



# Gebouwinformatiemanagement

*Sannie Verweij, Gebouwinzicht*

**EVZ CO<sub>2</sub>-routekaart Roadshow**

12 november 2024



# Quickscan Informatiemanagement

Gebouwinzicht



# Wie ben ik?



- Gebouwinzicht helpt eigenaren, beheerders, beleggers, huurders en verhuurders van bestaande utiliteitsgebouwen inzicht te creëren
- Gebouwinzicht heeft als doel om de bestaande vastgoedvoorraad te verduurzamen.





Overzicht



Inzicht



Plannen maken



Duurzame gebouwen

*“Inzicht in je gebouw is de basis van  
continue verduurzaming”*

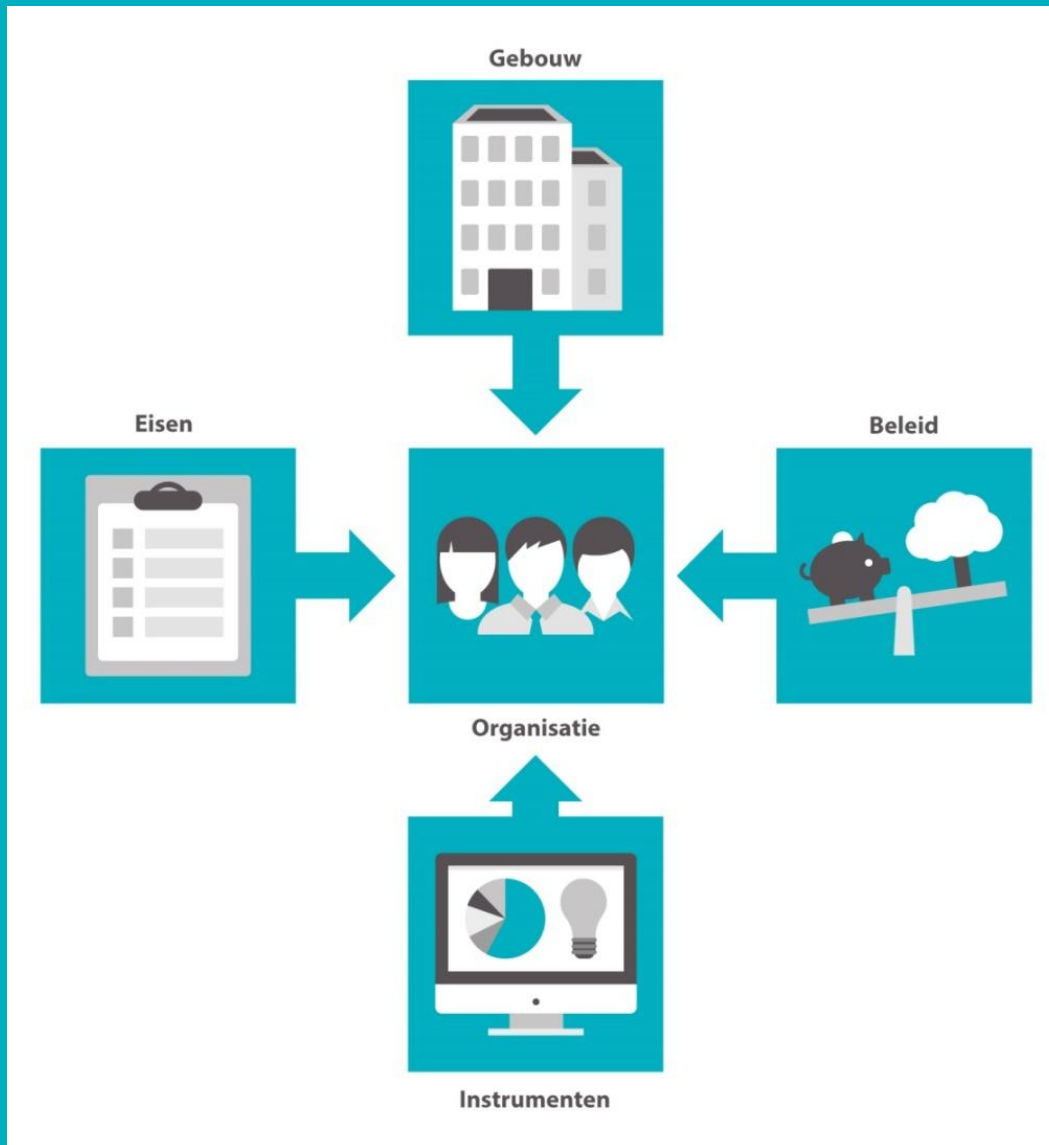
# Hoe doen we dat?

- Inzicht in waar je nu staat
  - Advies over het opzetten en de borging van gebouwdossiers in organisaties, startend met een Quicksan gebouwsoftware.
- Inzicht in de toekomst
  - Advies over de duurzame routekaart van de portefeuille richting klimaatneutraal. Startend met Quicksans duurzaamheidsbeleid of een zelf-assessment BREEAM-NL In Use.
- De begeleiding en uitvoering certificerings-trajecten
  - als middel om documentatie op orde te krijgen en te verduurzamen
  - Bijvoorbeeld met BREEAM-NL In Use of de Milieu Thermometer Zorg.

# Waarom dit onderzoek?

- Sinds 2020 stimuleert Het Expertisecentrum Verduurzaming Zorg (EVZ) zorgorganisaties om CO2-routekaarten te maken.
- De volgende stap is dat de partijen die een routekaart hebben ontvangen in actie komen om dezeroutekaarten verduurzamingverder uit te gaan rollen.
- Stimular en ik concluderen samen dat de partijen uit het maatschappelijk vastgoed traject er, net als commercieel vastgoed, ook tegen aan lopen dat soms basis informatie ontbreekt om bepaalde stappen te kunnen zetten.
- Gebouwinzicht heeft hiervoor een Quickscan Informatiemanagement ontwikkeld.

## 5 Hoekstenen Gebouwinzicht



Organisatie

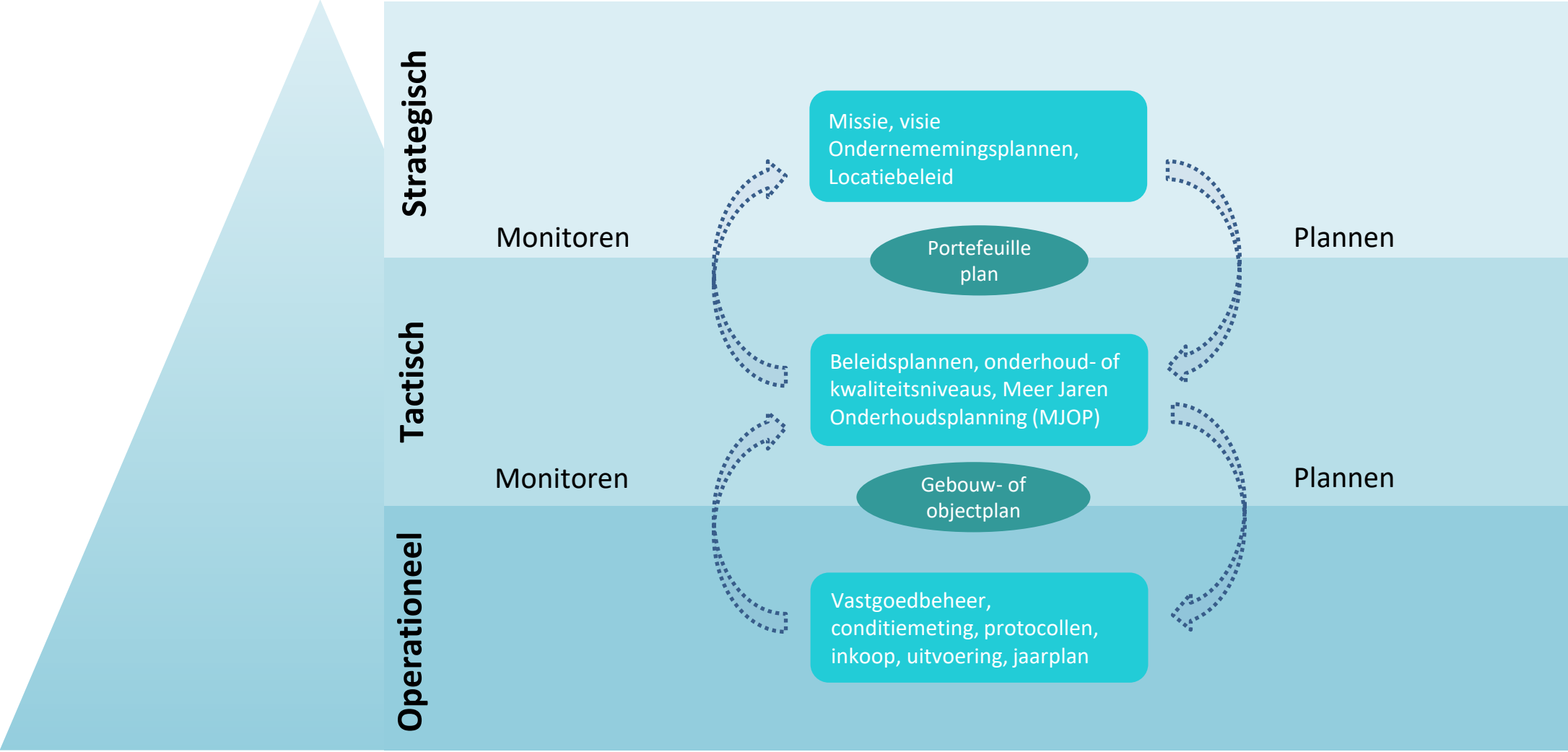
Gebouw

Eisen

Beleid

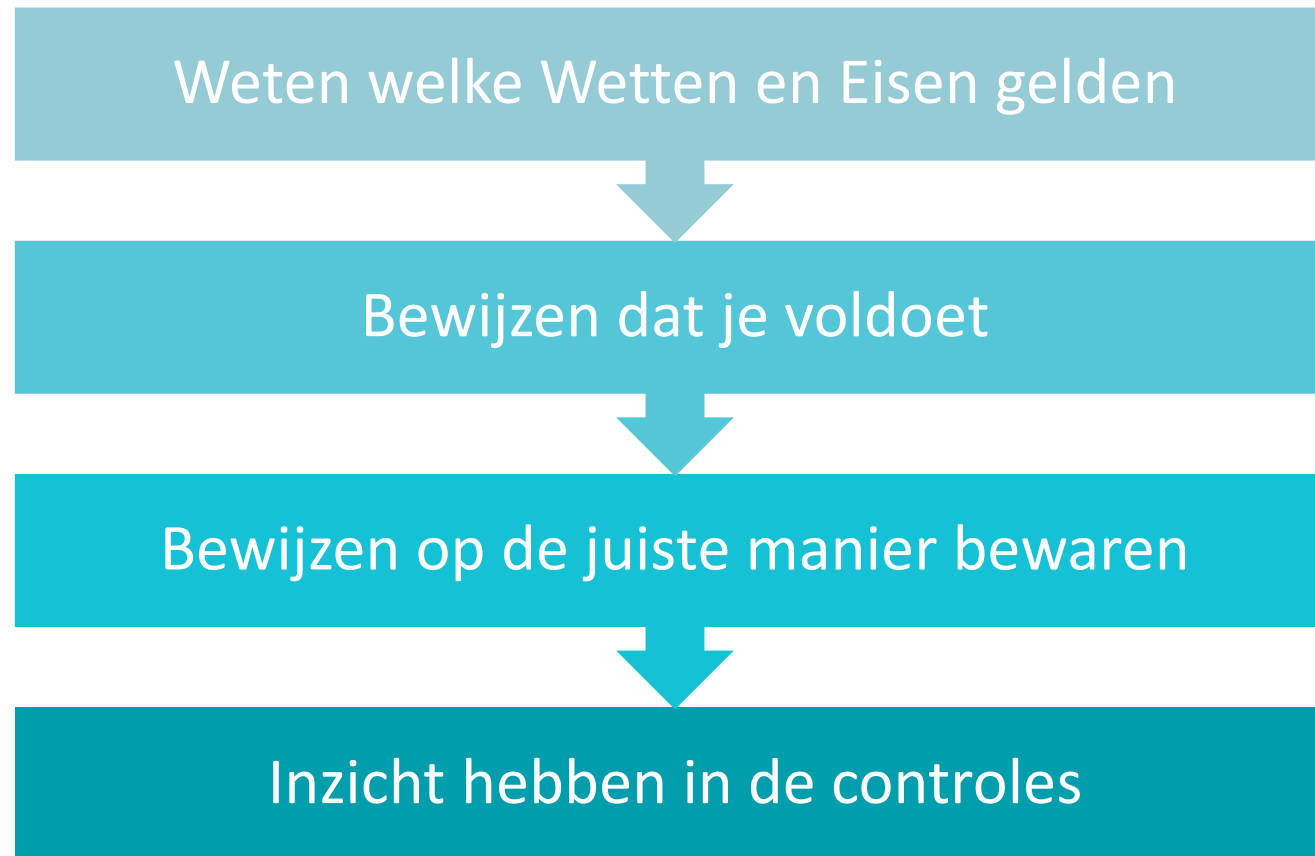
Instrumenten

# Vastgoedmanagen: continu proces van plannen en monitoren





# Het belang van een goed gebouwdossier



# Wat is het resultaat van een losse Quickscan?

- We willen dat klanten zelf het inzicht krijgen in hun eigen proces (de spiegel die we jullie voorhouden).
- We geven na deze sessie een advies over wat de belangrijkste stappen zijn die jullie kunnen zetten om de dossier opbouw te verbeteren.
- In opdracht van EVZ verzamelen we geanonimiseerd de gegevens van verschillende zorgorganisaties en brengen een algemeen advies rapport uit waar ook andere zorgorganisaties iets aan hebben.

# Wat is de opzet van dit onderzoek?

- In dit onderzoek voer ik bij 5 organisaties de volledige Quickscan informatiemanagement uit.
- Daarnaast heb ik nog een aantal losse interviews en kijk ik naar de trajecten die ik als adviseur loop.
- We gaan in het onderzoek op zoek naar antwoorden op de volgende vragen:
  - Loopt een zorgorganisatie tegen dezelfde problemen aan als een commerciële kantoor of winkel eigenaar? Zo ja, wat zijn de verschillen?
  - Wat zijn de belangrijkste problemen waar zorg organisaties tegenaanlopen?
  - Kunnen we een generiek advies schrijven waar meer zorgorganisaties baat bij hebben, zodat er meer energie adviezen en routekaarten daadwerkelijk tot uitvoering komen?

# Wat is het resultaat van dit onderzoek?

- De bevindingen worden gedeeld met de deelnemers van de Roadshow EVZ
- De bevindingen zullen gedeeld worden via de website van EVZ
- Wellicht dat we nog tot andere specifieke adviezen komen.



## De Quickscan

# Functie van de Quickscan

- Informatiemanagement draait om WIE is verantwoordelijk en WAAR wordt het opgeslagen
- Software is een instrument, een middel voor het gebouwdossier
- Inzicht in wat je al hebt
- Concrete verbeteradviezen



# Welke processen gaan we bekijken

Basis Vastgoedinformatie
Documenten en Tekeningenbeheer
Onderhoud
Facility management (FM)
CRM (Contact- & Relatiebeheer)
Compliance (voldoen aan wet- en regelgeving)
Strategie
Projecten
Financieel Beheer
Gebouwautomatisering
Energie- & watermonitoring

Elf processen, twee vragen:

- Wie is verantwoordelijk?
- Hoe en waar wordt dit opgeslagen?

### Vastgoed informatie

- Vastgoed management
- Asset management
- GIS
- Dashboard

### Documenten & Tekeningen

- Documenten management (DMS)
- Tekeningen beheer

### Onderhoud

- Condiëtmeting
- Meerjarige onderhoudsplanning
- Vervangings-onderhoud
- Niet planbaar onderhoud

### Gebouw automatisering

- GBS (Hardware)
- GBS (Software)
- Sensors (Hardware)
- Smart Building (Software)
- BIM

### Facility Management

- FMIS
- Klachtenonderhoud
- Ruimtegebruik en toegangsbeheer
- IT-service en meldingen

### Contact- & Relatiebeheer

- Relatiemanagement
- Communicatie

### Compliance

- Wettelijke keuringen
- Risico inventarisatie en evaluaties (RI&E)
- Rapportages over duurzaamheid

### Energie- & watermonitoring

- Monitoring (hardware)
- Energieregistratie- en bewakingsysteem (EBS)
- Duurzaamheids- en energiemangement (mensen (EMS))
- Water monitoring

### Strategie

- Strategische visie gebruiker
- Strategisch visie eigenaar
- Routekaart
- Capaciteitsplanning

### Projecten

- Projectmanagement
- Selectie & aanbesteding
- Bouwmanagement

### Financieel Beheer

- Financieel en logistiek beheer (ERP)
- Facturatie en incasso
- Exploitatie
- Koop en huur







Bevindingen tot nu toe

# 1/4 Organisatie strategie

- De lange termijn strategie is onvoldoende gekoppeld aan tactisch en operationeel onderhoudsplanung.
- Te weinig afstemming tussen Duurzaamheid, Projecten en Onderhoud.
- Gewoonweg te weinig mensen in de afdeling vastgoed om de opgave te realiseren.
- Vooral bij kleine organisaties: een te grote kloof tussen de mensen die tactisch strategisch denken (routekaart) en de mensen die de operationele uitvoering doen.

## 2/4 Informatie beheer

- Tekeningen beheer en documenten beheer onvoldoende gestructureerd
- Basis informatie pandenlijst plus elementenlijst niet op orde
- Geen eisen in Standaard PvE over de op te leveren documenten
- Geen plan voor overdracht documenten bij oplevering én daarna van projectdossier naar onderhoudsdossier.
- Geen actieve sturing op energie monitoring (praten over data)

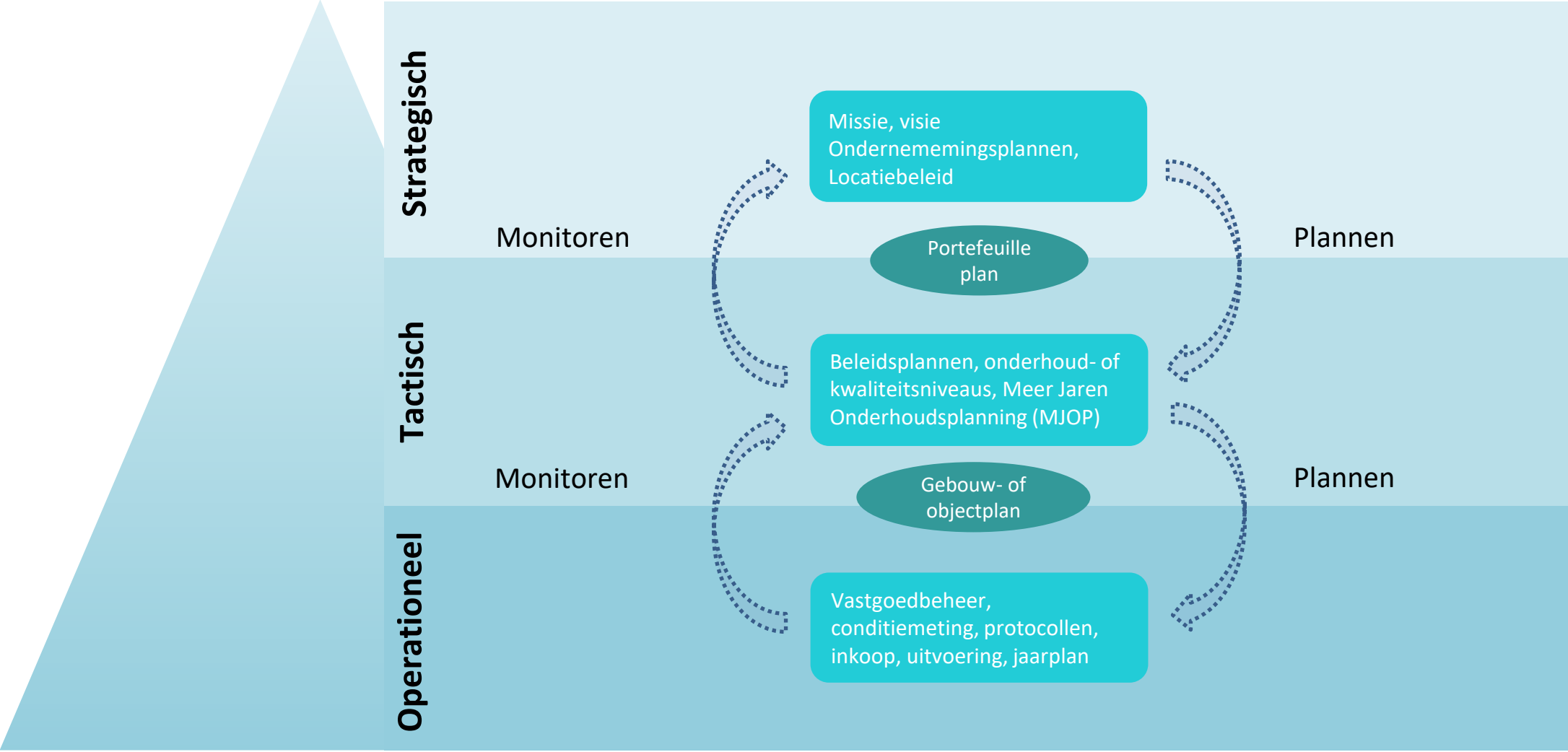
# 3/4 Zicht op wet en regelgeving

- Niemand in de organisatie voelt zich verantwoordelijk voor compliancy, het voldoen aan alle wet- en regelgeving.
- Te makkelijk verantwoordelijkheid voor keuringen weggelegd bij leveranciers
- Geen dashboard voor alle panden en alle wetten en eisen
- Niemand heeft zicht op toekomstige wet en regelgeving.
  - Energiewetgeving wordt steeds strenger.
  - Mogelijke toekomstige wetgeving op materiaalstromen
  - Mogelijke toekomstige wetgeving op klimaatbestendigheid
  - Mogelijke toekomstige wetgeving op gezond binnenklimaat

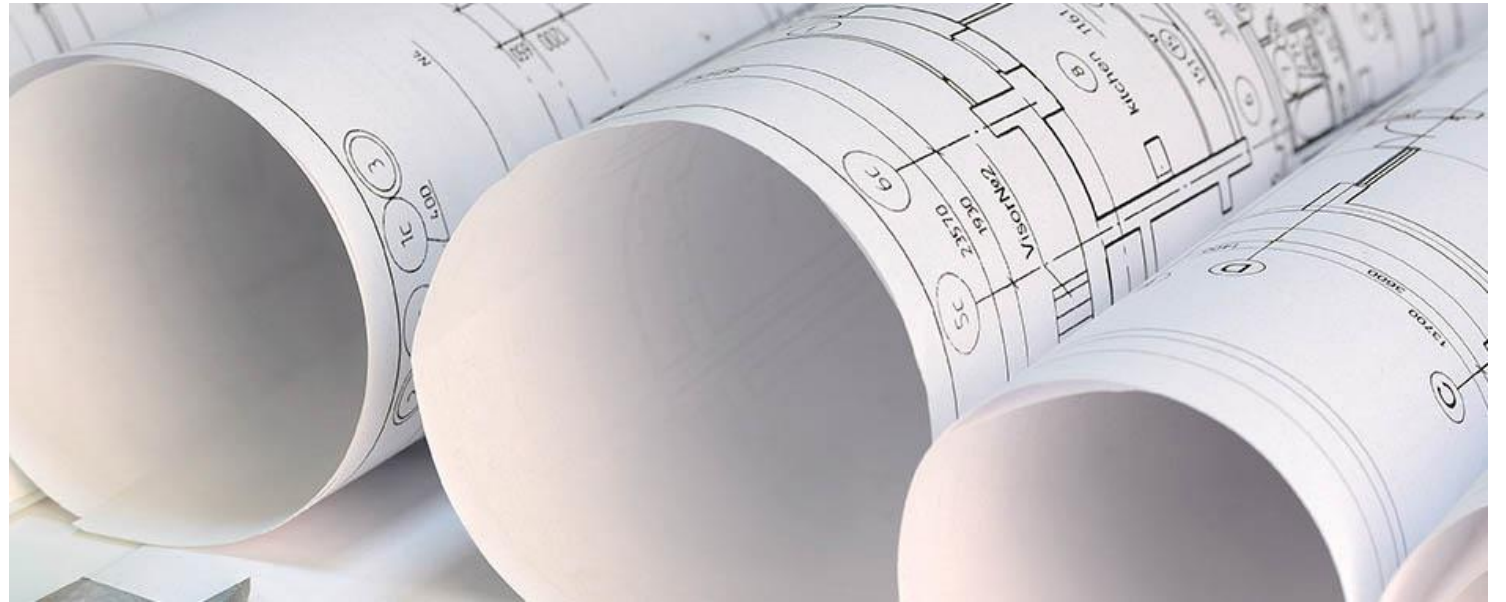
# 4/4 Sector specifieke problemen

- Niet alle software pakketten voor meldingen kunnen zorg specifieke opmerkingen opnemen (is iets molest of achterstallig onderhoud)
- Stuur je het gebouw alsof het een utiliteitgebouw is, of als wooncomplex. Hoe zit het met de privacy van de bewoners

# Vastgoedmanagen: continu proces van plannen en monitoren



# Informatie beheer: tekeningen en documenten



# Zicht op wet en regelgeving

- Overzicht alle wetten en regels
- Logboek keuringen
- Eisen van bv verzekeraar of andere afspraken
- Mogelijke toekomstige wetgeving





# Zorg specifiek





Overzicht



Inzicht



Plannen maken



Duurzame gebouwen

*“Inzicht in je gebouw is de basis van  
continue verduurzaming”*

*Vragen/opmerkingen/aanvullingen?  
Mail Sannie Verweij [sannie@gebouwinzicht.nl](mailto:sannie@gebouwinzicht.nl)*