

NIEUWSBRIEF

1 Q1 alweer voorbij?!?

In dit nummer

- 1 Q1 alweer voorbij!?!?
- 2 Assetmanagement als ruggengraat van vastgoedbeheer

Bij het uitkomen van deze nieuwsbrief zijn we alweer een eind op weg in dit jaar. En u zult net zoals wij het nieuws volgen. De wereld is weer volop in beweging. Er lijkt geen einde aan te komen: Oorlogen, Nieuw kabinet en extreme weersomstandigheden als gevolg van het opwarmen van de aarde. Tijdens de laatst gehouden BV zijn we tot het besluit gekomen om vanaf dit jaar geen contributiegelden meer te heffen voor de nog resterende leden. Zoals eerder gezegd zal de vereniging alleen nog bestaan uit ere-leden en bestuursleden. Zo'n 25-tal ereleden en belangstellenden blijven dus onderdeel maken van de vereniging en blijven uitnodigingen ontvangen.

Namens bestuur NVSM, Erik Vermaas, Ferry Heijdelberger.



De vereniging zal vanaf 2026 alleen nog bestaan uit ere-leden en bestuursleden

2 Assetmanagement als ruggengraat van vastgoedbeheer.

Binnen de NVSM-community staat het al langer centraal: professioneel onderhoud draait niet meer alleen om techniek, maar om **assetmanagement als strategisch instrument**.

Steeds meer organisaties werken volgens principes uit de ISO 55000. Hierbij wordt onderhoud niet gezien als kostenpost, maar als middel om prestaties, risico's en kosten over de gehele levenscyclus van installaties/systemen in balans te brengen.



*Verduurzaming is allang
geen los thema meer,
maar een integraal
onderdeel van
onderhoud.*

Data speelt hierin een sleutelrol. Door inspecties volgens de NEN 2767 te combineren met prestatie-eisen en risicoanalyses, ontstaat een objectieve basis voor besluitvorming. Dit maakt het mogelijk om onderhoud niet alleen planmatig, maar ook **voorspelbaar en onderbouwd** uit te voeren.

De rol van de onderhoudsprofessional verschuift daarmee richting adviseur: iemand die op basis van data en inzicht bijdraagt aan strategische keuzes binnen organisaties.

MJOP wordt steeds slimmer

Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) ontwikkelt zich in hoog tempo van een statisch document naar een **dynamisch sturingsinstrument**.

Waar het MJOP vroeger vooral gebaseerd was op vaste cycli, zien we nu steeds vaker:

- koppeling met conditiemetingen (NEN 2767)
- integratie met risico gestuurd onderhoud
- gebruik van realtime data uit gebouwbeheersystemen

Hierdoor ontstaat een MJOP dat continu wordt geactualiseerd en beter aansluit op de werkelijke staat van assets. Dit leidt tot efficiëntere inzet van budgetten en voorkomt zowel teveel- als te weinig onderhoud.

Verduurzaming geïntegreerd in onderhoudsstrategieën

Verduurzaming is allang geen los thema meer, maar een integraal onderdeel van onderhoud.

Bij het opstellen van onderhoudsplannen wordt steeds vaker gekeken naar:

- natuurlijke vervangingsmomenten (koppelen van onderhoud en verduurzaming)
- Total Cost of Ownership (TCO)
- energieprestatieverbetering

Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van installaties niet alleen op basis van leeftijd, maar ook op basis van energieverbruik en toekomstige wetgeving.

Deze aanpak vraagt om een bredere blik van onderhoudsprofessionals: techniek, duurzaamheid en financiën komen samen in één integrale afweging.

Risicogestuurd onderhoud in opkomst

Een duidelijke trend binnen assetmanagement is de verschuiving naar **risicogestuurd onderhoud**.

Niet alle assets zijn immers even kritisch. Door assets te prioriteren op basis van impact en faalkans, kunnen organisaties hun onderhoudsbudget gericht inzetten.

Dit betekent in de praktijk:



- meer aandacht voor kritische installaties
- minder focus op niet-kritische onderdelen
- betere onderbouwing richting opdrachtgevers en stakeholders

Voor veel organisaties is dit een logische volgende stap na het implementeren van conditiemetingen.

Praktijkontwikkeling – Van meten naar sturen

Veel organisaties hebben inmiddels hun vastgoed in beeld via inspecties en data. De volgende stap is **daadwerkelijk sturen op deze informatie**.

De uitdaging zit niet in het verzamelen van data, maar in:

- het vertalen naar concrete maatregelen
- het maken van de juiste prioriteiten
- het overtuigen van besluitvormers

Hier ligt een belangrijke rol voor de onderhoudsprofessional als verbindende schakel tussen techniek en management.

De combinatie van standaarden zoals NEN 2767 en assetmanagement volgens ISO 55000 biedt een stevig fundament. De echte meerwaarde ontstaat echter in de toepassing: het maken van slimme keuzes op basis van inzicht.

De toekomst van onderhoud ligt daarmee niet alleen in weten wat de conditie is, maar vooral in weten wat je ermee doet.

De toekomst van onderhoud ligt daarmee niet alleen in **weten wat de conditie is**, maar vooral in **weten wat je ermee doet**.

Praktijkcase – Van MJOP naar datagedreven assetmanagement

Een middelgrote utiliteitsorganisatie met meerdere kantoorpanden stond voor een herkenbare uitdaging: het bestaande Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) was verouderd en gebaseerd op vaste onderhoudscycli, zonder actuele onderbouwing van de werkelijke conditie.

De aanpak

De organisatie heeft gekozen voor een gefaseerde omslag naar datagedreven onderhoud:

- **Nulmeting volgens NEN 2767**
Alle bouwkundige en installatietechnische elementen zijn geïnspecteerd en vastgelegd in een objectieve conditiemeting.
- **Vertaling naar risico en prestatie**
Niet elk gebrek werd automatisch ingepland. Per asset is gekeken naar:
 - impact op bedrijfsvoering
 - veiligheidsrisico's
 - wettelijke verplichtingen
- 3. **Herinrichting MJOP**
Het MJOP is opnieuw opgebouwd, waarbij:
 - onderhoud is gekoppeld aan daadwerkelijke conditie
 - maatregelen zijn geprioriteerd op risico



- maatregelen zijn geprioriteerd op risico
 - budgetten realistischer zijn verdeeld over de jaren
4. **Koppeling met assetmanagementprincipes**
De organisatie heeft haar werkwijze afgestemd op de uitgangspunten van ISO 55000, waarbij prestaties, kosten en risico's integraal worden afgewogen.

Het resultaat

De omslag leverde binnen één jaar concrete voordelen op:

- **15–20% optimalisatie van onderhoudsbudget**
Door het schrappen van onnodige werkzaamheden en beter plannen van vervangingen
- **Meer grip op risico's**
Kritische installaties kregen prioriteit, waardoor storingen en verstoringen afnamen
- **Betere onderbouwing richting directie**
Besluiten over investeringen konden worden gebaseerd op data in plaats van aannames
- **Integratie met verduurzaming**
Onderhoudsmomenten werden benut om direct energieverbeteringen door te voeren

De organisaties die deze stap maken, ontwikkelen zich van uitvoerend onderhoud naar volwaardig assetmanagement.

Wat betekent dit voor de praktijk?

Deze case laat zien waar veel organisaties nu staan: de stap van **inzicht naar sturing**.

De techniek (inspecties, MJOP, systemen) is vaak al aanwezig. De echte winst zit in:

- het maken van keuzes op basis van risico
- het loslaten van standaard cycli
- het verbinden van onderhoud met organisatiedoelen

Een MJOP is geen doel op zich, maar een middel. De grootste waarde ontstaat wanneer het plan:

- gebaseerd is op actuele data
- continu wordt geactualiseerd
- en wordt gebruikt als strategisch stuurinstrument

De organisaties die deze stap maken, ontwikkelen zich van uitvoerend onderhoud naar **volwaardig assetmanagement**.