

Onderwijshuisvesting weer op orde

Inzicht en overzicht als basis voor goed vastgoed

Het fundament voor het verduurzamen en verbeteren van schoolgebouwen wordt gevormd door de juiste vastgoedinformatie. Dat zegt Maarten van Egmond, Business Development Manager bij RPS. “Door vanuit die basis inzicht en overzicht te creëren kun je betere beslissingen nemen.”

RPS is een advies- en ingenieursbureau dat zich landelijk bezighoudt met het inspecteren, analyseren en adviseren van de gebouwde omgeving. Al vijftien jaar werkt Van Egmond voor dit bedrijf en wie met hem in gesprek gaat, kan niet om zijn bevlogenheid heen. Hij is ervan overtuigd dat werken vanuit inzicht en overzicht leidt tot versnelling van de opgaven. Zo ook zijn collega Bart Stuijt, voorheen werkzaam als manager Beheer en Onderhoud voor een vastgoedorganisatie. Vanuit die rol zit hij bij schoolbesturen aan tafel. Hij sluit zich aan bij Van Egmond: “We werken het meest efficiënt en effectief als de context helder is, zodat je je vastgoed op waarde kunt sturen. De recente publicatie van NEN 8026 draagt bij aan het in beeld brengen daarvan.”

Informatie structureren

“De opgave voor de huisvesting is groot en lijkt onoverzichtelijk”, stelt Van Egmond. “Het helpt om als eerste stap de juiste informatie te verzamelen, door het doen van inspecties en het structureren van die informatie. Vervolgens kun je aan de slag.” Dit wordt ook wel bepleit in de sectorale routekaart voor onderwijs. Van Egmond heeft het daarbij ook over assetmanagement op tactisch niveau; de verbinding tussen de strategische doelstellingen



Maarten van Egmond (links) en Bart Stuijt (rechts)

van de huisvestingsorganisatie en de operationele realisatie van die doelstellingen. “Je kunt wel inspecteren en tot bepaalde conclusies komen, maar wat doe je daar vervolgens mee op operationeel niveau?”



We werken het meest efficiënt en effectief als de context helder is

Grip en overzicht

Stuijt: “Schoolbesturen hebben beheer en onderhoud formeel vaak goed geregeld, maar daadwerkelijk grip houden op wat er allemaal gebeurt, is een ander verhaal. In een portefeuille van bijvoorbeeld 30 scholen gebeuren veel kleine dingen. Hoe manage je dat zodanig, dat je niet verzandt in het dagelijkse? Wij kunnen helpen,

door de tactische laag te voeden met de resultaten van inspecties vanuit de operationele laag. Zo kunnen we de processen goed inrichten om voor bestuurders, de strategische laag, de juiste verantwoording te creëren. Alle processen bij elkaar zorgen voor meer grip en overzicht in het gehele asset- en onderhoudsmanagement. Zo kan de aannemer in de aanbesteding worden gestuurd met informatie die is opgehaald uit inspecties of evaluaties uit de gemonitorde storingsen.”

Het wiel uitvinden

“Voor veel gemeenten en schoolbesturen geldt dat vanuit eigen context en kennis wordt gezocht naar de invulling”, vervolgt Van Egmond. “Ze vinden een wiel uit dat ergens anders wellicht al gebruikt wordt. Grote gemeenten en schoolbesturen doen daarentegen al jarenlang aanbestedingen, bijvoorbeeld voor conditiemetingen en het in beeld hebben van de erkende maatregelen. Andere, vaak kleinere partijen,

hebben daar nog minder over nagedacht, terwijl de eisen hoger worden en de urgentie om aan de slag te gaan steeds groter wordt.”

Kaders en normen

Vanuit het Rijk is een beweging ingezet tot het verplichten van het Integraal Huisvestingsplan (IHP), NEN 2767 en meerjarenonderhoudsplannen (MJOP). Het IHP biedt het integrale kader, vervolgens vertaald naar een (duurzaam) MJOP. Betere afstemming en besluitvorming tussen schoolbesturen en gemeenten is dan onderbouwd. De schoolbesturen kunnen zich op tactisch niveau bezighouden met het uitvoeren van de acties uit het DMJOP. Gemeenten kunnen zich vervolgens in het IHP strategisch richten op de grotere investeringen, zoals renovaties en nieuwbouw in samenspraak met de schoolbesturen. Daarbij komt toepassing van NEN 8026, die stapsgewijs de activiteiten, processen en producten beschrijft om tot de juiste kaderstelling en richting te komen, als waardevol handvat aan de orde.



De urgentie om aan de slag te gaan wordt steeds groter

Een kwestie van aanpakken

“We weten dat de vernieuwing en verduurzaming van het vastgoed in Nederland, waaronder de onderwijshuisvesting, veel te traag gaat ten opzichte van de gestelde doelen”, zegt Van Egmond. “Het is een kwestie van aanpakken. We moeten – gezamenlijk, vanuit onderwijs, overheid en markt – gericht aan de slag, met inzet van de juiste middelen en de juiste kennis op het juiste moment. Alleen dan ontstaat grip op en versnelling van de opgaven.” Stuijt vult aan: “Tools als overzicht in een dashboard kunnen daarbij helpen, je moet een dashboard dan ook meer zien als een workflow die resulteert in de juiste data op het juiste moment, naar behoefte ingeregeld.”

Soms lijkt het goochelen

Als je primaire proces en belangrijkste waarde het geven van goed onderwijs is en niet het op kwaliteit brengen en houden van je gebouwen, lijkt het soms best op goochelen. NEN 8026 helpt om die waarde verder te concretiseren en te vertalen naar passende eisen. Stuijt kan daarover meepraten: “Met de data uit onze inspecties kun je uiteindelijk inzicht krijgen in bijvoorbeeld het renoveren of vernieuwen van je bouwkundige elementen. We zijn in het onderhoudsmanagement liever bezig met risicogestuurd en preventief onderhoud, dan met onverwachte storingen oplossen. Schoolbesturen zijn daarom vaak al geholpen met inzicht in en overzicht van hun gebruikelijke beheerprocessen.

Zoals: waar staan we op dit moment met welk gebouw? Wat is het energieverbruik? En, hoe werken we een scenario tot verduurzaming (investeren) of minimaal in stand houden (consolideren) uit?”

Een vrij jong vakgebied

Van Egmond: “De aandacht voor bestaande bouw blijft achter bij die voor nieuwbouw als het gaat om de impact die gemaakt kan en moet worden. Misschien speelt daarbij ook mee dat het vakgebied en de integrale benadering van asset- en onderhoudsmanagement nog vrij jong is. We moeten nog veel ervaring opdoen en met elkaar delen. Gelukkig hebben we al goede standaarden, zoals NEN 2767 en de eerder genoemde NEN 8026. Aan een uniforme aanpak op portefeuilleniveau ontbreekt het nog vaak. Daarin zouden we meer moeten samenwerken met zowel de onderwijsinstellingen als andere bureaus. Er is genoeg te doen, laten we meer sturen op efficiency, gemeenschappelijke terminologie en synergie, en minder op sub-oplossingen.”

Allemaal een steentje bijdragen

Moet de sector dat oppakken of moet het ministerie eisen stellen? Van Egmond: “We moeten allemaal ons steentje bijdragen, vanuit onze kennis en mogelijkheden. We opereren in een gefragmenteerde markt met veel verschillende interpretaties. Teveel hang naar standaardisatie wekt in dit praktische werkveld aan de andere kant ook weerstand op: dan wordt de vrijheid beperkt om meer te experimenteren en nieuwe ervaringen op te doen. Het moet een combinatie zijn, waar wij graag onze rol in vervullen.”

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Formuleren organisatiedoelstellingen Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportefolio Nemen van assetportefolijebesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpeisen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatie management Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Toekennen taakstellend budget Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen