



# Levenscyclus beheren

Als eigenaar is de gemeente verantwoordelijk voor de kwaliteit en veiligheid van haar vastgoed en heeft ze belang bij een optimale levensduur.

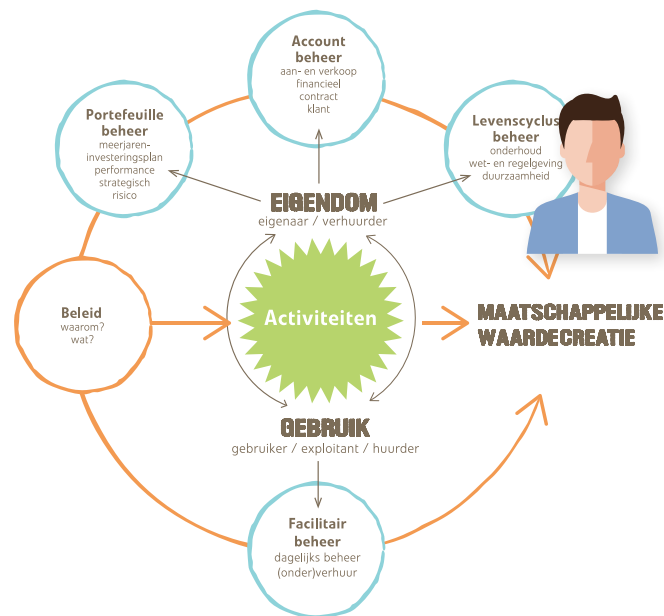
Levenscyclusbeheer vindt op zowel tactisch als operationeel niveau plaats. Op tactisch niveau zijn twee belangrijke rollen te onderscheiden: het aansturen en overzicht bewaren en projecten managen. Op operationeel niveau zijn er drie rollen te onderscheiden: het inspecteren van de kwaliteit van het vastgoed, het uitvoeren van het onderhoud en de projecten en zorg dragen voor een goede verwerking van meldingen en klachten.

Hoewel deze rollen bij elkaar veel aandacht vragen, en hier veel geld in om gaat, hebben we er voor gekozen deze rollen in één rol samen te vatten, omdat veel gemeenten vertrouwd zijn met deze rol. U kunt deze rol ook zien als teamrol.

Doel van deze rol is ervoor te zorgen dat de gebouwen goed te gebruiken zijn. Dat betekent voor een theater iets anders dan voor een parkeergarage. Daarbij heeft deze rol tot doel de (gebruiks- en beleggings-) waarde van een gebouw te behouden of verbeteren, afhankelijk van de beoogde toekomst van het pand.

## Verantwoordelijk voor het:

- aangaan en onderhouden van contacten met de gebruikers van de gebouwen en het actief inspelen op signalen van buiten;
- verzamelen van informatie met betrekking tot de technische staat van het gebouw, de installaties en andere beleidsrelevante informatie (bijvoorbeeld over duurzaamheid en energiegebruik);
- toetsen of gebouw- en installatieonderdelen voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van o.a. brandveiligheid, constructieve veiligheid en installatieveiligheid;
- organiseren, uitvoeren en monitoren van het (plan-



matig en niet-planmatig) onderhoud, gericht op de gewenste kwaliteit en binnen de beschikbare (financiële) kaders;

- leveren van informatie over de mogelijkheden van de gebouwen in de toekomst en de financiële vertaling daarvan in termen van investeringen of onderhoudsvoorzieningen.

## Persoonlijke drive en kwaliteiten

- **Drive:** Goede publieke gebouwen.
- **Persoonlijk:** Kritisch, besluitvaardig, verantwoordelijk, praktisch.
- **Conceptueel:** Visie, analytisch, oordeelsvorming.
- **Inhoudelijke kennis:** Bouwtechniek, materialen, onderhoudsprocessen, projectmanagement.
- **Relationeel:** Empathisch, omgevingssensitief, leiding geven, samenwerken, communicatief.
- **Operationeel:** Organiseren, plannen, nauwkeurig, initiatiefrijk.

## Opleidingen

- WO, HBO, MBO;
- Real Estate Management, bouwkunde, installatietechniek, werktuigbouw;
- Bij- en nascholing rond (certificering) conditiemeting NEN 2767, BOEI adviseur of inspecteur, wet- en regelgeving op het gebied van Bouwbesluit, brandveiligheid, installatieveiligheid.

## Netwerken

- Bouwstenen-netwerk Onderhoud maatschappelijk vastgoed;
- VPNG (projectmanagement);
- PPS netwerk Nederland (projectmanagement);
- NVDO, sectie Onroerend Goed (inspecteren).

# Nihad Mesevic

Nihad Mesevic is teamleider vastgoed-beheer & technische projecten bij de gemeente Enschede. Hij is daar verantwoordelijk voor het informatiebeheer en onderhoud van 140 gebouwen. De vastgoedportefeuille kent hij zo'n beetje als z'n broekzak. 'Al vanaf dat ik in 2014 in dienst kwam bij de gemeente ben ik betrokken bij de technische kant van het vastgoed.'

Zo was hij eerst planner onderhoud, daarna coördinator onderhoud en inmiddels dus leidinggevende. Helemaal in lijn met de opleidingen die hij volgde: MTS Bouwkunde en HBO Techniek en Bedrijfskunde. 'Ik heb veel met innovatie. Dat heeft te maken met mijn drang tot vernieuwen en verbeteren. Met het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille is dat ook zo. Daar ben ik altijd op zoek naar de meest efficiëntie aanpak, vanuit steeds weer nieuwe mogelijkheden.'

## Regierol

Toen Nihad destijds op de afdeling vastgoed begon, was het nog trend om als gemeente zoveel mogelijk het onderhoud in eigen beheer te hebben. Onder zijn leiding kwam daarin de laatste jaren verandering. 'Tegenwoordig hebben we vooral een regierol, waarbij we het onderhoud en beheer volledig uitbesteden aan een marktpartij. Dat doen we met meerjarige prestatiecontracten, waar alles onder valt: van regulier onderhoud tot het verhelpen van storingen en het meten van klanttevredenheid.'

## Lange termijn

'Van de marktpartij verwachten we scherpe offertes vanuit een integrale en lange termijnbenadering, waar ook aspecten als verduurzaming en energiereductie onderdeel van uitmaken. We willen dus niet alleen offertes met onderbouwde berekeningen zien, maar ook visie en innovatie. Dat komt er in de praktijk op neer dat bijvoorbeeld cv-installaties vervroegd vervangen worden door energiezuinige

exemplaren als blijkt dat we daarmee over de hele linie voordeliger uit zijn. In zo'n geval betrekken we daar overigens ook de huurder bij, want als de energielasten met tientallenprocenten dalen, blijkt deze vaak bereid om mee te betalen aan de aanschaf.'

## Durf!

'De uitbesteding aan de markt is noodzakelijk omdat we met de geringe mankracht die we in huis hebben onvoldoende kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Dat hebben we in het verleden wel geprobeerd, maar het bleek niet te werken. Deze nieuwe vorm van samenwerken met de markt is wennen, omdat het er zo anders aan toegaat dan voorheen. Maar door open te staan voor nieuwe ontwikkelingen kom je uiteindelijk verder. Mijn motto is dan ook: toon lef! Durf buiten kaders te denken, vanuit een integrale kijk en wees niet bang voor verandering.'

## Korte lijntjes

Die bevologenheid en ambitie toont hij ook bij het thema verduurzaming. 'Binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente is dat een belangrijk onderwerp. Zo hebben we ons de taak gesteld om voor 2020 het energieverbruik met dertig procent terug te brengen. Dat doen we met name door het aanbrengen van zonnepanelen en energievriendelijke warmtevoorzieningen. Tot nu toe lopen we voor op de doelstelling voor 2020.'

Wat het Bouwstenen-netwerk voor hem betekent? 'Ik vind het mooi om onderling kennis te kunnen delen. Doordat je vakcollega's van andere gemeenten leert kennen, worden de onderlinge lijntjes kort. Verder hoop ik dat het een onafhankelijk netwerk blijft, want dat vergroot de waarde.'



Rollen in  
vastgoedmanagement