

10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance

De ontwikkeling van de onderhoudsorganisatie van de Universiteit Utrecht in de afgelopen tien jaar en de factoren die de ontwikkeling in de komende jaren zullen beïnvloeden.

Duur: 30 minuten.

Erik van der Wel

Afdelingshoofd Technisch beheer en Beleid
Bij de onderhoudsorganisatie van de Universiteit Utrecht

Samen met Anand Moelchand auteur van het boek Organisatie van gebouwonderhoud



10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance



Universiteit Utrecht

De Universiteit Utrecht en haar vastgoed

- Het primaire proces van de Universiteit Utrecht bestaat uit onderwijs en onderzoek. Assetmanagement & Maintenance is ondersteunend.
- Universitair vastgoed verdeeld over Utrecht Science Park (USP), de International Campus Utrecht (ICU) en de Binnenstad van Utrecht.
- Per 1 januari 1995 heeft het Rijk het eigendom van het universitair vastgoed overgedragen aan de universiteiten. Sindsdien kunnen zij zelfstandig beslissen over aankoop, verkoop, renovatie en nieuwbouw van vastgoed.
- De Universiteit Utrecht is eigenaar van het meeste vastgoed dat ze gebruikt. Een klein deel is huur of verhuur.



10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance

De Universiteit Utrecht en haar vastgoed

- 140 gebouwen met in totaal circa 500.000 m² vloeroppervlak.
- Duizenden componenten die onderhoud nodig hebben.
- Functies: laboratoria, onderwijs, kantoren.
- Bouwjaar vastgoed: vanaf de middeleeuwen tot recent opgeleverd.



Universiteit Utrecht



10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance



Universiteit Utrecht

De onderhoudsorganisatie van de Universiteit Utrecht

- Directies Vastgoed & Campus (vastgoedmanagement) en Facilitair Service Centrum (soft services en onderhoud).
- Onderhoudsorganisatie heeft circa 90 medewerkers.
- Beleidsmedewerkers, maintenance engineer, adviseurs, toezichthouders, projectmanagers, contractmanagers, werkvoorbereiders en beheertechnici.
- Strategisch (beleid) en tactisch (onderhoudsprogrammering) in eigen beheer.
- Operationeel (uitvoering) gedelegeerd aan marktpartijen.
- Contracten zij vaak (maar niet altijd) inspanningscontracten.



10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance



Universiteit Utrecht

De onderhoudsorganisatie van de Universiteit Utrecht

Automatisering.

- Financieel beheer in SAP.
- Regeling en monitoring installaties via gebouwbeheersysteem Siemens.
- Beheer meerjarenonderhoudsplanningen in O-prognose.
- Onderhoudsmanagementsysteem in TOPdesk.
- Beheer vastgoedinformatie in People Power As Built.



10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance



Universiteit Utrecht

De onderhoudsorganisatie van de Universiteit Utrecht

Voordelen en nadelen huidige organisatievorm.

- Hoge mate van flexibiliteit in onderhoudsstrategie.
- Hoge mate van flexibiliteit in voldoen aan veranderende eisen.
- Hoge mate van controle over werkzaamheden.
- Grote eigen onderhoudsorganisatie.
- Beperkte benutting van de expertise van de markt.





Factoren die leiden tot de huidige organisatievorm

- De omvang van het vastgoed van de Universiteit Utrecht maakt het mogelijk om een eigen onderhoudsorganisatie in te richten.
- De complexiteit van gebouwen neemt toe.
- Technologische ontwikkelingen leiden tot toenemende specialisatie in gebouwonderhoud over een steeds breder spectrum.
- De eisen die we als maatschappij aan (het onderhoud van) gebouwen stellen worden steeds zwaarder. Ook het gevoel van verantwoordelijkheid neemt toe.
- De onderhoudsorganisatie van de Universiteit Utrecht is een vraaggestuurde organisatie. De vraag om servicegerichtheid neemt toe.
- Hoge vraag om flexibiliteit.

10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance



Universiteit Utrecht

Factoren die toekomstige ontwikkelingen beïnvloeden

- De visie van de Universiteit Utrecht op vastgoed wordt zakelijker.
- De complexiteit van gebouwen neemt verder toe.
- De specialisatie in gebouwonderhoud neemt verder toe.
- Automatisering gaat nieuwe mogelijkheden bieden.
- Maatschappelijke eisen aan gebouwen veranderen.
- Aantoonbaarheid wordt steeds belangrijker.



10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance



Universiteit Utrecht

Wat betekent dat voor de toekomst?

- Meer samenwerking met de markt.
- Meer differentiatie in het niveau van samenwerking met de markt.
- Veranderende eisen aan personeel.
- Meer aandacht voor de werving van vakbekwaam personeel.
- Verdere integratie van ontwerp, realisatie en onderhoud.
- Besluitvorming vanuit integrale visie op de totale bedrijfsvoering.



10 jarig Lustrum KIVI vakafdeling Asset management & Maintenance



Universiteit Utrecht

Einde

