



# Vastgoedeigenaar *met verantwoordelijkheden*

Bob de Jong (Garantienet)

*met medewerking van*

IJsbrand van Straalen (TNO)

---



# Introductie



Directeur – eigenaar van Garantienet bv.

Sprekend vanuit de ervaring met de verantwoordelijkheid voor het beheer en herontwikkeling van bestaande kantoorpanden.

De beheerder als intermediair tussen eigenaar en gebruiker

## GARANTIENET

Garantienet is een Netwerk van professionals voor exploitatie, beheer en verbetering van bestaande kantoorpanden.

Bob de Jong, oprichter van Garantienet is al vanaf zijn studie aan de TU Delft bezig met de bestaande voorraad. Met inmiddels meer dan 25 jaar ervaring binnen het vakgebied, is niet alleen veel kennis opgedaan, maar is ook een enorm (kennis)netwerk opgebouwd. Deze kennis en dit netwerk staan onze opdrachtgevers ter beschikking.

Garantienet stelt per project een team samen met passend specialisme. Eén projectmanager zorgt voor de coördinatie van het team en voor de realisatie van de projectdoelstellingen en de kwaliteit van de aflevering.

Een professionele oplossing met een menselijke maat



# Doelstelling van de eigenaar

Behalen van rendement op de investering  
*financieel / sociaal*





# Redenen om te huren

- Locatie
- Uitstraling
- Prijs
- Comfort
- Veiligheid
- MVO





# Veiligheid als aspect

- ▢ Omgevingsveiligheid
- ▢ Arbo-veiligheid
- ▢ Brandveiligheid
- ▢ Inbraakveiligheid
- ▢ Maatschappelijke veiligheid

Brandveiligheid is een van de aspecten bij een locatiekeuze. Doorgaans is dit aspect geen 'showstopper' er wordt vanuit gegaan dat dit veiligheidsaspect maakbaar is.





# Wettelijke kaders

## Bouwbesluit

Bouwkundige en installatietechnische eisen waaraan een gebouw moet voldoen bij een bepaald gebruik.

*Harde formulering van het eisenpakket*

*Handhaving door Brandweer*

## Arbowet

Aanvullend op de technische bepalingen in het bouwbesluit, eisen voor een gezonde (werk)omgeving, en organisatorische eisen om de veiligheid te kunnen waarborgen zoals BHV.

*Eisenpakket zelf samenstellen*

*Handhaving door Arbeidsinspectie*



# Wettelijke kaders

## Burgerlijk Wetboek

Waarin de zorgplicht omschreven staat, die de grondslag vormt voor hiervoor beschreven wetten en voorschriften.

*Verantwoordelijkheid zelf afwegen*

*Geen directe handhaving; Toetsing (door een rechter) NA een calamiteit.*

## Ontwikkeling

*Van voorschrijven naar verantwoording nemen*

*Van handhaven naar achteraf toetsen*



# Positie van partijen

## Gebruiker als werkgever

- De eerste en enig aansprakelijke partij voor onheil aangedaan aan haar medewerkers.

## Eigenaar van een gebouw

- De partij die door middel van een (huur)contract verplichtingen op zich genomen heeft om de veiligheid van de huurder te waarborgen.  
Is in deze aanspreekbaar door de huurder (gebruiker).

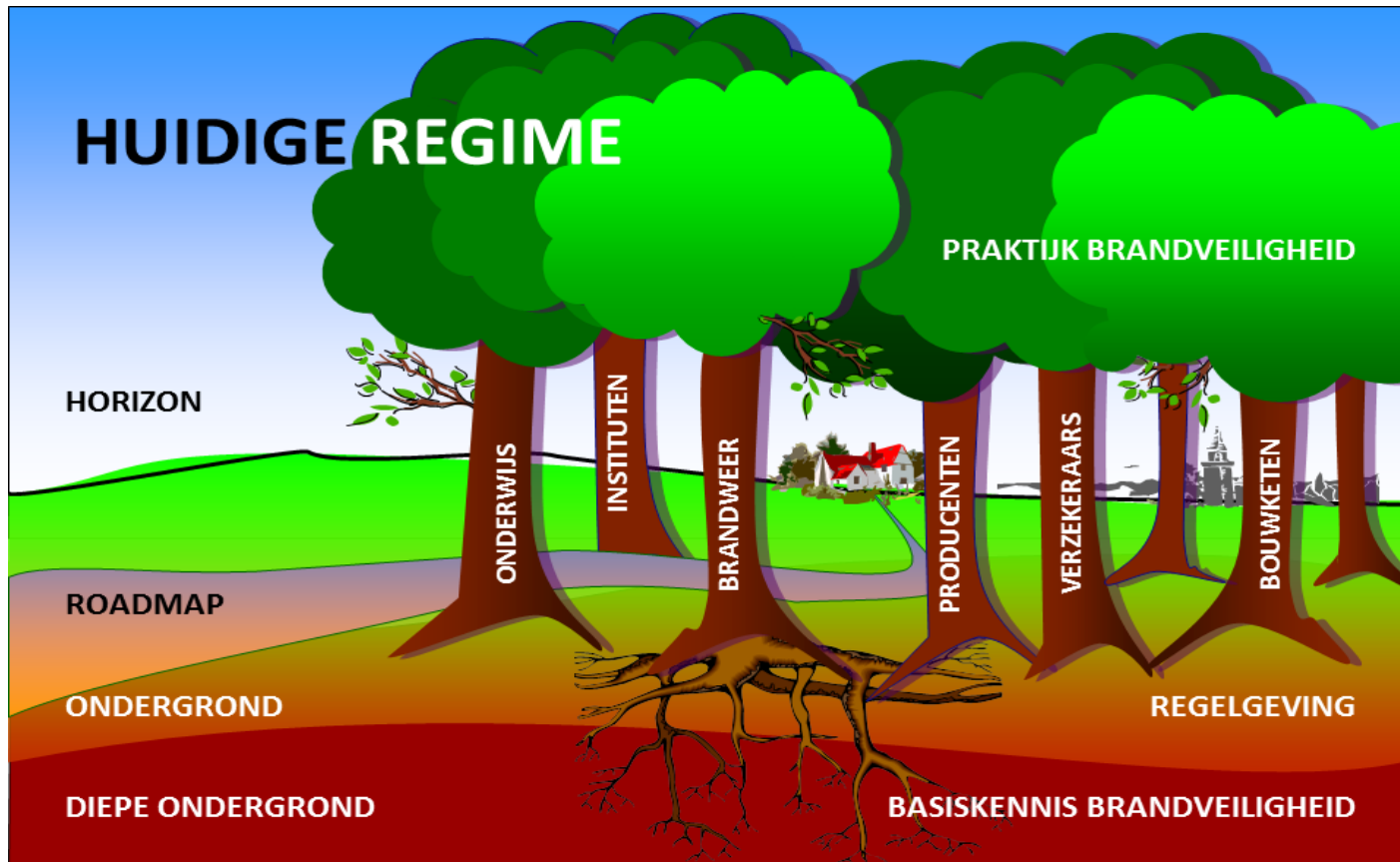
Zorgplicht blijft het sleutelwoord.





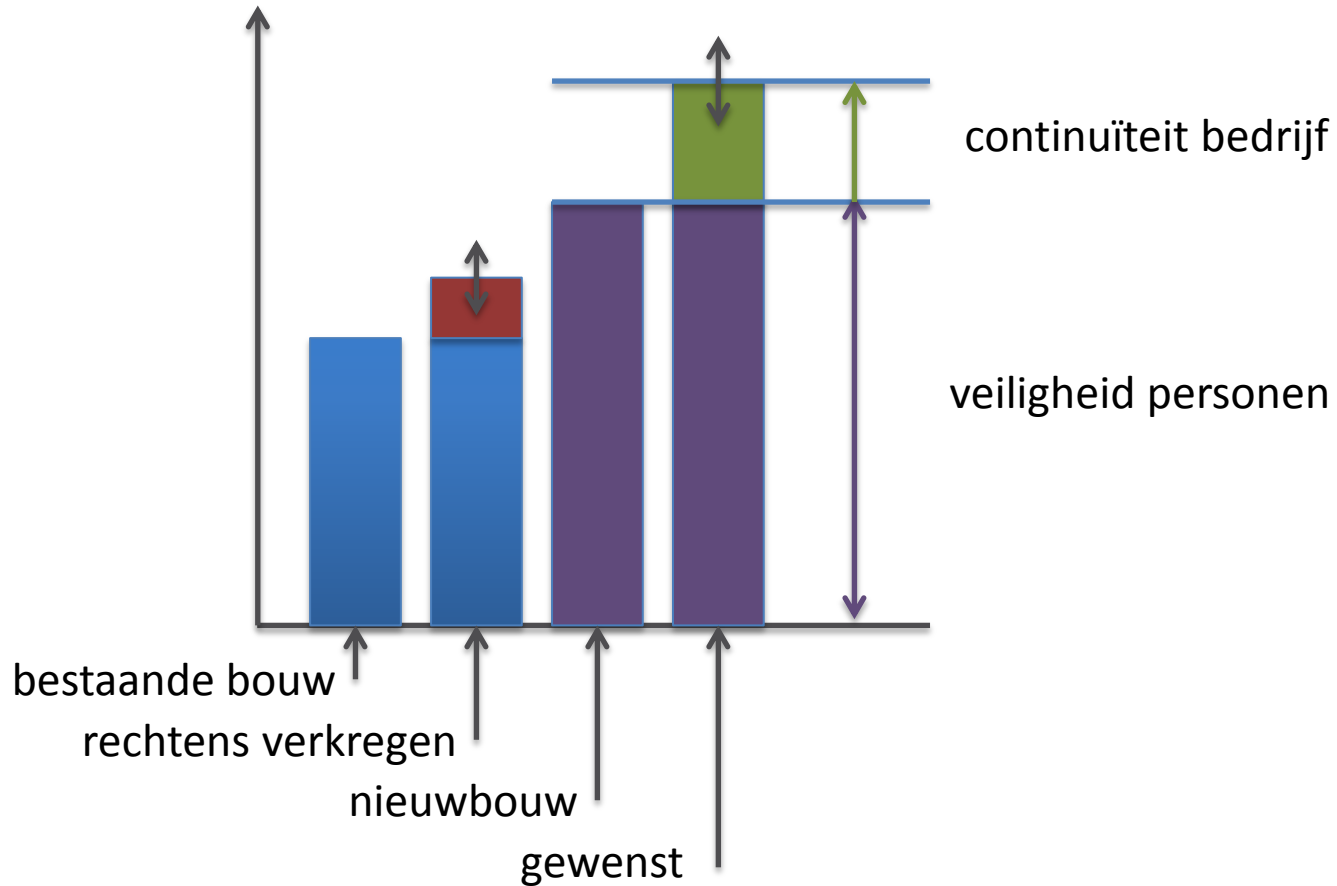


# De positie van professionele partijen





# Veiligheidsniveau





# Veiligheid voor wie of wat

## Personenveiligheid

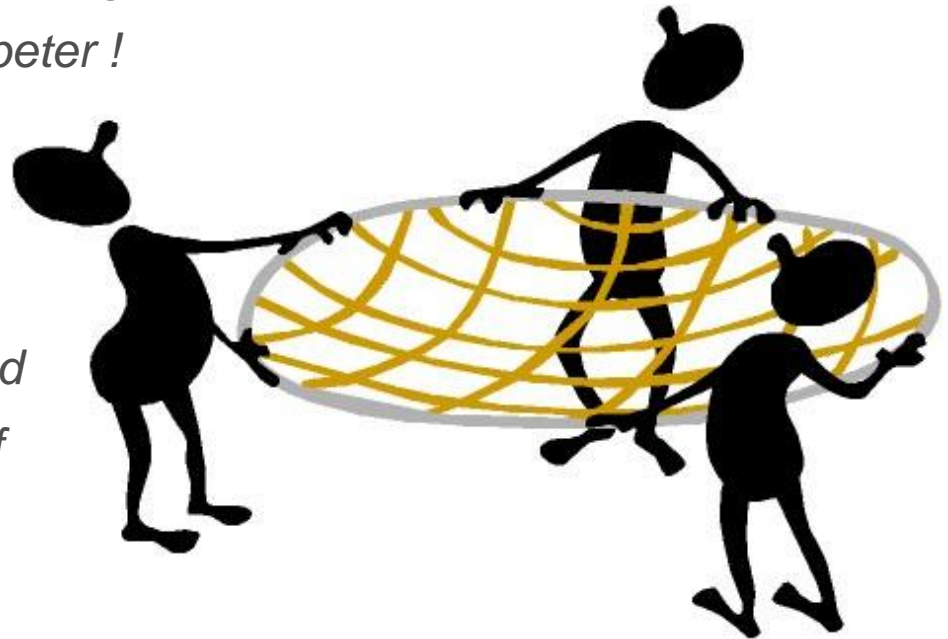
Verankerd in de genoemde wetgeving

*Kan het beter ? – het kan altijd beter !*

## Bedrijfscontinuïteit

Is geen item in de regelgeving

*Verbetering komt alleen tot stand  
door initiatief van eigenaar en/of  
gebruiker.*





# Rendementsafweging

## Kosten van maatregelen

Investering	eenmalig	eigenaar
Certificering	eenmalig	eigenaar
Onderhoud en gebruik	cyclisch	gebruiker
Organisatorische impact	cyclisch	gebruiker
(partiële) Vervanging	cyclisch	eigenaar/gebruiker



# Rendementsafweging

## Baten

- ▷ De overheid dwingt een minimum niveau af, als 'beloning' mag het object gebruikt worden.
- ▷ Stimuleert de gebruiker aanvullende maatregelen?
- ▷ Stimuleert de verzekeraar aanvullende maatregelen?
- ▷ Waardering van niet materiele baten zoals reputatie of imago

## Hoe kunnen we maatregelen raten ten opzichte van elkaar?

- ▷ Bijdrage aan de veiligheid
- ▷ (kosten) Effectiviteit



De verantwoordelijke eigenaar...

**ZORGEN MOET  
JE DOEN**

**NIET MAKEN**

*Loesje*