



TECHNISCH BEHEER

Wij bieden ondersteuning aan het geheel van technische activiteiten dat gericht is op het onderhouden en aanpassen van de kwaliteit van een object en de woonomgeving.

INSPECTIES

Wij bieden verschillende inspectiediensten aan om de onderhoudstoestand te bepalen specifiek gericht op het doel waarvoor de inspectiedata verkregen wordt.

ONDERZOEK

Wij doen eigen onderzoek naar de afwerking van bouwmaterialen en beheren een eigen buitenexpositie zodat wij in staat zijn om adviezen te geven op basis van eigen kennis en ervaringen.

OPLEIDING

Wij bieden onze branche (maatwerk) trainingen aan op basis van actuele thema's en onderwerpen uit de branche waarbij bedrijfs- en persoonlijke ontwikkeling centraal staat.

AHA-ADVISEURS

Expertisecentrum in onderhoud



AHA-Adviseurs
T 0522 46 09 95
F 0522 46 05 15

Bezoekadres
Achthoevenweg 8b
7951 SK Staphorst

Postadres
Patrijs 29
7951 VG Staphorst

Internet
www.aha-adviseurs.nl
info@aha-adviseurs.nl

EXPERTISE- EN ONDERZOEKSCENTRUM

TRAINING EN OPLEIDING

Doordat AHA-Adviseurs als expertisecentrum werkt voor woningcorporaties, gebouwbeheerders en onderhoudsbedrijven weten we als geen ander de actuele thema's en onderwerpen uit de branche. Daarnaast worden onze trainingen gegeven door docenten die zelf nog actief zijn als de adviseur in de vastgoedbranche.

Onze trainingen zijn praktijkgericht met als belangrijkste doel om opgedane leerresultaten direct toepasbaar te maken. Wat bij ons geleerd wordt kan de volgende dag ingezet worden. Maatwerkadvies of in-company trainingen zijn ook mogelijk. Op de website is meer informatie te vinden over het trainingsaanbod, de datums en de kosten. We ontmoeten u graag.

INSPECTIES

Of het nu strategische beleidsbepaling, de tactische planning van onderhoudsactiviteiten of de operationele planning en uitvoering van de activiteiten is, er zijn actuele gegevens nodig om goed onderbouwde keuzes te maken.

CONDITIEMETING

Conditiemeten volgens de NEN 2767 is een objectieve en werkbare methode om uniform de kwaliteit van bouwdeelen en gebouwen te meten. De methode brengt de onderhoudstoestand objectief en uniform in kaart. Met de gegevens die verkregen worden door de conditieopname kunnen onderbouwde beslissingen genomen worden en kunnen onderhoudsactiviteiten voor de middellange (en lange) termijn gepland en begroot worden. Voor meerdere woningcorporaties heeft AHA-Adviseurs conditiemetingen uitgevoerd.

ONDERZOEK

Het voorkomen van schade is een belangrijke reden om materiaalonderzoek te laten uitvoeren. Ook kan het voorkomen van een herhaling van schade een reden zijn om een alternatief materiaal of werkwijze te zoeken. Het niet doorvertalen van leereffecten van oude naar nieuwe projecten zijn de grootste veroorzakers van faalkosten, zo blijkt uit een algemeen bouwonderzoek van USP marketing consultancy. Naast faalkosten en ook het afbreukrisico van de reputatie en vanwege de groeiende aansprakelijkheid gaan bouw- en afwerkingsbedrijven steeds vaker over tot het doen van materiaalonderzoek. Door middel van onderzoek blijkt wat de kritische eigenschappen zijn van een materiaal of zijn verwerkingswijze en of schade kan worden voorkomen. Ook kan een alternatief materiaal gevonden worden als toepassing niet zonder aanvaardbare risico's mogelijk blijkt te zijn.

VERFKOMPAS

Vanaf 2010 is AHA-Adviseurs begonnen met het onderzoeken naar de nieuwe verven VOC 2010. Inmiddels zijn er drie verfkompassen uitgekomen daarmee haalde AHA-Adviseurs landelijke bekendheid. Het doel is de branche zekerheid beiden over de prestaties en eigenschappen van nieuwe producten waarbij we een vraagbaak zijn en totale ontzorging willen bieden aan onze branche. Het verfkompas is in 2014 in een geheel nieuwe vorm verschenen en zijn via de website www.aha-adviseurs.nl te bestellen.

LEVENSDUURZAAMHEID

De duurzaamheid van een verfsysteem wordt door diverse aspecten bepaald. Naast de ligging, zijn de uitvoeringskwaliteit en systeemkeuze ook grote invloedsfactoren. In 2005 is begonnen met buitenexpositie onderzoeken. Om de 6 maanden wordt de degradatie van verfproducten gevolgd en geanalyseerd. Ook deze resultaten worden gerapporteerd en biedt onmisbare informatie voor prestatiecontracten en resultaatverplichtingen.

WWW.AHA-ADVISEURS.NL

TECHNISCH BEHEER VAN VASTGOED

WOONKWALITEITSONDERZOEKEN EN TOEKOMSTWAARDE

Door veranderende eisen en vooral toenemende eisen is er sprake van functioneel verval van vastgoed. Het is van belang om inzicht te krijgen in de kracht en de zwakten van het vastgoedbezit. AHA-Adviseurs heeft een model (SWOT analyses complex) ontwikkeld om een beeld te vormen van de bestaande en wenselijke portefeuille. De kracht van het model is dat het voor ca. 60 % rekent met input van bestaande data. De overige ca. 40% wordt verkregen door Quick scans.

De kracht en de zwakten worden vertaald naar een 'voorzet vastgoedstrategie'. Door het model 'SWOT analyses complex' kunnen toekomstige risico's herkend worden en toekomstwaarde gerealiseerd worden. De toekomstwaarde zorgt voor marktwerking, verhuurbaarheid en voorkomt lange leegstand en zorgt voor een lange woonduur.

WOONWENSEN EN WOONBEHOEFTE ONDERZOEK

De belevingswaarde van de gebruiker speelt een belangrijke rol bij de toekomstwaarde van vastgoed. Bij vastgoedbeheerders groeit het besef om de gebruiker intensief te betrekken bij het beheren van vastgoed. Dit wordt zichtbaar in de huidige woningmarkt. De woningmarkt is in de tijd verschoven van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt. Door te beantwoorden aan deze woonwensen wordt het woongenot voor de huurder vergroot en neemt voor de corporatie de klanttevredenheid toe. AHA-Adviseurs heeft verschillende concepten ontwikkeld voor bewonersparticipatie. De kracht van deze concepten is de directe integratie in het onderhoudsbeleid van de woningcorporaties.

STRATEGIEVORMING

Bij het bepalen van de strategie speelt het strategisch voorraadbeleid van de corporatie weer een belangrijke rol. We onderscheiden de marktstrategieën, de complexstrategieën en de onderhoudsstrategieën. Voor diverse corporaties hebben wij praktische strategieën ontwikkeld die richting bieden en onderbouwing geven op de wijze waarop onderhoudsingenrepen, woningverbetering en renovaties uitgevoerd moeten worden.

DUURZAAM WONINGBEHEER

Steeds meer vastgoedbeheerders besteden aandacht aan het duurzaam beheren van woningen. In het strategisch voorraadbeleid wordt aandacht gegeven aan het milieubeleid, praktisch uitgewerkt in het uitvoeren van energetische verbeteringen tijdens renovaties. Toch zijn er nog flinke vooruitgangen te boeken op het gebied van duurzaam beheren. AHA-Adviseurs adviseert bij het verlengen van levensduur, het toepassen van energetische wijzigingen en het duurzaam uitvoeren van technische ingrepen en onderhoud

MEERJAREN ONDERHOUDSBEGROTING EN PLANNING

Een meerjarenonderhoudsplanning is een manier om de onderhoudskosten op korte en lange termijn beheersbaar te maken. Door middel van onderhoudsbeleid kan men kwaliteitsniveau, de maatregelen en kosten op elkaar afstemmen. Zo kan men werkzaamheden clusteren om overlast te beperken, maar het is ook mogelijk om hoge kosten in een jaar over langere termijn te spreiden door werkzaamheden aan te passen of te verschuiven. Voor woningcorporaties, gebouwbeheerders en onderhouds- en bouwbedrijven maken wij meerjarenbegrotingen, bedrijfswaardeberekeningen en exploitatiebegrotingen.

DATA ANALYSE EN BEHEER

Corporaties beschikken vaak over een schat aan informatie. Informatie die vaak niet volledig benut wordt of die niet opgevraagd wordt bij partijen die informatie kunnen aanleveren. Het verzamelen van data kan waardevolle managementinformatie opleveren. Informatie na onderhoudsingenrepen kunnen dienen als input voor markt-, complex- en onderhoudsstrategieën met als uiteindelijke doel feedback te geven op de strategische beleidsdoelen van de corporatie.

