

# *Producten & Services Hank Herfkens Vastgoedmanagement*

---

*Voor u ligt een samenvatting van de producten en services van Hank Herfkens vastgoed management.*



*Bedenkt realiseert beheert*

# Producten & Services Hank Herfkens vastgoedmanagement

## Samenvatting Producten en Services

Voor u ligt

	Initiatief	Planontwikkeling	Uitwerking & Optimalisatie	Vorbereiding & Opdracht	Uitvoering	Oplevering	Beheer
Diensten							
Haalbaarheid & Scenario's							
'De Tussentijd'							
Complexmanagement							
Haalbaarheidsonderzoek (incl. MJOB excl. hoeveelheden)							
Referentiekwaliteit							
Meerjarenperspectief							
Specificeren, inkopen en contracteren							
dE NIEUWE aANNEMER							

## Haalbaarheid & scenario's

Een haalbaarheidsstudie naar het complexpotentieel gebaseerd op meerdere uitgewerkte beheerscenario's. Het resultaat geeft opdrachtgever de mogelijkheid om op basis van financiële randvoorwaarden reële en betaalbare mogelijkheden te onderzoeken. Door een duidelijke afbakening aan de voorkant wordt veel energie, tijd, geld maar ook teleurstelling bespaard. De beheerscenario's zijn waardevolle, hoogwaardige meerjarige beheerramingen met het accent op onderhoud. De

scenario's zijn zéér goed bruikbaar voor uw strategische afwegingen, voor een meer jaren perspectief en voor de doorrekening van uw huidige portefeuille.

Op basis van rendementsberekening van de verschillende scenario's wordt het meest optimale scenario bepaald. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid dit door de NIEUWE aANNEMER van Hank Herfkens vastgoed management te laten uitvoeren. Hierdoor worden faalkosten en efficiëntieverlies geminimaliseerd en loopt opdrachtgever geen risico op meerwerk.

### 'De Tussentijd'

De tussentijd is de periode die de gemiddelde vastgoedbeheerder nodig heeft zich definitief uit te spreken over de toekomst van een object. De ervaring leert dat, indien deze periode niet goed gemanaged wordt, de meeste schade wordt geleden. Hank Herfkens vastgoed management stelt samen met u de minimale kwaliteitseisen vast en brengt deze onder in het beheersplan 'de Tussentijd'. U kunt met een gerust hart de tijd nemen zorgvuldig een besluit te nemen. Hank Herfkens vastgoed management zorgt dat er geen onnodige financiële schade zal ontstaan. Dit geldt voor het totale beheer, dus voor zowel verhuur, leefbaarheid als technisch beheer.

### Complexmanagement

"Van beheren naar managen"

Complexen zouden niet beheerd, maar gemanaged moeten worden. In traditionele complex beheerplannen liggen alle uitgangspunten en beheermaatregelen vast op alle exploitatiegebieden, zoals huurontwikkeling, onderhoud, bijzondere maatregelen en doelgroep(aanpassingen).

Complex gestuurd werken brengt een logische, efficiënte samenhang en balans aan tussen deze onderwerpen. Doel hiervan is om vanuit mogelijkheden klantwensen direct te kunnen honoreren en steeds de vastgoedeigenschappen, waar mogelijk, aan te passen aan de wensen van doelgroep.

Hank Herfkens vastgoed management geeft u de juiste ingrediënten voor een optimaal complexmanagement. Optimaal, omdat Hank Herfkens vastgoed management de informatie die is vertaald vanuit portefeuillestrategie naar complexniveau, verrijkt met informatie om het rendement te verbeteren tijdens geschikte momenten in de beheerfase. Hierbij kunt u denken aan fysieke ingrepen tijdens reparatie- en mutatieonderhoud, contractonderhoud en natuurlijk het planmatige onderhoud.

Tijdens de implementatie van het complexmanagement worden de bestaande complex beheerplannen verder uitgewerkt en getoetst op samenhang in beleidsuitspraken en bijzondere trajecten.

## Haalbaarheidsonderzoek

"Keep it simple!"

U heeft als opdrachtgever een wooncomplex met de strategie "25 jaar door exploiteren". U vraagt u af: Is dit verstandig? Is dit haalbaar? En wat zijn de alternatieven?

Hank Herfkens vastgoed management stelt het complex en haar gebruikers centraal; gezamenlijk bepalen zij het potentieel. Het complex met haar fysieke mogelijkheden en haar gebruikers met hun eisen en wensen. Wij hanteren de uitgangspunten: 'het moet, het kan, het mag'. Door dit principe creëren wij heel duidelijk een complexstrategie met een optimaal rendement!

Het moet - U hebt geen keuze, externe factoren bepalen dit.

Het kan - De mogelijkheden het rendement gunstig te beïnvloeden.

Het mag - Binnen het kader "het kan" kunt u richting geven.

## Conditie scan KiB methodiek inclusief MJOB exclusief hoeveelheden inventarisatie

"Specificeren en balanceren met KiB-methodiek "

Nog nooit was het meten en vastleggen van de conditie van uw vastgoed zo simpel. Hank Herfkens vastgoed management hanteert de KiB methodiek (kwaliteit in balans).

Kwaliteit is een breed begrip. Hank Herfkens vastgoed management houdt van simpel. Wij meten de kwaliteit van alle bouwdelen van uw complex. Alle onderdelen staan immers met elkaar in verband. Kwaliteit bestaat voor Hank Herfkens vastgoed management uit functionaliteit, voorzieningen, esthetiek en comfort.

U bepaalt de norm en de kwaliteit, zodat we een goed vertrekpunt voor Hank Herfkens vastgoed management vaststellen. Wij vertalen deze uitgangspunten in normen en in concrete prestatie-eisen per bouwdeel. Deze prestatie-eisen doen uitspraak over de aanwezigheid, hoeveelheid, het functioneren, de esthetiek en comfort. De gewenste prestaties worden vergeleken met de aanwezige situatie. Het verschil daartussen bepaalt de uit te voeren maatregelen.

## Altijd een alternatief!

De uitvoerige rapportage geeft inzicht in:

- > de complex gebonden wenskwaliteit
- > de aanwezige kwaliteit
- > de maatregelen die nodig zijn om de wenskwaliteit te benaderen

Hank Herfkens vastgoed management biedt tevens de maatregelen voor de toekomst, die nodig zijn om de kwaliteit gedurende de resterende exploitatieperiode te kunnen behouden. Deze meerjarenprognose noemt Hank Herfkens vastgoed management een beheerscenario.

U kunt ook gebruik maken van de referentiekwaliteit van Wereldstad Vastgoedzorg. Hank Herfkens vastgoed management beschikt over referentiekwaliteit op alle relevante vastgoedtypes.

## Referentiekwaliteit;

"Dé start van sturen op kwaliteit "

Hank Herfkens vastgoed management kan uw organisatie ondersteunen bij het ontwikkelen of vaststellen van de basiskwaliteit. Deze basis - ook wel referentiekwaliteit - is belangrijk bij het sturen op uw portefeuillestrategie. De referentiekwaliteit zorgt voor een uitwisselbare en begrijpelijke taal.

5. Nieuwbouw verkoopkwaliteit	6. nieuwbouw-huurkwaliteit	7. Pluspakket energie	8. pluspakket veiligheid	9. pluspakket toegankelijkheid	10. complex keuze pakket	11. klantkeuze pakket	12. pluspakket technisch	4. zelfaangebrachte voorzieningen ZAV
3. Verkoopkwaliteit	2. Wereldstad - referentie kwaliteit							
1. miniumkwaliteit								

### Implementatie kan direct starten

De referentiekwaliteit draagt bij aan het differentiëren van uw portefeuille in verschillende strategische labels. Hank Herfkens vastgoed management heeft een evenwichtige referentiekwaliteit ontwikkeld. Deze is direct bruikbaar en te implementeren.

De meerwaarde van deze referentiekwaliteit is niet alleen de heldere omschrijving, maar ook de duidelijke relatie met bestaande normen en de meetmethode. Dat maakt deze referentiekwaliteit bij uitstek geschikt voor een prestatiegerichte samenwerking. De kwaliteit wordt uitgedrukt in een basiskwaliteit en een minimale kwaliteit. Hiernaast geeft deze houvast als het gaat om het bepalen van de norm, waaraan voldaan moet worden na de ingreep of bij periodieke keuringen.

### Keuzepakketten

De referentiekwaliteit kan worden aangevuld met handige keuzepakketten. Hierbij kunt u denken aan een minimale verplichte kwaliteit, maar ook aan pakketten op basis van energiestaat, duurzaamheid, veiligheid, specifieke doelgroepen, luxe of verkoop.

## Meerjarenperspectief;

"Vastgoed: katalysator voor ontwikkeling "

- *Kunnen wij efficiënter omgaan met ons vastgoed?*
- *En is dat in het belang van de gebruikers en van de omgeving?*
- *Wat willen we precies met ons vastgoed?*
- *Hoe gaan we de komende jaren met ons vastgoed om?*
- *Wanneer besluiten we om nieuw vastgoed te (her)ontwikkelen?*
- *En wanneer laten we dat aan anderen over?*
- *Wat zijn ontwikkelingen in verkoop- en / of huurprijzen?*
- *Wanneer verkopen we welke vastgoedobjecten?*

Dit is bij uitstek het moment om al die vragen in samenhang te beantwoorden! Het gaat immers om belangrijke projecten, waarmee grote investeringen zijn gemoeid. In het **Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV)** geven we antwoord op bovengenoemde vragen. Het MPV geeft richting aan ons vastgoedbeleid en biedt houvast bij de uitvoering hiervan. Houvast is belangrijk voor de vele partijen, die betrokken zijn bij uw vastgoedportefeuille, zowel binnen uw organisatie als daarbuiten.

**De koers is helder**

Het MPV biedt duidelijkheid: wij bezitten vastgoed om gewenste ontwikkelingen in onze omgeving te bevorderen of te versterken. Vastgoed is een katalysator voor ontwikkelingen om maatschappelijke effecten te bereiken.

Hank Herfkens vastgoed management zorgt voor dit perspectief. Het MPV wordt opgebouwd per complex of desgewenst per vastgoedtype. Het detailniveau van dit perspectief wordt bepaald door het doel. Hank Herfkens vastgoed management beschikt over een uitgebreide benchmark, bruikbaar voor elke vastgoedeigenaar.

**Portfolio management**

Is het doel een strategische analyse van uw portefeuille of dispositie, dan volstaat vastgoedtype pro.

**Asset management**

Is het doel tactisch, bijvoorbeeld uitvoeren van een risicoanalyse of het achterhalen van waar welke vorm van onderhoud wordt toegepast? Dan volstaat bouwdeelanalyseprognose.

**Property management**

Is het doel operationeel, zoals het uitvoeren van het onderhoud jaarprogramma, dan is inzicht in de feitelijke conditie noodzakelijk.

Hank Herfkens vastgoed management is een partij die op drie borden tegelijk kan schaken en hiertussen kan schakelen. Van portefeuille analyse tot en met de meerjarige onderhoudsbegroting.

**Specificeren, inkopen en contracteren;****"Specificeren, inkopen en contracteren van vastgoedonderhoud "**

Hank Herfkens vastgoed management heeft ruime ervaring in het specificeren, inkopen & contracteren van vastgoedonderhoud. Naast het behalen van directe financiële voordelen, worden door onze werkwijze een groot aantal secundaire voordelen behaald. Hank Herfkens vastgoed management voert inkoop en contractvorming uit, maar zorgt eveneens voor strategische verankering in uw organisatie.

Het doel van het strategisch inkopen van vastgoedonderhoud is uw leveranciers optimaal bij te laten dragen aan het verwezenlijken van zowel uw korte als lange termijn doelen.

## dE nIEUWE aANEMER;

"Hank Herfkens vastgoed management is dE nIEUWE aANNEMER"

Hank Herfkens vastgoed management is geen "normaal" adviesbureau en ook geen traditionele aannemer. Wij zijn nieuw! Hank Herfkens vastgoed management levert altijd het eindproduct, een goed gemanaged en voorspelbaar beheersproces rondom vastgoedzorg. Als opdrachtgever maakt u vervolgens zelf de keuze in welke fase u Hank Herfkens vastgoed management inschakelt. U kunt gebruik maken van het uitgebreide dienstenpakket, u kunt onze vastgoedspecialisten, die u helpen bij complexe vraagstukken op het gebied van portfolio-, asset- en propertymanagement, inzetten en wij kunnen het totale beheerstuk van u aannemen.

Kortom: wij zijn een organisatie die bedenkt, realiseert en beheert van object tot object tot in lengte van dagen. Deze combinatie maakt Hank Herfkens vastgoed management unieke en de perfecte partner!

### Het proces van dE nIEUWE aANNEMER

Het proces is gebaseerd op het procesmodel, dat de stappen omvat die bij een project ideaaltypisch doorlopen worden. Hierin is de taakverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer aangegeven. Het procesmodel omvat de zeven onderscheiden procesfasen:

1. Initiatieffase
2. Planontwikkeling
3. Planuitwerking en optimalisatie
4. Opdrachtverstrekking en voorbereiding uitvoering
5. Projectuitvoering
6. Oplevering
7. Beheerfase (exploitatieperiode)



### Over Hank Herfkens Vastgoed management

Dit productblad is eigendom van Hank Herfkens vastgoed management BV. Met recht mag Hank Herfkens vastgoed management zich expert noemen in de wereld van vastgoedbeheer anno 2016. Met deze grondslag maken de services van Hank Herfkens vastgoed management het verschil in de vastgoedbranche. Gecombineerd met een transparante werkwijze voor een solide vertrouwensrelatie ondervindt u alle gemak als het om uw vastgoedbeheer gaat.