A photograph of two women with curly hair, dressed in black, standing in a server room. They are both looking down at white tablets they are holding. The server racks on the left are illuminated with blue light. The room has a modern, clean aesthetic with glass partitions and recessed ceiling lights.

Koninklijk Instituut Van Ingenieurs
Engineering Society

KIVI Maintenance Gebouwonderhoud 2024

Sessie 3 1 mei 2024

De rol van de adviseur

Agenda

16.30 Introductie en inleiding

16.45 Presentatie door Oscar Scheers en John Hoff

17.45 Resumé

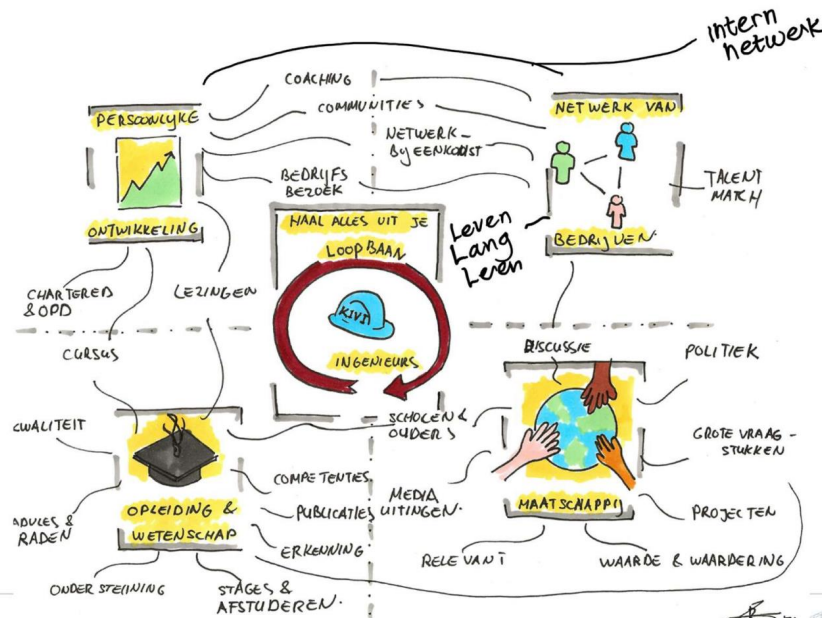
18:00 Einde en digitaal napraten

Over KIVI

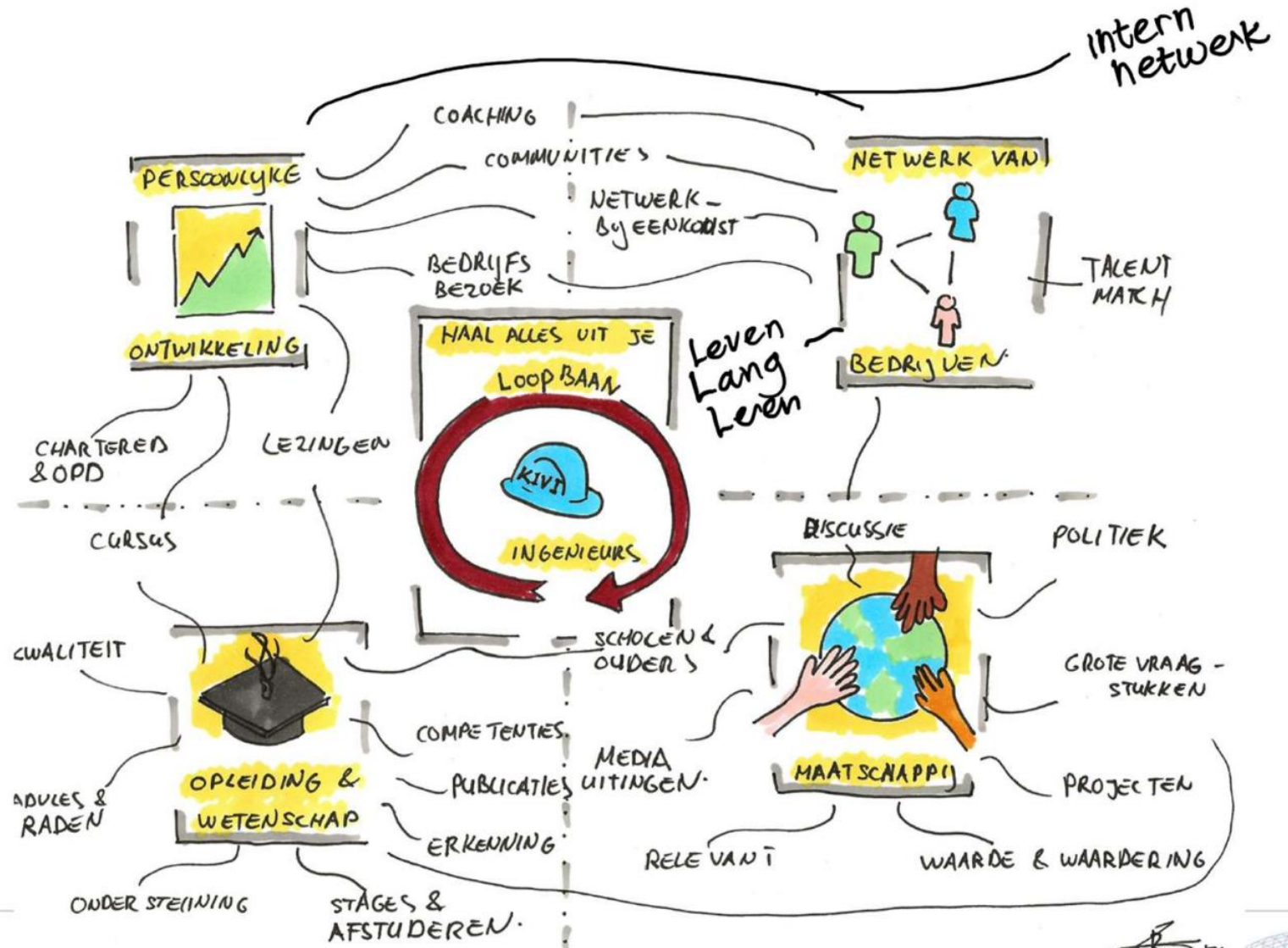
Opgericht in
1847

Ruim
13.000
Leden

Het Koninklijk Instituut Van Ingenieurs (KIVI) is de beroepsvereniging voor ingenieurs in Nederland. Binnen KIVI zijn **alle ingenieursdisciplines** en ingenieurs in **alle stadia van hun loopbaan** vertegenwoordigd.



Strategische koers



Handwritten signature and the number '21'.

Jaarprogramma Gebouwenonderhoud 2024

[Gebouwenonderhoud 2024 | KIVI](#)

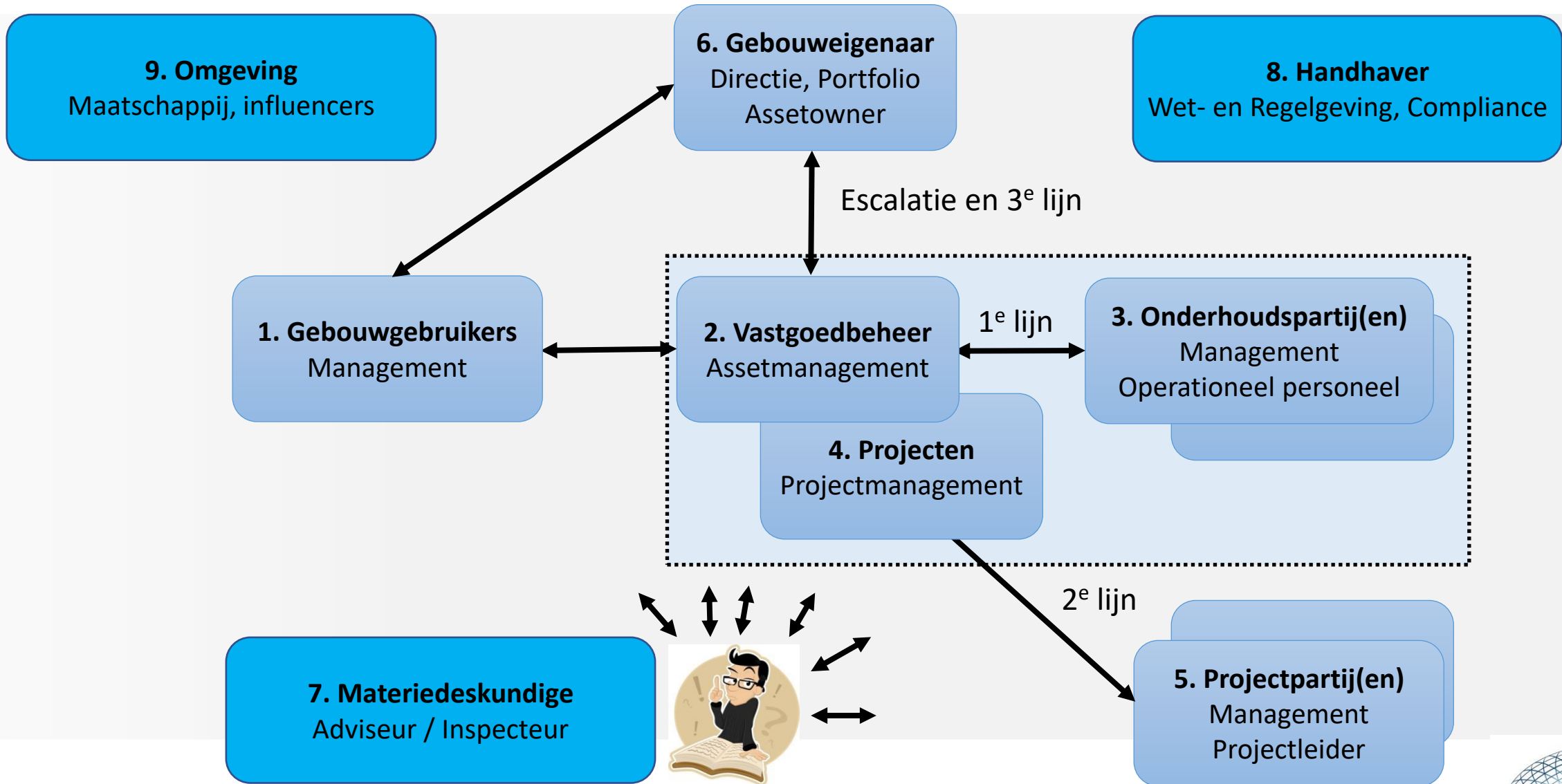
Alle actuele info is daar te vinden. Aanmelden per sessie.

Blijf op de hoogte via onze mailing list of mail uw berichten naar amm@kivi.nl

Activiteiten

<u>Nr</u>	<u>Week</u>	<u>Datum</u>	<u>Onderwerp</u>
1	7	14 februari 2024	Asset Management & Maintenance vereist goed opdrachtgeverschap
2	10	6 maart 2024	Casus, verduurzamen, hoe te versnellen?
3	14	3 april 2024	Casus, samenwerken in een circulaire economie
4	18	1 mei 2024	Casus, de rol van de adviseur
5	23	5 juni 2024	Casus, Asset Management en Maintenance, financieel perspectief
6	36	4 september 2024	Casus, MJOP, Jaarplan en inspecties
7	40	2 oktober 2024	Casus, energievraagstukken
8	45	6 november 2024	Casus, datagedreven duurzaam beheer en onderhoud
9	49	4 december 2024	Casus, wet- en regelgeving en compliance

Waar heeft u ervaring?



Agenda



- Voorstelronde
- Rol van de adviseur
- Casus 1 Gebouw 22 - Instandhouding gedurende beperkte tijd
- Stelling 1
- Casus 2 WTC Den Haag - Ambitie realiseren
- Stelling 2
- Q&A



John Hoff



Oscar Scheers



- KIVI Asset Management & Maintenance
- Bestaand vastgoed
- Wat is de opgave?
 - Instandhouding
 - Langdurige (reguliere) exploitatie

- Generalist: *ambitie vertalen naar mogelijkheden*
 - Multidisciplinair verbanden leggen op hoog abstractieniveau;
 - Door brede kennis adviseren over mogelijkheden over de grenzen van bepaalde vakgebieden.
- Specialist:
 - Door diepgang in kennis adviseren in mogelijkheden binnen een bepaald vakgebied.
- Analist: *oorzaak / gevolg / oplossing*
 - Vraagstuk / probleem op basis van informatie uiteenrafelen en uitwerken tot oplossingen.

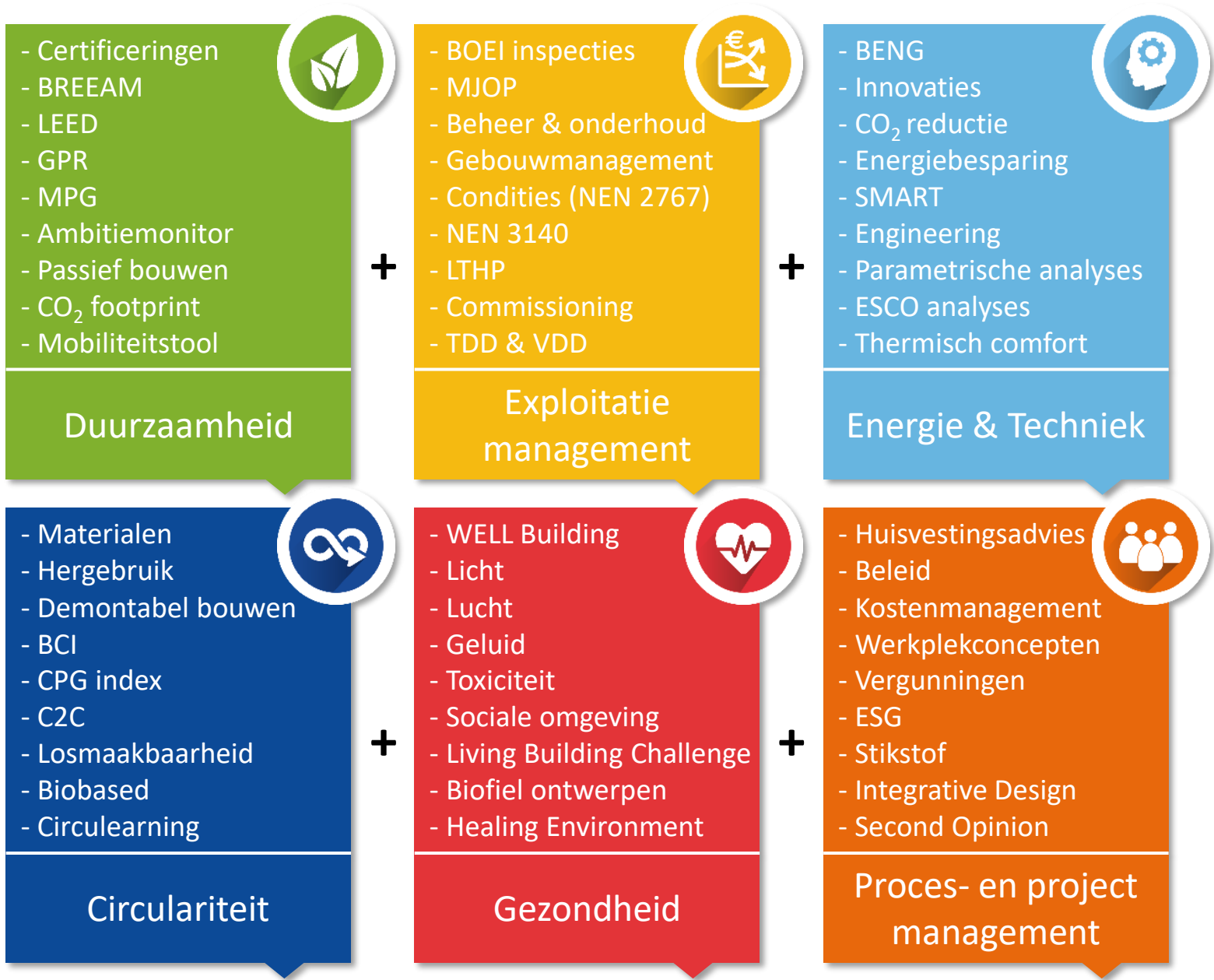


Integrale aanpak

Integrale aanpak

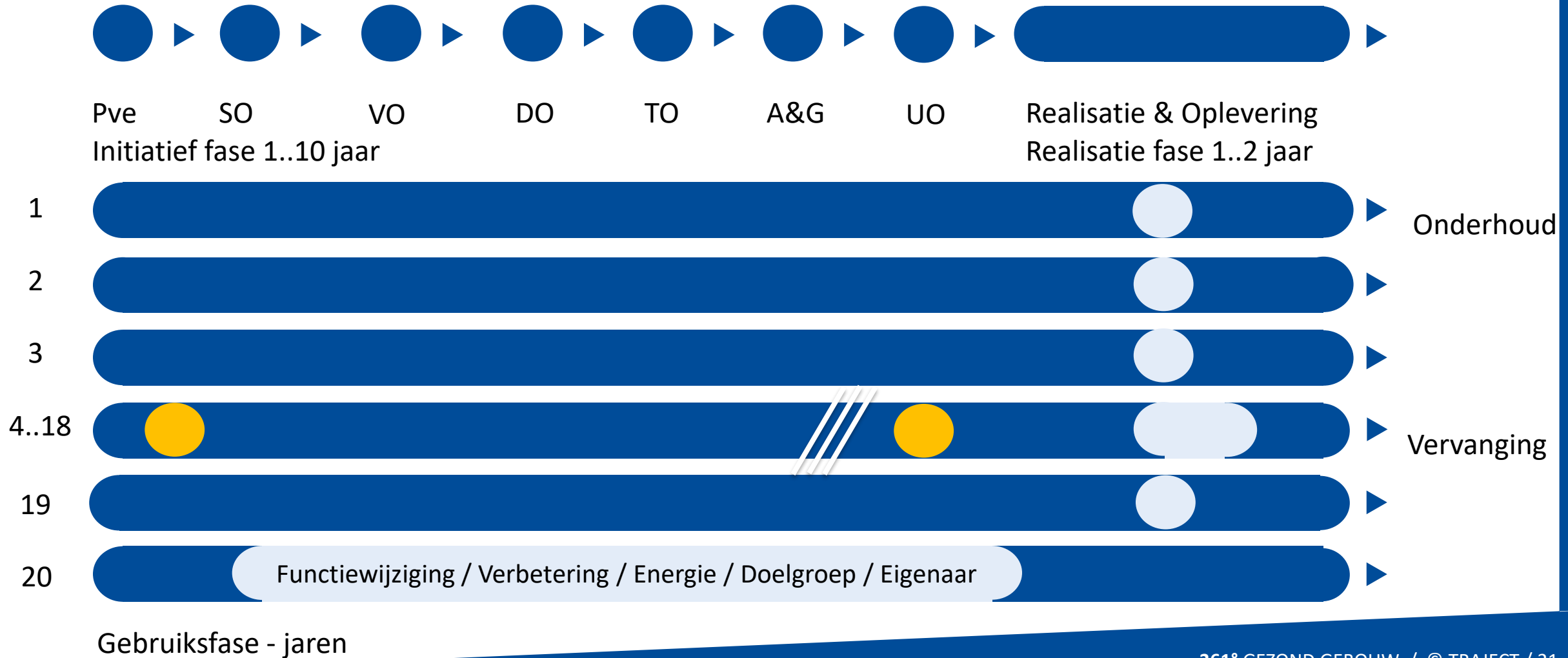
- +  **Circulariteit**
- +  **Duurzaamheid**
- +  **Gezondheid**
- +  **Energie & Techniek**
- +  **Exploitatie management**
- +  **Proces- en projectmanagement**





=





Ontwerpteam

- Architect
- Constructeur
- Installatie adviseur E-installaties
- Installatie adviseur W-installaties
- Bouwfysisch adviseur
- Brandveiligheidsadviseur
- Akoestisch adviseur
- Bouwkosten adviseur
- Duurzaamheidsadviseur

Beheerteam

- Assetmanager
- Gebouwbeheerder
- Contractbeheerder
- Maintenance engineer
- Installatiebedrijf
- Service technicus
- Div. specialistische leveranciers voor bv. BMC

Ontwerpteam

“zoeken naar mogelijkheden”

“binnen gestelde randvoorwaarden blijven”

“van concept naar realisatie”

Beheerteam

“oplossen van problemen”

“relatief kleine aanpassingen”

“voorkomen van klachten/storingen”

“continuïteit”

Waarvoor wordt een adviseur ingeschakeld?

- Functiewijziging
- Aan of verkoop
- Klachten
- Renovatie
- Tenant fitout
- VDD / TDD
- “klimaat voldoet niet”
- “hoe ambitie realiseren”

Casus 1 instandhouding gebouw 22



Casus 1 instandhouding gebouw 22

Bouwjaar 1963

Circa 44.000 m² BVO

Gebruiksfunctie:

- Onderwijs
- Onderzoek (laboratoria)
- Kantoren

Opgave

- In gebruik houden totdat nieuwbouw Physics gereed is;
- Veiligheid en bedrijfszekerheid waarborgen.



Casus 1 Rol adviseur & stakeholders



- **Uitgangspunten**

- Eisen of Wensen
- Nut en noodzaak
- Is dit een aanname of een feit?
- Wat is de vraag achter de vraag?
- Uitdagen

- **Demarcatie**

- Scope project
- Tot 2027...

- **Doel**

- Is de geboden oplossing de juiste? Of zijn er alternatieven mogelijk.

- **Mogelijkheden**

- Kansen zoeken, onderkennen
- Wat 'moet' en waarom dan? (wet en regelgeving, bouwbesluit is dat wel van toepassing, stokpaardjes?)

- **Omgevingsfactoren**

- Geluid Trillingen

- A. Bij alle projectfases maak ik gebruik van een adviseur.
- B. Een adviseur gebruik voegt het meeste toe tijdens de ontwerpfase (SO-VO-DO) van mijn projecten.
- C. Een adviseur gebruik ik vooral tijdens de werkvoorbereidingsfase (UO) en uitvoeringsfase en bij oplevering.
- D. Een adviseur zoek ik wel als er problemen zijn in het gebouw, niet eerder.
- E. Een adviseur? Nee, dat is voor de huurder, ik kan wel zonder adviseur.
- F. Een adviseur? Nee, echt niet, dat kan ik zelf wel.

Casus 2 Zoeken naar mogelijkheden

WTC The Hague

Onderzoek naar de aanpassingen aan de klimaatinstallatie voor Multi tenant gebruik en variabele gebruikstijden

Casus 2 Rol adviseur

Uitgangspunten

Analyse van de uitvraag gebruik 24/7

Toekomstige aanpasbaarheid/flexibiliteit van de kantoorvloeren

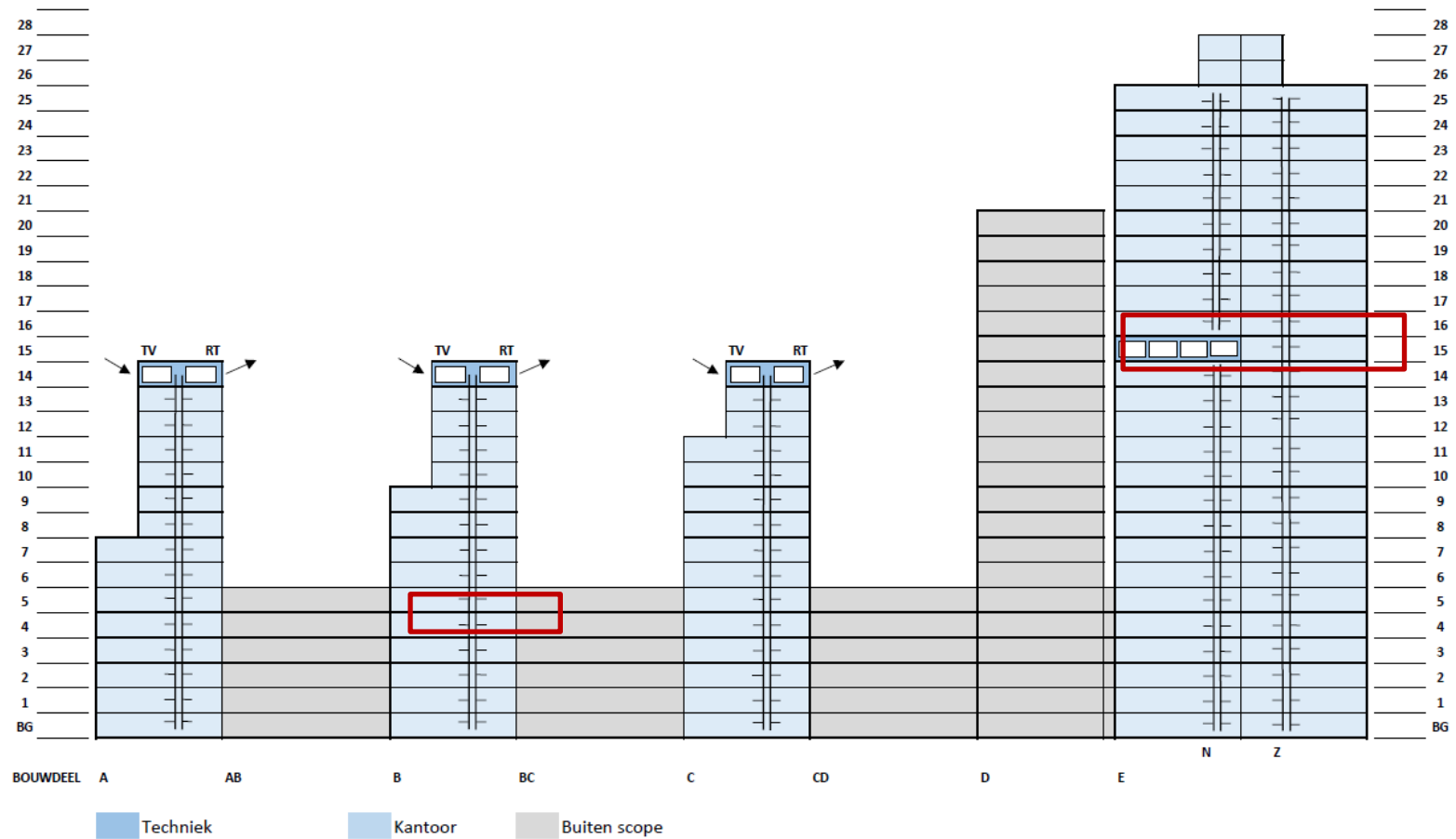
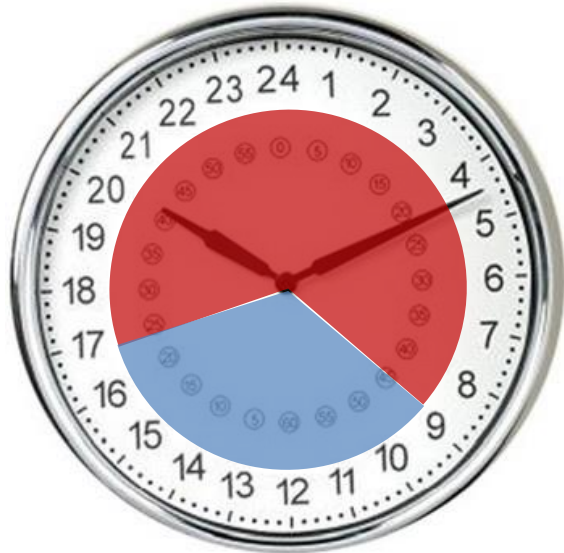
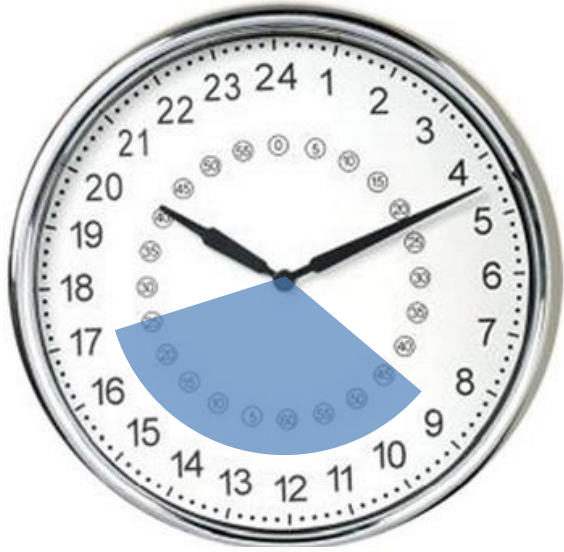
Energiebeperkende maatregelen

“Smart Building” technische infrastructuur voor facilitering huurder

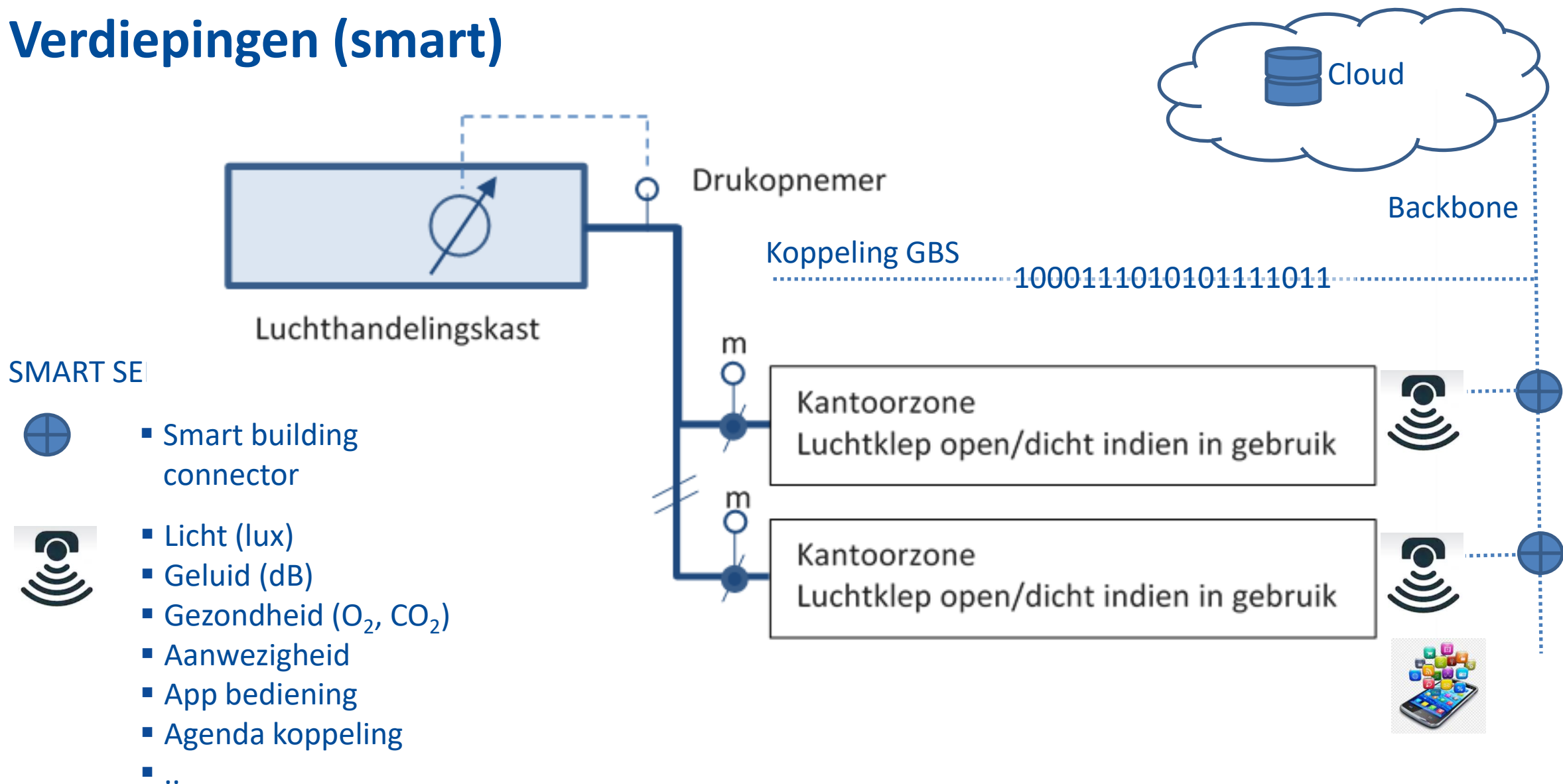
Demarcatie

Oplossingen binnen de vermogensgrens van het gebouw

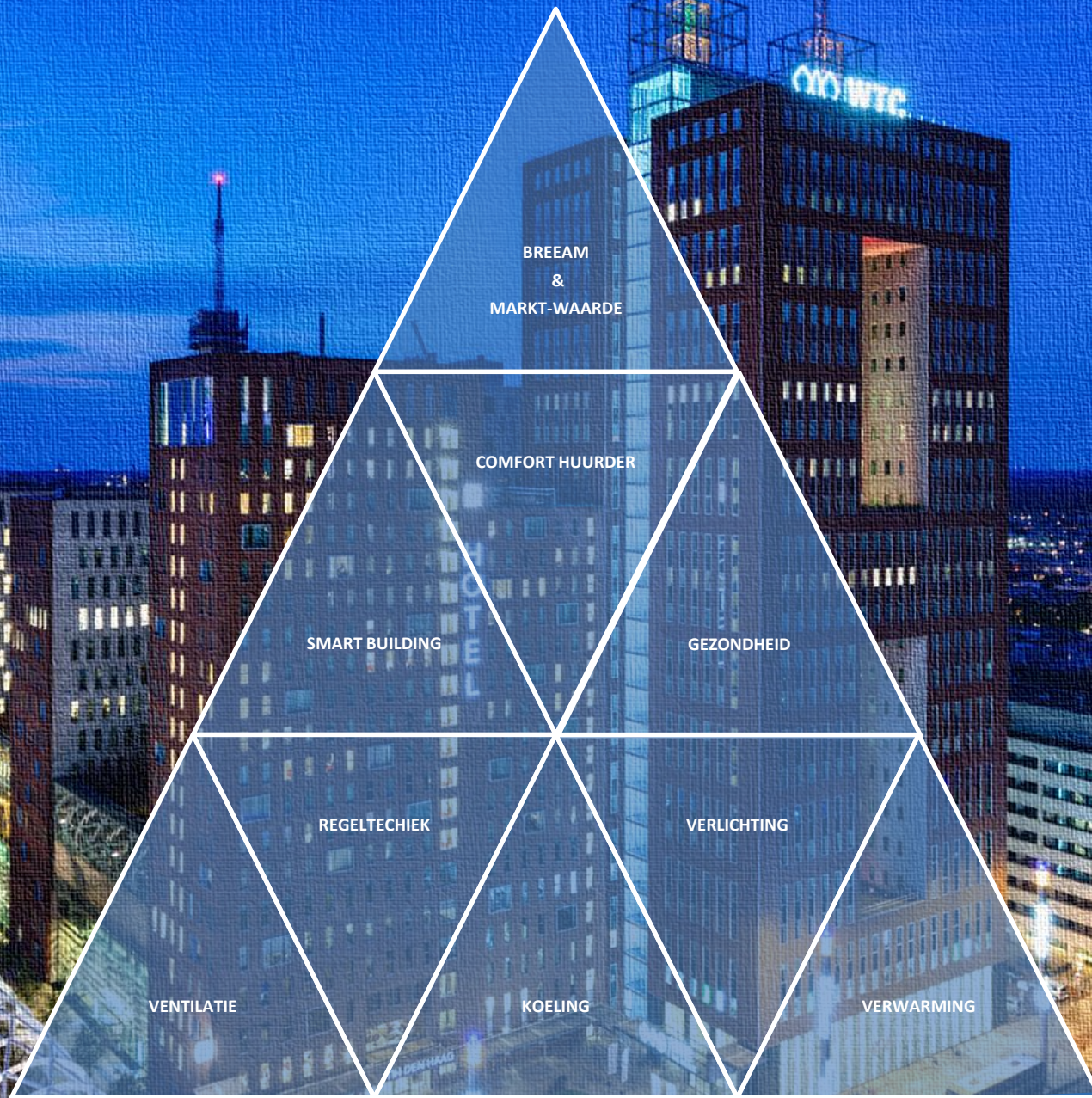
Aanleiding



Verdiepingen (smart)



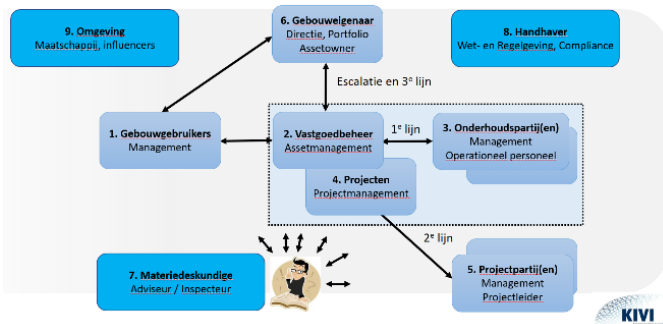
Synergie



Voor ingrijpende renovaties moet men zich laten adviseren door een adviseur die geen bekendheid heeft met het gebouw.

Resultaten polls

Waar heeft u ervaring?



GESLOTEN Poll: Namen niet opgenomen | Resultaten gedeeld

K

Waar werkt u voornamelijk?



13 antwoorden

GESLOTEN Poll: Namen niet opgenomen | Resultaten gedeeld

K

Wanneer is een adviseur nodig?



13 antwoorden

GESLOTEN Poll: Namen niet opgenomen | Resultaten gedeeld

K

Voor ingrijpende renovaties is een adviseur nodig die geen bekendheid heeft met het gebouw



15 antwoorden

GESLOTEN Poll: Namen niet opgenomen | Resultaten gedeeld

K

Wat is uw waardering/rapportcijfer voor deze bijeenkomst?



13 antwoorden

Resumé en afronding

Dank aan de gastsprekers John Hoff en Oscar Scheers.

Na een inleiding over de opgave en rollen van de adviseur hebben we aan de hand van de casussen gezien dat:

- Dé adviseur bestaat niet. Adviseurs zijn wenselijk als generalist, specialist of analist in zowel de realisatiefase als de beheerfase. De benodigde competenties verschillen per opgave en fase.
- De verantwoordelijkheid van een adviseur is doorgaans anders (beperkter volgens de DNR) dan van een aannemer. Het is aan de opdrachtgever om daarin een keuze te maken.
- Bij een ingrijpende renovatie kan het zinvol zijn om met hulp van een adviseur de kosten beheersbaar te houden; hierbij komt hierbij wel het risico van verantwoordelijkheid om de hoek kijken... Met samenwerking kunnen de risico's verkleind worden.

Opmerkelijk was dat bij een ingrijpende renovatie het niet per sé nodig is dat de adviseur bekend is met de situatie.

Tot slot

Verlag, meer info van deze sessie, aanmelden volgende sessie:

[Gebouwenonderhoud 2024 | KIVI](#)

Volgende sessie ??? **5 juni 2024** van **16.30 – 18.00 uur**, inloop vanaf 16.00 uur

Thema: Asset Management & Maintenance in financieel perspectief

Helaas nog geen spreker

Op mailing list of vragen en tips? Mail naar amm@kivi.nl

Dank voor uw aandacht