

Worstelen met de basis op orde krijgen

De basis op orde. Het klinkt even simpel als noodzakelijk. Maar in de praktijk van de gemiddelde beheerder van maatschappelijk vastgoed kan het toch echt een enorme worsteling zijn. Zeker als een pandemie nog eens extra roet in het eten gooit.



Frank Rubel is beleidsmedewerker huisvesting & facilitaire zaken bij Stichting Swalm en Roer uit Roermond. Hij beheert een vastgoedportefeuille van in totaal 23 schoolgebouwen voor het basisonderwijs.

Al sinds zijn aantreden probeert Rubel de informatievoorziening over het vastgoed op zijn minst basaal op orde te krijgen. Mede geïnspireerd door verhalen van anderen daarover tijdens diverse bijeenkomsten van Bouwstenen die hij bezocht. Nu, zo'n acht jaar later, kan hij niet anders dan concluderen dat dit nog altijd niet gelukt is.

Een belangrijke oorzaak, die voor vastgoedbeheerders vast ook herkenbaar zal zijn, blijkt de hectiek van de dag te zijn. "Het is lastig beleidsmatig zaken op te

pakken als je steeds brandjes moet blussen. En dat laatste is wel een belangrijk gegeven in mijn dagelijkse werk. Voortdurend nemen we ons weer voor om het allemaal zo goed mogelijk te gaan regelen. Maar telkens opnieuw komt er iets tussen wat een structurele aanpak in de weg zit."

Hoge werkdruk

Meest recente brandje, of liever gezegd: uitslaande brand, was de coronacrisis. "Daardoor zijn er heel veel zaken blijven liggen, omdat de prioriteit elders lag. Op sommige vlakken hebben we wel anderhalf jaar vertraging opgelopen."

Toch heeft juist de pandemie ook een positief effect gehad. "Omdat toen duidelijk bleek dat we een aantal zaken in de scholen herkenbaar niet goed geregeld hadden", aldus Rubel. "Daarmee ontstond de legitimering om het met name op het gebied van binnenklimaat en ventilatie beter te regelen. We hebben bijvoorbeeld in het kader van de Specifieke Uitkering Ventilatie in Scholen (SUVIS) met onze installatieadviseur bekeken hoe we het konden gaan doen. We waren namelijk toch al bezig met de aanbesteding van onze onderhoudscontracten. Daar konden we dit mooi in meenemen."

Het neemt niet weg dat Rubel kampt met een hoge werkdruk, die voortvloeit uit het feit dat hij in zijn eentje verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van meer dan twintig schoolgebouwen. "Grote schoolbesturen, zoals BOOR, kunnen zich een aparte vastgoedafdeling veroorloven. Een middelgroot bestuur stelt andere prioriteiten: financieel, personeel en organisatie en bovenal onderwijs. Dan ben je als vastgoedbeheerder toch een beetje een

vreemde eend in de bijt. Wat ik overigens wel kan begrijpen. De kerntaak is toch onderwijs en niet vastgoed."

Nergens in de begroting

Nu, met de fors stijgende energieprijzen, neemt het belang om werk te maken van een moderne vastgoedvoorziening alleen maar toe. Hoe beter de informatie over het energieverbruik per gebouw, hoe slimmer en effectiever maatregelen kunnen worden genomen.

Maar dan nog blijven de kosten van een verbetering voor de baat uitlopen. "Want dat is een ander probleem. De aanschaf van een vastgoedinformatiesysteem kost geld, veel geld. Als je onderhoudsplan overeenkomt met wat je lump sum ontvangt, dan is het gelegitimeerd en gaat de lump sum een op een door naar de onderhoudsvoorziening. Maar de kosten van een vastgoedinformatiesysteem lopen in ons geval op tot wel 50.000 euro eenmalig voor de aanschaf ervan en misschien wel 10.000 euro per jaar aan onderhoud, licentiekosten en beheer. Dat staat nu nog nergens in de begroting. Dus zal er op zijn minst een keer een formeel besluit moeten worden genomen om dit te gaan doen."

Om tot een dergelijk besluit te komen, dient Rubel met een plan en een financiële onderbouwing te komen. "Maar met name dat laatste is lastig, omdat leveranciers niet in staat zijn om daar eenduidig een uitspraak over te doen. Er zijn teveel variabelen, zeggen ze dan. Terwijl ik bij het bestuur en in het managementteam concreet moet kunnen aangeven wat de meerwaarde is om dit te gaan doen. Want zoals ik het nu aanpak volstaat op dit moment. Het bestuur is nog steeds tevreden. Dus je zou eigenlijk moeten

voorrekenen wat het kost aan uren om op de huidige manier te werken en dat spiegelen aan de kosten van een vastgoedinformatiesysteem. Als een systeem bijvoorbeeld 30.000 euro kost en ik bespaar jaarlijks 5.000 euro op mijn uren, omdat ik niet meer telkens opnieuw door mijn dossier hoeft te ploegen, wordt de investering op enig moment vanzelf rendabel. Maar zo concreet kan ik op dit moment niet worden."

Digitaal en papieren dossier

En dus werkt Rubel voornamelijk gewoon door met een groot digitaal en papieren dossier, waarin weliswaar kloppende, maar ook behoorlijk versnipperde informatie staat. "Op zich hebben we alle informatie die we nodig hebben om tot een periodieke actualisatie van het meerjaren onderhoudsprogramma te kunnen komen. Inclusief een conditiescore voor alle bouwdelen en de daarmee gemoeide onderhouds- en/of herstelkosten. We laten regelmatig keuringen uitvoeren en

ook die leveren informatie op over je gebouwvoorraad. Maar een integraal systeem waarin dat allemaal inzicht, inclusief plattegronden, geveltekeningen en andere materialisaties van gebouwen, is er niet."

Laat staan dat er enige sprake is van uniformiteit. "We hebben gekeken hoe we die uniformiteit zouden kunnen verkrijgen. We hebben er bijvoorbeeld offertes voor aangevraagd bij architecten. Maar het kost een paar duizend euro per schoolgebouw om dat voor elkaar te krijgen. Dat komt in ons geval neer op een halve ton, alleen om uniformiteit in tekeningen te krijgen. Dan snap ik dat de gemiddelde schoolbestuurder aarzelt."

Kennis en ervaring uitwisselen

De vraag is hoe een dergelijke impasse te doorbreken is. Rubel: "Ik denk dat we elkaar in deze sector, specifiek op het gebied van vastgoed en facilitair, enorm zouden kunnen helpen. Door actief deel

te nemen in een netwerk als Bouwstenen en bij te dragen aan publicaties als In Control. Want daarmee voorzie je in de behoefte aan informatie, kun je kennis en ervaring uitwisselen en ook samen bespreken hoe we het beter zouden kunnen organiseren."

Daarnaast doet Rubel nadrukkelijk een oproep aan de leveranciers van vastgoedinformatiesystemen. "In het maatschappelijk vastgoed kom ik best veel collega's tegen die zich in een vergelijkbare situatie bevinden. Ik denk dat we richting de leveranciers de handen ineen moeten slaan en ze moeten confronteren met onze wensen. Met name ook gerelateerd aan de kosten die ermee gemoeid zijn. Zodat we die ook beter kunnen afzetten tegen de baten van een professioneel vastgoedinformatiesysteem. De blik op nu volstaat, maar de blik op de toekomst is behoorlijk wazig. Het zou mooi zijn als we die samen scherp zouden kunnen stellen."

