicomangement weer stevig teruggekomen is in de definitieve versie van de norm. Een ander discussiepunt wat steeds terug kwam was 'line of sight'.
- *Het accent is dus komen te liggen op risk based management? (vraag van Traduco)*
Ja, dit betekent dat je daardoor niet meer expliciet hoeft aan te tonen dat je als bedrijf/organisatie aan alle wet- en regelgeving voldoet.
- *Is de link met het beheer van gebouwen wel stevig gelegd in ISO 55000? (vraag van IVBN)*
Dit is het geval. Vanuit de USA is de conditie van gebouwen in de normenserie ondergebracht en er is bij de ontwikkeling van de ISO 55000-serie rekening gehouden met een bestaande norm "property management". Deze norm is ontwikkeld door ANSI (Amerikaans normalisatie-instituut).
- *Ons bedrijf is nauw betrokken bij Rijkswaterstaat (infrastructuur van wegen). RWS gaat niet aan de aannemer voorschrijven hoe deze de uitvoering moet doen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de opdrachtnemer (opmerking van Arcadis).*
Toch ontkom je er niet aan dat je als opdrachtgever wel iets moet beschrijven/vastleggen richting opdrachtnemer. Bijvoorbeeld aan welke standaarden wil je dat het opgeleverde werk voldoet? Welke hoeveelheid vertrouwen ga je toetsen? Dus ja, je gaat de verantwoordelijkheid als asset owner meer verleggen, je gaat het meer meetbaar maken en op performance sturen.
- *Beschikbaarheid. Hoe beschikbaar maak je bijvoorbeeld openbare verlichting?(opmerking van Heijmans Wegen BV)*
Maak 'smart' wat je verwacht. Beschrijf als opdrachtgever niet hoe je het wenst, maar wat je wilt.
- *Hoe zit het met het terugverdienmodel voor wat betreft het aangaan van innovatie bij een contract, zoals in het geval van Schiphol - Heijmans? (vraag van Arcadis)*
Het is een contract van vijf jaar met een verlenging van drie jaar. Deze lengte van het contract biedt veel mogelijkheden om stappen te maken in innovatie.

- *Het aanleggen van bijvoorbeeld verharding levert pas na tien jaar winst op. Hoe stel je je KPI's op als opdrachtnemer?(vraag van Arcadis)*
Door als opdrachtnemer risico over te nemen en de life cycle te berekenen. Verder door je flexibel op te stellen en met de opdrachtgever in gesprek te gaan om een oplossing te vinden.
- *Wat gaat ISO 55000 betekenen voor het functioneren van asset owner resp. service provider? (vraag van IVBN)*
ISO 55000 vraagt aan zowel asset owner als service provider aandacht voor evaluatie en borging. De verwachting is dan ook dat de norm bijdraagt aan verbeteringen in de praktijk.
- *Wat houdt een verdere uitwerking op bedrijfsspecifiek niveau in?(vraag van IVBN)*
ISO 55000 beschrijft wat er geregeld moet worden en zorgt ervoor dat er een zelfde taal gesproken wordt. Een bedrijfsspecifieke toepassing zal vooral een vertaling geven aan concretisering van eisen op sectorniveau . Zo hebben de netwerkbeheerders van gas- en elektriciteitsnetten vanuit hun zorgplicht ook een verbijzondering van asset management opgesteld (NTA 8120).
- *Wordt ISO 55000 straks vooral gebruikt door asset owners om service providers zich te laten voorzien van een 'stempeltje'? (vraag van Kloet Onderhoud)*
De norm is bedoeld voor alle partijen die bij asset management zijn betrokken, zoals asset owners, asset managers en service providers. Wanneer bedrijven ertoe overgaan zich te laten certificeren op basis van de eisen in ISO 55000, zal hier in eerste instantie een onderscheidende werking vanuit gaan (vergelijkbaar met de start van de ISO 9000-serie). In een later stadium zal dit naar verwachting ook leiden tot meer samenspraak tussen groepen stakeholders (asset owners versus service providers).
- *Verdwijnt de PAS 55? (vraag van DPI Consultancy)*
PAS staat voor Publicly Available Standard. Een PAS heeft een lagere graad van een ISO-norm. PAS 55 heeft als basis gediend voor ISO 55000. Waarschijnlijk zal deze PAS ingetrokken worden.

Praktische afspraken

1. De presentaties en de samenvatting van de bijeenkomst worden geplaatst op de webpagina www.nen.nl/AM-infra-vastgoed.
2. De behoefte aan / het draagvlak voor een sectorspecifieke invulling van ISO 55000 voor vastgoed en infrastructuur zal worden geïnventariseerd aan de hand van een korte enquête. Deze enquête wordt toegezonden aan de deelnemers van deze informatiebijeenkomst en aan de verhinderden.
3. Indien uit deze inventarisatie blijkt dat er behoefte/draagvlak is, zal NEN voor juni 2014 een vervolgbijeenkomst organiseren.
4. Het doel van de vervolgbijeenkomst is om diepgaander en concreter met elkaar na te denken over nut en noodzaak en aard van sectorspecifieke aanvullingen op ISO 55000.

Bijlage — Deelnemerslijst

Organisatie / bedrijf	Contactpersoon
Academie voor Facility Management / HHS	Ruud van Wezel
AHAM	Mark Meijer
Antea Group	Eric Waltje
Antea Group	Wim Sneep
APPM	Marcel Touset
A-Quin	Mans Damen
Arcadis Nederland BV	Jos Bakker
Arcadis Nederland BV	Robert van de Krol
ASR vastgoed vermogensbeheer	Nico Spinhoven
Ballast Nedam Beheer BV	Bob Granneman
Bouwstenen voor Sociaal	Eva van Bunningen
BPO-Axsys BV	Kees Keizer
Bureau Veritas Certification Netherlands	Dirk Regenboog
Bureau Veritas Certification Netherlands	Piet Backer
CBRE Global Investors	Janwillem Eijgelaar
CMS asset management	Robert van Grunsven
Control Union Testing and Inspection BV	Koen Backer van Ommeren
Croon Elektrotechniek BV	Jeroen van Driel
CROW	Eddy Westdijk
CROW	Ton Hesselmans
D.O.N. Bureau BV	Donald Bezemer
Dalkia BV	Johan de Jonge
Dalkia Gebouwenbeheer BV	Fred Degenaars
De Jong Zuurmond	Edwin Zonnenberg
Dienst Vastgoed Defensie	Roy Pillen
Dienst Vastgoed Defensie	Adri van Dien
Dienst Vastgoed Defensie	Erik Haak
Dienst Vastgoed Defensie	Arold van de Biggelaar
Dienst Vastgoed Defensie	Henk Koster
DPI Consultancy	Mats Stam
Dura Vermeer Infrastructuur BV	Mike Gerrits
Gasunie Transport Services BV	Ronald Velthuizen
Gemeente Nijmegen	Eric Peperkamp
Gemeente Nijmegen	Bianca Janssen
Gemeente Nijmegen	Kees Vos
Gemeente Rotterdam	Joop Zwiep
Grontmij Nederland BV	Hans Bruinsma
Heijmans Asset Management Schiphol	Aart Bark
Heijmans Asset Management Schiphol	Mathijs Geerings
Heijmans Asset Management Schiphol	Thijs Lambert
Heijmans Wegen BV	Anthony Elbers
Heko BV	Frank van der Voort
Helix Advies	Roel Warringa
Hogeschool Utrecht	Jan Stoker
Ingenieursbureau Westenbergh	Mathijs Willems
IVBN - Vereniging van Institutionele Beleggers	Frank van Blokland

Organisatie / bedrijf	Contactpersoon
in Vastgoed, Nederland	
Johnson Controls	Martijn Latour
Kloet onderhoud	Chris Oerlemans
Movares Nederland BV	Douwe Schoonderwaldt
Nelissen Ingenieursbureau BV	Branco Schot
NEVAP	Cor Rentier
Nexthing BV	Maarten van Loo
Oculus BV	Emile Jansen
Planon Building Management BV	Roelof Hetteema
Planon Building Management BV	Theo Visser
PostNL	Bert van Hulsen
ProAMS BV / TBI	Ryan van Bethlehem
Provincie Gelderland	Rinus Kuijper
Provincie Noord-Holland	Hjalmar Boon
Provincie Overijssel	Lindy Molenkamp
Provincie Zuid-Holland	Nico Meininger
Provincie Zuid-Holland	Rick de Jager
Provincie Zuid-Holland	Rianne van Poppel - van Vuren
RET	Ismail Khallouki
Rijksgebouwendienst	Martin Hirs
RoyalHaskoning DHV BV	Peter Schut
RoyalHaskoning DHV BV	Jaap Wildeman
Snaterse Advies	Cees Snaterse
Strukton WorkspHERE	Dick van Garderen
Traduco BV	Peter van der Linden
Vastgoed Management Nederland	Ilse Kaandorp
Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs BV	Marloes Baijens

Verhinderd

Organisatie / bedrijf	Contactpersoon
AEVO BV	Bart van Dam
Atrivé	Ronald Versprille
Atrivé	Roderik van Loon
Avans Hogeschool Den Bosch	Peter de Groot
Ballast Nedam Beheer BV	Joep van Huijstee
Ballast Nedam Beheer BV	Jessica Gommers
Ballast Nedam Beheer BV	Adriaan Veenman
BAM Gebouwbeheer BV	Jacques Doornenbal
BBN Adviseurs	Rinald van der Wal
Bestuur Regio Utrecht	Josine Schmitz
BPO-Axsys BV	Dirk-Jan Lodder
Cofely Energy & Infra BV	Ton van Gageldonk
Cofely Zuid Nederland BV	Guojun Zhu
Croon Elektrotechniek BV	Arjen den Hollander
Dalkia BV	Jan Lenstra
Efteling BV	Natasja Roelofs
Enexis BV	Bram Alkema

Organisatie / bedrijf	Contactpersoon
Gemeente Rotterdam	Olivier van Herck
Ingenieursbureau Westenberg	Nico Broek
Kroonenberg Groep	Dhr. Bamberger
KWK - Huisvesting & Vastgoed	Jeroen van Kessel
Movares Nederland BV	Maarten van Riel
NEVAP	Mariëlle Wieman
NVDO / Tiberius Maintenance	Aart de Jong
PostNL - Group Facilities	Carolien van Leeuwen
PropertyView BV	Edward Schipperijn
Rijksgebouwendienst	Hans Drooger
Rijksgebouwendienst	Ron van den Boom
Search Ingenieursbureau BV	Marcel Smulders
SSCM BV	Shahid Suddle
Strukton Worksphere	Joost Oudejans
UMC Utrecht	Saskia Cornelissen
Vastgoed Belang BV	Co Koning
Vesta Partners BV	Ron Serpenti
Wolter & Dros BV / TBI	Martin van der Graaf
Ymere	Michiel Groeneveld
--	Roelf Kloppenburg
--	Erwin Priem