

Scholen moeten grip krijgen op de meerjarige investeringen in hun gebouwen. Cruciaal is dat ze weten wat het vastgoed waard is, welke onderhoudsverplichtingen er zijn en of de exploitatielasten in de toekomst kunnen worden opgebracht. Een vastgoedmanagementsysteem kan uitkomst bieden, maar voor welk systeem kies je als school?

De keuze voor een vastgoedmanagementsysteem

Onderscheid tussen vastgoedmanagementsystemen

Vastgoedmanagementsystemen zijn grofweg te verdelen in *integrale systemen* en *best of breed* oplossingen. Een *integraal systeem* voegt alle aspecten van bedrijfsvoering samen in één systeem. Een *best of breed* oplossing focust zich op één aspect, zoals het opstellen van een MJOP. Een *integraal systeem* lijkt in eerste instantie dé oplossing, maar veel organisaties kunnen ook prima uit de voeten met *best of breed* oplossingen.

Een integraal systeem is meer dan een tool die processen ondersteunt. De school adopteert ook het historisch gedachtengoed van de leverancier. Sommige systemen zijn ooit ontwikkeld om alle bedrijfsprocessen te ondersteunen, andere om bijvoorbeeld alleen de facilitaire afdeling te bedienen. Die systemen zijn niet op voorhand ongeschikt voor onderwijsorganisaties. Maar besef wel, dat de keuze voor een vastgoedmanagementsysteem ook een (impliciete) keuze is voor een visie op het gebruik.

Het maken van de juiste keuze

De economische levensduur van een vastgoedmanagementsysteem (software) is vier jaar. Een nieuw systeem moet allereerst actuele knelpunten verhelpen, maar ook flexibel genoeg zijn om mee te bewegen met ontwikkelingen in de organisatie op het gebied van vastgoed en IT. Dat is de meest voorkomende fout bij de aanschaf van dergelijke systemen. Met een vraagspecificatie vanuit de perspectieven organisatie, techniek en gebruikers wordt dit voorkomen (zie figuur 1).

Organisatieperspectief

Met welke ontwikkelingen heeft de school de komende periode te maken? Wat is de investeringsruimte van uw school? Hoe kan een systeem dat ondersteunen? Om te bepalen welke gegevens het systeem moet bevatten moet een *vastgoedinformatiestrategie* worden geformuleerd. Dat is een kort en bondig document, dat kaders en richtlijnen geeft voor de keuze voor en de ontwikkeling en inzet van een vastgoedmanagementsysteem. Op zo'n document kunt u een leverancier bevragen.

Technisch perspectief

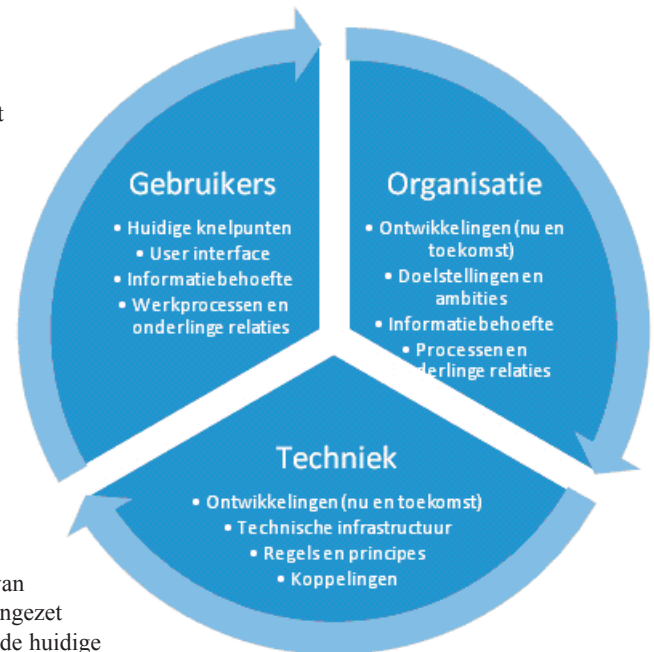
De IT-organisatie formuleert de technische eisen. Het systeem moet passen in de huidige IT-infrastructuur en binnen de geldende regels en principes, maar ook aansluiten bij toekomstige IT-ontwikkelingen. De visie van de IT-afdeling op het afnemen van diensten uit de *cloud*, de interactie met andere gegevensbronnen en richtlijnen voor overdraagbaarheid van gegevens is daarbij leidend.

Gebruikersperspectief

Tenslotte moet de behoefte van toekomstige gebruikers uiteengezet worden. Door knelpunten in de huidige praktijk als uitgangspunt te nemen, deze knelpunten op te lossen en een slimme gebruikersinterface te bouwen, wordt het systeem enthousiast ontvangen in de eigen organisatie. Ook de procesondersteuning en de informatiebehoefte moeten worden beschreven, vanuit gegevensinvoer en prestaties van het systeem. Denk aan automatische signaleringen van verlopen huur- en onderhoudscontracten. Dit kan een groot eisen- en wensenpakket opleveren.

Een alternatief hiervoor is het opstellen van *user stories* of *epics*. Daarin wordt concreet, vanuit het perspectief en in de taal van de gebruiker, beschreven hoe het systeem moet functioneren. User stories zorgen voor dialoog en dwingen de leverancier om zich echt te verdiepen in uw organisatie, processen en mensen.

In de praktijk is de schaalgrootte van onderwijsinstellingen maatgevend voor de vraagbehoefte. Universiteiten en ROC's zoeken systemen, die alle aspecten van



Figuur 1. Specificeren van de vraag vanuit 3 perspectieven.

bedrijfsvoering integreren in een *General Services Organisation* (GSO). Maar uiteindelijk geldt voor elk schoolbestuur: 'bezint eer gij begint', want u zit jaren vast aan een systeem. Het is verstandiger om vooraf de tijd te nemen om uw organisatie voor te bereiden op een systeem, dan er halverwege achter te komen dat het ondermaats presteert of marginaal gebruikt wordt.

Dit artikel is op verzoek van Bouwstenen geschreven door Thijs van der Spil, adviseur bedrijfsvoering en IT, en Wicher Schönau, adviseur maatschappelijk vastgoed, van Twynstra Gudde. Het sluit aan bij de Bouwstenen-bijeenkomst 'Tools Vastgoedmanagement' op 19 juni 2014, waarbij een overzicht werd gegeven van 40 vastgoedmanagementsystemen waaronder Direction Gemeenten, GT Axxerion, Planon Accelerator™, PlenInPlan, Vastgoedmaps en WISH.

Meer weten en doen

Eén van de sessies tijdens de Najaarsbijeenkomst op 4 december 2014 gaat over Vastgoedinformatiesystemen. Op de Kennismarkt staan die dag ook diverse leveranciers om uw vragen te beantwoorden.