



PROFESSIONEEL MANAGEN KAPITAAL- GOEDEREN

Assetmanagement in 't kort

Assetmanagement: een asset is iets wat waarde heeft. Het managen betreft de activiteiten die gedaan moeten worden om die waarde te behouden. Assets worden ook wel kapitaalgoederen genoemd. Assets hebben waarde omdat ze nodig zijn om het primaire product van de klant te produceren (zoals een machine) en daarmee cruciaal onderdeel zijn van het primaire proces; maar ook omdat assets nu eenmaal onvermijdelijk in bezit zijn, zoals een terrein met toegangsweg waarop de fabriek staat, maar niet cruciaal zijn voor het primaire proces. Daarmee vallen assets in twee soorten uiteen: core assets (noodzakelijk voor het primaire proces) en non-core assets (alle overige assets, niet noodzakelijk voor het primaire proces).

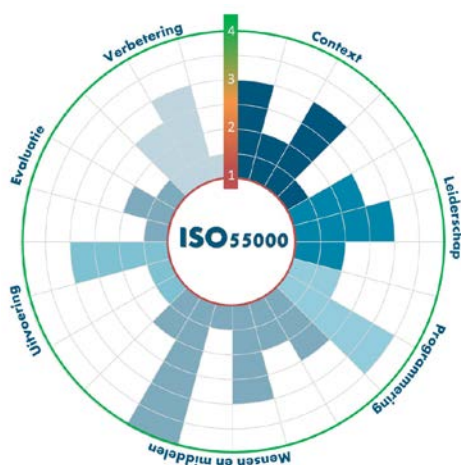
Het doel van assetmanagement is om assets optimaal te laten presteren. De te leveren prestaties zijn daarbij afhankelijk van de context. Deze context betreft bijvoorbeeld de fysieke leefomgeving, de functionaliteit nu en in de toekomst, de gebruiker en het wettelijk kader. Dit gaat over strategische doelen, die passen bij het bestaansrecht van de asset en de continuïteit ervan voor de eigenaar. Voor degene die namens de eigenaar het asset management verricht is een goede relatie met de eigenaar cruciaal. De eigenaar van de assets bepaalt wat hij van belang vindt en stelt daarmee kaders voor de acties, die nodig zijn om de assets te laten renderen.

Belangrijk bij assetmanagement zijn 'beheer' en 'onderhoud'. Beheer gaat over het afwegen wanneer en welk onderhoud nodig is, welke projecten uitgevoerd moeten worden en in welke mate de overige gebruikskosten zoals energiekosten kunnen worden geoptimaliseerd of geminimaliseerd. Onderhoud duidt op het daadwerkelijk iets doen aan de assets, zoals repareren, herbestraten, of schilderen. Naast het uitvoeren van fysieke maatregelen aan de assets spelen bijvoorbeeld ook verkeersmaatregelen en handhaving een rol. Deze activiteiten beïnvloeden ook de prestaties van de assets.

Assetmanagement betreft twee soorten activiteiten om assets blijvend te laten functioneren. 'Beheer & onderhoud' betreffen de jaarlijks terugkerende activiteiten en maatregelen; 'projecten' zijn afgebakende éénmalige werkzaamheden. Deze beide soorten activiteiten dienen ertoe dat de prestatie van de asset op het gewenste niveau blijft. De financiering van deze twee soorten activiteiten is veelal verschillend. 'Beheer en onderhoud' wordt meestal beschouwd als jaarlijkse operationele uitgaven (OPEX), de zogenaamde exploitatiebegroting. 'Projecten' worden meestal als investering geactiveerd (CAPEX) en meerjarig afgeschreven.

Bij het managen van assets worden drie rollen onderscheiden. De rol van eigenaar van het kapitaalgoed (asset owner). Als tweede de rol van degene die die namens de eigenaar zorg draagt voor het beheer van zijn kapitaalgoed (asset manager). Deze rol kan in dienst van, of namens en voor rekening van de eigenaar door derden (managing agent) worden vervuld; een rentmeester die de uitvoering regisseert. En als derde de rol van degene die het onderhoud verricht, zoals dat door de asset manager is omschreven (service provider) en is veelal uitbesteed, maar niet noodzakelijkerwijs bij dezelfde partij als de managing agent. In de praktijk zien we dat alle combinaties van rollen bij één of meerdere partijen kunnen voorkomen. De reikwijdte van de verantwoordelijkheid van de managing agent kan contractueel op veel verschillende manier worden ingevuld.

Assetmanagement streeft naar optimalisatie van het evenwicht in maximaliseren van prestaties van de assets, het minimaliseren van de risico's en het optimaliseren van de kosten. De mate waarin dat lukt is een indicatie voor de mate van professionaliteit. Daarom is het zinvol de bestaande situatie te onderzoeken, inclusief een grondige inventarisatie van de belangen van de eigenaar en zijn stakeholders, zoals de gebruiker (huurder) van de assets. Dit is niet alleen de basis om juiste keuzes te kunnen maken voor Beheer, Onderhoud en (verbouw-, renovatie-, huurderswensen-, transformatie-, sloop-) Projecten, maar ook om de processen of de organisatie te optimaliseren. Een gestructureerde manier om hiermee om te gaan, is de NEN-ISO55000, dé internationale norm voor assetmanagement. Deze norm beschrijft de criteria waaraan een professionele beheerorganisatie moet voldoen.



Een praktisch begin van professionalisering van assetmanagement is het uitvoeren van een 'maturity scan ISO55000', waarbij de taakvolwassenheid van het eigenaarsperspectief en de inrichting van beheer en onderhoud worden getoetst aan de criteria zoals verwoord in NEN-ISO55000. De uitkomst biedt handvaten voor gerichte verbetering. Het implementeren van professioneel assetmanagement binnen een organisatie leidt nogal eens tot organisatorische aanpassingen, waarbij bestaande patronen moeten worden doorbroken. Deze verandering vraagt vaak om (externe) begeleiding van een verandermanager.

Contact

Rinus Vader +31 6 29 598 085
Annemarie Kin +31 6 54 245 137
Eric Delhez +31 6 52 018 674
assetmanagement@rhdhv.com

<http://royalhaskoningdhv-tailoredassetoptimisation.com>

royalhaskoningdhv.com