



DE BRUG TUSSEN STRATEGISCH VOORRAADBELEID EN TECHNISCH BEHEER



PROFIEL

ICP+ is gespecialiseerd in ondersteuning en advisering op het gebied van (maatschappelijk) vastgoedbeheer. ICP+ adviseert woningcorporaties, overheden en vastgoedbeheerders op het gebied van (nieuw)bouw, beheer, huisvesting, renovatie, leefomgeving en duurzame ontwikkeling.

Eén van de grote uitdagingen bij het vormgeven van strategisch voorraadbeleid is een echte verbinding tot stand te brengen tussen plan en actie.

Nog te vaak wordt strategisch voorraadbeleid gevat in een blauwdruk die eigenlijk alleen leeft in de hoofden van de opstellers. De kunst is het voorraadbeleid zo vorm te geven dat het integraal onderdeel wordt van de bedrijfsvoering en aansluit op ontwikkelingen in de maatschappij. ICP+Consult bv heeft haar benadering hierop afgestemd. Een voorbeeld is de relatie tussen strategisch voorraadbeleid en technisch beheer. Vaak labelen corporaties hun huidige bestand aan de hand van standaard onderhoudsbegrotingen. Vanuit strategisch voorraadbeleid is echter te verwachten dat andere onderhoudsstrategieën gevolgd zullen worden.

Labels en beheer

Versillende beleidslabels vragen om verandering van plannen en processen in het technische beheer impliceren, bijvoorbeeld:



- Een beleidslabel 'kwaliteitsniveau verhogen' impliceert dat de woning bijzondere aandacht verdient bij mutatieonderhoud;
- Bij een label 'verkoop' kunnen bijzondere eisen aan de orde zijn over het verkoopklaar opleveren;
- Een label 'herstructureren' geeft aan dat de woning in een wijkprogramma en ter zijne tijd in een projectmatige aanpak zal belanden;
- Het label 'sociaal beheer intensiveren' kan inhouden dat er een ander type beheer(der) op de woningen wordt gezet, waarbij het onderhoud (mede) langs andere lijnen wordt aangestuurd;
- Bij het label 'sloop- nieuwbouw' zal onderhoud gematigd worden.



Scenario's en prestatieniveau's

Elke uitspraak over de woning op strategisch niveau, heeft directe gevolgen voor het technisch beheer.

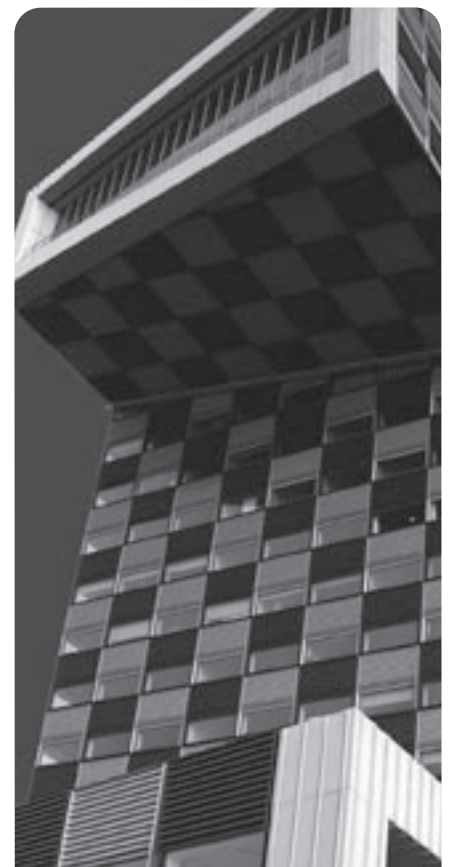
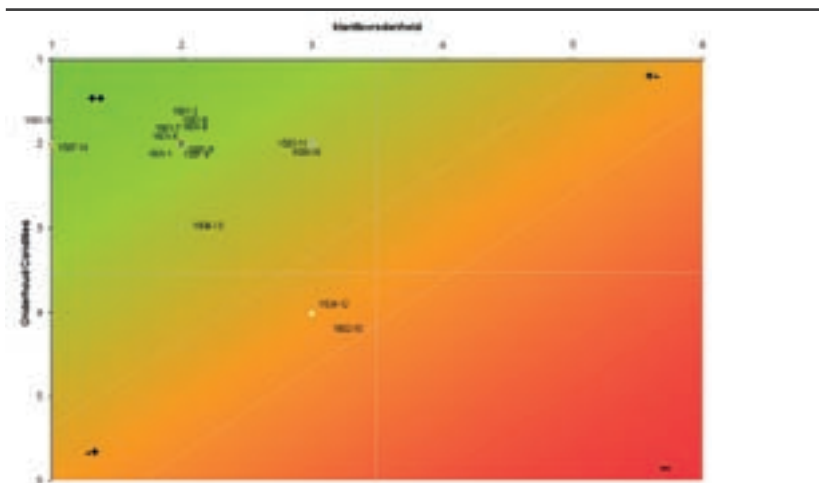
Met de door ICP+Consult bv ontwikkelde scenarioanalyse kunnen verschillende labels worden vertaald in consequenties voor de onderhoudsbegroting en het verwachte prestatieniveau. Aan de hand van de analyse kan de meest efficiënte onderhoudsstrategie worden gekozen.

Bottom-up en topdown

Zo wordt bottom-up aan de top-down strategie gewerkt, wat bijdraagt aan een actievere en werkbare verbinding tussen strategisch voorraadbeleid en technisch beheer.

Referenties

- Wonen West Brabant Bergen op Zoom;
- Het Gooi en Omstreken Hilversum;
- Woonbedrijf SWS.Hhvl Eindhoven;



SUPPORT

Voor meer informatie over de diensten en/of producten van ICP+Consult kunt u contact opnemen met één van de adviseurs (0180 - 690 695) of kijk op www.icp-consult.nl.