

# Werksfeer & methodiek

Cultuur, aanpak en dagelijkse praktijk



## Het bedrijf

Tijdens mijn stage merkte ik meteen: hier werk je niet náást elkaar, maar écht mét elkaar. Verschillende disciplines, één team. Wat me het meest bijbleef? De lach tussendoor, de borrel na een drukke week en de sportsessies op vrijdag ochtend. Hoewel je een vaste stagebegeleider hebt, merkte ik dat eigenlijk iedereen binnen het team bereid is om je te helpen. Je kunt altijd bij iemand terecht met vragen, en dat zorgt ervoor dat je je snel op je gemak voelt en veel leert in korte tijd.

## Werkwijze: de vier G's

### Gevarieerd

Je werkt- en leert samen met experts uit verschillende expertises.

### Gezellig

Samen sporten naast kantoor én een gezellige vrij-mi-bo: zo blijven we fit en houden we de sfeer erin.

### Gedreven

Til je carrière naar een hoger niveau door al werkend de nieuwste certificaten te behalen.

### Groeien

Er is ruimte voor jou en al je ideeën. Pitch een nieuwe tool of voer onderzoek uit. Het mag allemaal.

STAP 1

Opdracht ontvangen →

STAP 2

Inspectie uitvoeren →

STAP 3

Data verwerken →

STAP 4

Rapportage opstellen →

STAP 5

Opleveren aan klant



# Werkzaamheden & (D)MJOP

(Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplanung



## Wat is een MJOP?

Een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) geeft vastgoedeigenaren en beleggers grip op de technische conditie van hun gebouw. Ausems Vastgoed inspecteert het gebouw, beoordeelt de technische staat en vertaalt dat naar een concreet onderhoudsplan voor de komende 10 tot 30 jaar inclusief kosten en timing.

## Project: Kennemer Golf & Country Club, Zandvoort

Het MJOP is opgesteld voor de golfclub die in 2027 gastheer is van het KLM Open, een van de oudste en meest prestigieuze internationale golftoernooien van Nederland. Het rapport omvat meerdere gebouwdelen op het terrein.

Clubhuis

Secretariaat

Ballenhuisje

Opslagloods

Greenkeepersgebouw

3x Woning

Tassenloods

Drivingrange



## Mijn werkzaamheden

### 1. Intake & voorbereiding

Voorafgaand gesprek met de opdrachtgever om aandachtspunten en bijzonderheden per gebouwdeel in kaart te brengen

### 2. Inspectie / Rondleiding

Afhankelijk van het project wordt een begeleide rondleiding door het gebouw of terrein gehouden, of wordt zelfstandig een inspectieronde uitgevoerd. Tijdens de inspectie worden notities gemaakt en foto's genomen van aangetroffen gebreken.

### 3. Uitwerken

Alle gebouwelementen ingevoerd en beoordeeld conform NEN 2767-norm: conditiescores, levensduur installaties en staat bouwkundige onderdelen.

### 4. MJOP Rapport opstellen

Resultaten verwerkt in overzichtelijke tabellen met onderscheid per kostensoort, aangevuld met toelichtingen op aandachtspunten in het eindrapport

# Werkzaamheden & TDD

Technical Due Diligence

## Wat is een TDD?

Een Technische Due Diligence (TDD) is een onafhankelijk technisch onderzoek naar de bouwkundige en installatietechnische staat van een vastgoedobject. Het wordt uitgevoerd bij aan- of verkoop van vastgoed en geeft inzicht in risico's, direct noodzakelijk onderhoud en verwachte kosten op korte en lange termijn.

## Project: Minervum 7003, Breda

Het Technisch Due Diligence (TDD) is opgesteld voor het bedrijfscomplex aan Minervum 7003 in Breda. Dit adres huisvest onder andere Lensvelt, een internationaal exclusieve designmeubelfabrikant, evenals andere bedrijven binnen de design- en creatieve sector. Het gebouw is ontworpen door Wiel Arets, een internationaal erkend architect, en kenmerkt zich door een moderne, minimalistische uitstraling met hoogwaardige materialisatie. Het complex bestaat uit meerdere gebouwdelen met functies zoals kantoorruimten, showrooms en bedrijfsruimten.



### Het proces

Het proces dat doorlopen wordt is grotendeels overeenkomstig met een MJOP (zie linker poster). Het verschil ligt met name in de focus op risicoanalyse, technische staat en investeringsbeslissingen in plaats van planmatig onderhoud.

### Ervaring

Wat ik vooral heb gemerkt tijdens mijn stage is dat je echt op de meest uiteenlopende locaties komt. Geen gebouw is hetzelfde en dat maakt het werk ook zo leuk en leerzaam. Zo ben ik onder andere op een golfbaan geweest, wat voor mij toch wel een van de meest bijzondere locaties was om te inspecteren. Ook Minervum is mij goed bijgebleven. Dit was namelijk mijn allereerste inspectie samen met Dick, mijn stagebegeleider. Je merkt dan ook dat alles nog nieuw is en dat je extra gefocust bent op wat er gebeurt. Een andere locatie die veel indruk op mij heeft gemaakt, was het PostNL distributiecentrum / Technische Unie gebouw. Dit pand had een oppervlakte van maar liefst 50.000 m<sup>2</sup>. De schaal en complexiteit van zo'n gebouw waren voor mij indrukwekkend.

# Duurzaamheidsopdracht & GPP

Gebouwpaspoort

## Wat is een GPP?

Een gebouwpaspoort (BREEAM-in-Use V6.1.1 → RSC03) brengt alle bouwkundige, constructieve, installatietechnische en ruimtelijke onderdelen van een gebouw in kaart. De BREEAM-score wordt bepaald door hoe volledig deze inventarisatie is - van alleen constructieve basisinfo tot een compleet overzicht inclusief installaties, gevels en ruimtelijke indeling.

## Opdracht: Ontwikkelen gebouwpaspoort

Ausems kreeg steeds vaker de vraag van klanten of zij een gebouwpaspoort konden leveren, gedreven door de groeiende aandacht voor duurzaamheid in de vastgoedmarkt. Er bestond intern al een minimale opzet, maar deze voldeed niet aan de eisen van BREEAM-in-Use v6.1.1.

In samenwerking met Matthias de Leeuw (Lead Sustainability) heb ik het gebouwpaspoort verder ontwikkeld tot een volledig, herbruikbaar sjabloon dat direct inzetbaar is voor elk project. Per gebouw hoeven alleen de projectspecifieke gegevens ingevuld te worden, wat zorgt voor een efficiënte werkwijze. Op verzoek van een klant is ook een visueel aspect toegevoegd om de leesbaarheid en toegankelijkheid te verbeteren.



## Gebouwpaspoort

Nijmegenweg 20, Venlo

ausems.  
beheer en advies



ausems.

- 21 Buitenwanden**  
Stoelconstructie metaalwerk  
De grond van het gebouw bestaat uit metaalwerk met een totale oppervlakte van circa 13000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 24 Trappen en hellingen**  
Binnentrappen metaal  
In het gebouw zijn binnen trappen aanwezig, bestaande uit een trap met een breedte van circa 1200 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 28 Hoofdraagconstructies**  
Kalken/ijzer  
De hoofdraagconstructie van het gebouw bestaat uit stalen kolommen en liggers met een totale oppervlakte van circa 20000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 31 Buitenwandopeningen**  
Dakopeningen  
In het gebouw zijn dakopeningen aanwezig, bestaande uit een dak met een oppervlakte van circa 10000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.

- 32 Binnenwandopeningen**  
Binnenduren  
In het gebouw zijn binnen wandopeningen aanwezig, bestaande uit een wand met een oppervlakte van circa 15000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 37 Dakopeningen**  
Dakluk  
Op het dak van het gebouw is een dakluk aanwezig, met een oppervlakte van circa 1000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 41 Buitenwandafwerking**  
Omheiningwerk voorwerk  
Op grond van het gebouw is voorwerk aanwezig, bestaande uit een oppervlakte van circa 10000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.

- 42 Binnenwandafwerkingen**  
Wandafwerking  
In het gebouw zijn diverse wandafwerkingen aanwezig, bestaande uit wanden met een oppervlakte van circa 18000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 43 Vloerafwerking**  
Vloerafwerking  
In het gebouw zijn diverse vloerafwerkingen aanwezig, bestaande uit vloeren met een oppervlakte van circa 15000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 45 Plafondafwerkingen**  
Plafondafwerking  
In het gebouw zijn diverse plafondafwerkingen aanwezig, bestaande uit plafonds met een oppervlakte van circa 15000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.

ausems.

- 46 Schilderwerk**  
Binnenschilderwerk  
In het gebouw zijn binnenschilderwerk op het metaalwerk aanwezig met een oppervlakte van circa 10000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 47 Dakafwerking**  
Dakafwerking  
Op het dak van het gebouw zijn diverse dakafwerkingen aanwezig, bestaande uit stalen dakafwerking met een oppervlakte van circa 10000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 48 Vloerbelasting**  
Vloerbelasting  
Op het dak van het gebouw zijn diverse vloerbelastingen aanwezig, bestaande uit vloeren met een oppervlakte van circa 10000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.

- 51 Warmte opwekking**  
Aerothermische gasboiler  
In het gebouw zijn twee aerothermische gasboilers aanwezig met een totale oppervlakte van circa 2000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 52 Afvoeren**  
Herwaterafvoer pvc  
In het gebouw zijn herwaterafvoeren aanwezig, bestaande uit een herwaterafvoer met een totale lengte van circa 10000 m. Inbouw 2025.
- 53 Water**  
Drukverhogingsinstallatie drinkwater  
In het gebouw zijn drukverhogingsinstallaties voor drinkwater aanwezig, bestaande uit een drukverhogingsinstallatie met een totale lengte van circa 10000 m. Inbouw 2025.

- 57 Luchtbehandeling**  
Centrale mechanische afzuiginstallatie  
In het gebouw zijn twee centrale mechanische afzuiginstallaties aanwezig met een totale oppervlakte van circa 2000 m<sup>2</sup>. Inbouw 2025.
- 58 Regeling klimaat en sanitair**  
Stelmotoren lichting  
In het gebouw zijn stelmotoren voor lichting aanwezig met een totale lengte van circa 10000 m. Inbouw 2025.

## Het proces

Als eerste heb ik de richtlijnen en criteria van BREEAM-in-Use v6.1.1 bestudeerd om te begrijpen waaraan het gebouwpaspoort moest voldoen. Op basis daarvan heb ik een nieuw sjabloon ontwikkeld. Vervolgens heb ik het sjabloon toegepast op een daadwerkelijk gebouw. Via een inspectie en de beschikbare documentatie uit de dataroom heb ik alle bouwkundige, constructieve en installatietechnische onderdelen geïnventariseerd. Hierbij maakte ik gebruik van het programma O-Prognose, waarmee de materialen en onderdelen van het gebouw systematisch in kaart zijn gebracht. De verzamelde gegevens zijn vervolgens verwerkt in het gebouwpaspoort. Als aanvullende stap heb ik een visualisatie ontwikkeld die de gebouwinformatie overzichtelijk en toegankelijk presenteert voor klanten. Dit visuele element is op verzoek van een klant toegevoegd en verduidelijkt hoe het gebouw er in werkelijkheid uitziet. Het gehele proces heb ik grotendeels zelfstandig uitgevoerd, met enkele tussentijdse afstemmingen met Matthias de Leeuw (Lead Sustainability). Terugkijkend zie ik als verbeterpunt dat ik de BREEAM-criteria eerder had moeten bestuderen, waardoor ik gedurende het proces minder tussendoor aanpassingen had hoeven maken.