

ORGANISATIE OP ORDE

WAARDE GESTUURD VASTGOEDBEHEER

Goed vastgoedbeheer vraagt om een duidelijke organisatie en gestructureerde processen. Voor gemeenten en (semi)overheden betekent dit dat portefeuille-, asset- en propertymanagement op elkaar zijn afgestemd. Portefeuillemanagement richt zich strategisch op de waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille, assetmanagement verzorgt planvorming, onderhoud en organisatie van beheer op tactisch niveau, en propertymanagement zorgt operationeel voor voorbereiding en uitvoering van werkzaamheden. Door deze drie niveaus goed in te richten en te werken conform de NEN 8026 ontstaat een krachtige organisatie die vastgoed efficiënt, doelmatig en toekomstbestendig beheert.

STRATEGISCH

Portefeuille Management

Lange termijn



Op strategisch niveau bepaalt de gemeente welke gebouwen zij nodig heeft om maatschappelijke doelen te realiseren. Portefeuillemanagement richt zich op lange-termijn keuzes over investeren, afstoten, verduurzamen en herbestemmen. Dit niveau verbindt vastgoed met thema's zoals leefbaarheid, onderwijs, sport, duurzaamheid en financiën, zodat de portefeuille doelmatig en toekomstbestendig is.

- Vastgoed sluit beter aan op maatschappelijke opgaven zoals onderwijs, sport, duurzaamheid en leefbaarheid.
- Grote keuzes over investeren, afstoten of herbestemmen worden onderbouwd en bestuurlijk uitlegbaar.
- Krijgt zicht op langetermijnrisico's en kansen in de portefeuille, wat helpt bij prioriteren en budgetteren.



Het tactische niveau verbindt gemeentelijke beleidsdoelen met het dagelijkse beheer. Asset management maakt meerjarige onderhoudsplannen, stelt budgetten op, bewaakt prestaties en zet data in om keuzes te onderbouwen. Dit niveau zorgt ervoor dat gebouwen voldoen aan wet- en regelgeving, levensduurprincipes en de maatschappelijke functies die de gemeente ondersteunt.

Meerjarige onderhoudsplannen zorgen voor voorspelbare kosten en een stabiele meerjarenbegroting (MJOP/MJBA).

- Technische en financiële risico's (zoals achterstallig onderhoud) worden tijdig herkend en voorkomen.
- Beslissingen zijn data-onderbouwd, waardoor keuzes transparant en verdedigbaar zijn richting college en raad.



TACTISCH

Asset Management

Middellange termijn



OPERATIONEEL

Property Management

Korte termijn



Op operationeel niveau gaat het om de dagelijkse uitvoering van gemeentelijk vastgoedbeheer. Property management zorgt voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, het afhandelen van meldingen, contractbeheer en toezicht op sociaal en technisch beheer. Dit niveau zorgt ervoor dat gemeentelijke gebouwen, zoals scholen, sporthallen en wijkaccommodaties, veilig, toegankelijk en goed functionerend blijven.

- Gemeentelijke gebouwen blijven veilig, schoon en direct bruikbaar voor inwoners en gebruikers.
- Onderhoud en reparaties worden tijdig uitgevoerd, waardoor storingen en klachten afnemen.
- Operationele problemen worden snel gesignaleerd en opgelost, wat de continuïteit van dienstverlening waarborgt.

