

PHB Advice & Projectmanagement

Een onafhankelijke blik op uw vastgoed!

PHB Advice & Projectmanagement ontzorgt bij het onderhoud van commercieel vastgoed. Omdat vastgoedonderhoud conjunctuurgevoelig is, stellen veel eigenaren en beheerders het onderhoud nu uit. Onverstandig, vinden Peter Bulte en Paul Ketelaar van PHB Advice & Projectmanagement. Hun advies? Juist nú een meerjarenonderhoudsplanung opstellen! De tijd is immers gunstig en de kosten kunnen over een paar jaar wel eens veel hoger uitvallen!

Bulte (de praktijkman met de aannemersachtergrond) en Ketelaar (de ingenieur met de wetenschappelijke achtergrond) vormen samen het kloppend hart van PHB Advice & Projectmanagement in Krimpen aan de Lek. Zij leveren met hun bedrijf modulaire diensten op het gebied van vastgoedonderhoud. Bulte: "We stellen bestekken op voor vrijwel alle werkzaamheden aan en op een gebouw, waarbij de focus in eerste instantie gericht was op de buitenschil. De werkzaamheden hebben zich uitgebreid tot het complete functionele gedeelte van het gebouw. Naast het opstellen van projectspecifieke bestekken, beoordelen we offertes, begeleiden we renovatieprojecten en leveren deze samen met de opdrachtgever en aannemer op. Na oplevering volgt het opstellen van een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) en meerjarige budgetteringen."

Het opstellen van een MJOP geschiedt op

basis van NEN-2767, waarbij de conditie van het onroerend zo objectief mogelijk wordt bepaald door factoren als: staat van onderhoud, leeftijd van verschillende gebouwonderdelen én aard, intensiteit en omvang van de geconstateerde gebreken. In samenwerking met de klant wordt de gewenste staat van onderhoud (conditie) besproken, worden de prioriteiten vastgesteld en het beschikbare budget doorgenomen. Met deze informatie wordt een op maat gesneden MJOP opgesteld. Beide compagnons merken op dat door de economische crisis in de vastgoedsector de neiging bij eigenaren en beheerders bestaat om het onderhoud op de lange baan te schuiven. Dat raadt het duo ten stelligste af: "De kosten komen uiteindelijk toch en die zullen over een aantal jaren veel hoger zijn door vervolgschades, zo leert de praktijk."

De onderhoudskosten bepalen voor een belangrijk deel de totale kosten van onroerend goed (TCO ofwel Total Cost

of Ownership). Bij veel aanbestedingen van onderhoud wordt deze TCO-waarde steeds belangrijker. Dit geeft de gebouweneigenaar voor een langdurige periode inzicht in de kosten van onderhoud, waarbij de splitsing tussen hard- en softfacilitaire diensten kleiner wordt. Bulte: "Deze marktontwikkeling maakt het belang van een duidelijk en inzichtelijk MJOP voor zowel eigenaar als gebruiker van een gebouw steeds belangrijker."

Monumentale panden, zoals het nu lopende restauratieproject van de gevels en daken van het hoofdkantoor van de NS en ProRail bij het Moreelsepark in Utrecht, hebben de speciale interesse van het duo: "Vanuit onze liefde voor authentieke gebouwen vinden we dit prachtig om te doen."

PHB Advice & Projectmanagement maakt gebruik van eigen uniek beheersysteem: VIBS

Een gebouw kan van eigenaar, beheerder of gebruiker veranderen. Als dat gebeurt, dan is het belangrijk dat alle gebouwgerelateerde documenten up-to-date en snel beschikbaar zijn. Dat is in de praktijk vaak niet het geval. PHB Advice & Projectmanagement creëerde vanuit deze positie een geheel eigen oplossing: VIBS (Vastgoed Informatie Beheer Systeem). De webbased applicatie VIBS is speciaal ontwikkeld om eigenaren en beheerders van vastgoed te faciliteren in het 24/7 beschikbaar hebben en houden van gebouwinformatie. Deze geheel beveiligde informatie (gebruikers krijgen een inlognaam en wachtwoord) bestaat uit gebouwgerelateerde documenten, rapportages, tekeningen en de wettelijk verplichte documenten. Daarnaast biedt VIBS gebruikers de mogelijkheid om vastgoed te monitoren en acties uit te zetten via de agenda of het meldingssysteem. VIBS is hierdoor een uitermate praktische en efficiënte oplossing waarmee PHB Advice & Projectmanagement aantoonbaar uitermate innovatief te kunnen zijn.

Peter Bulte (l.) en Paul Ketelaar: "Monumentale panden hebben onze speciale interesse"

PHB Advice & Projectmanagement
Noord 49k
2931SJ Krimpen a/d Lek
T 0180 - 55 42 00
F 0180 - 51 38 88
info@phbadvice.eu
www.phbadvice.eu