



nog veel te winnen bij onder- beheer

MARCEL MIDDELHUIS ERKEND ONDERHOUDSKUNDIGE VASTGOED

Marcel Middelhuis is één van de weinigen die vanuit aannemers/onderhoudszijde erkend Onderhoudskundige Vastgoed is. De opleiding heeft zijn kennis verbreed en nog meer inzicht gegeven in de werkwijze bij opdrachtgevende partijen. En hij is des te meer tot de overtuiging gekomen dat RGVO de manier is voor strategisch vastgoedbeheer.

SW is specialist in totaalonderhoud en biedt al een paar decennia resultaatgericht onderhoud aan.

“Het is heel gecompliceerd.” Marcel Middelhuis, commercieel technisch manager bij SW BV, de specialist in vastgoedverbetering, was al bekend met de kloof tussen management en de aanbestedende diensten bij woningcorporaties wat vastgoedbeheer betreft. Maar nu hij de opleiding Onderhoudskundige Vastgoed Comog heeft gevolgd, beseft hij des te meer hoe ingewikkeld het onderhoud en beheer van vastgoed is aan opdrachtgeverskant. “Dat is niet alleen het geval bij woningcorporaties, maar ook bij onderwijs- en zorginstellingen. De financiële stromen en de wet- en regelgeving, die ook nog eens om de zoveel jaar wordt gewijzigd, maken het extra ingewikkeld”, aldus de kersverse, erkend Onderhoudskundige Vastgoed.

RGVO

RGVO, ofwel resultaatgericht vastgoedonderhoud, is wat Middelhuis betreft,

dé methode voor strategisch vastgoedbeheer. “De resultaten daarvan voor de opdrachtgever zijn bewezen: hoge kwaliteit, duurzaam onderhoud, meer efficiency en daardoor kostenbesparend en beperking van risico’s tegen een aanvaardbare prijs.”

De reden waarom het nog niet echt breed is doorgedrongen, ligt volgens Middelhuis aan te weinig deskundigheid bij de opdrachtgevende functionarissen. “Het management wil wel als het weet wat de voordelen zijn. Maar bij de betreffende functionaris ontbreekt vaak de competentie. Die zit nog in de rol van controlerende opzichter in plaats van procesbewaker. Dat is jammer want dan blijft het management onbekend met deze vorm van onderhoud en beheer. Dan blijf je hangen in de ouderwetse aanbesteding, waarbij korte termijn denken en de laagste prijs leidend zijn. Ook al denken sommige functionarissen dat



OPLEIDING

De opleiding Projectleider beheer en onderhoud vastgoed is bedoeld voor functionarissen die zich bezighouden met het technisch beheer van vastgoed. Deelnemers worden opgeleid voor het examen Certificaat Onderhoudskundige Comog. Geslaagden kunnen zich laten inschrijven in het Register Erkend Onderhoudskundige Vastgoed (www.reov.nl). De opleiding bestaat uit 22 lesavonden. Marcel Middelhuis van SW was van de 41 cursisten in zijn groep de enige van aannemers/onderhoudszijde. De andere cursisten waren werkzaam bij onder meer adviesbureaus, woningcorporaties, gemeenten en Rijksoverheid. De opleiding was volgens Middelhuis zwaar. Het aantal geslaagden zegt genoeg: 8 van de 41 deelnemers.





nderhoud en eheneer

ze er met RGVO in aanbesteding zijn. Maar dat kan dus niet, RGVO doe je één op één. En ja, dat mag nog steeds.”

VERBREIDING

Als uitvoerend bedrijf heeft SW de kennis wat bouwkundig onderhoud betreft, maar het bedrijf wil zich verbreden. “We willen de opdrachtgever op alle gebieden ontzorgen, zodat hij zich op zijn corebusiness kan richten. We hebben ons terrein in de afgelopen jaren al uitgebreid van schilderen, houtrotreparatie en vervangen van kozijnen tot complete gevelvervanging en grote renovaties. We doen de inspecties, regelen benodigde vergunningen en verzorgen de klachtenbehandeling. Nu willen we ook de installaties erbij betrekken, zodat het pakket compleet is.” De verbreding was aanleiding voor Middelhuis om de opleiding te volgen. “Als je als totaal onderhoudsbedrijf een volwaardige gesprekspartner wilt zijn, moet je op hoofdlijnen van alle markten thuis zijn. Deze opleiding heeft die brede insteek. Zowel op gebied van techniek en uitvoering, variërend van schilderwerk, installaties, betonconstructies, riolering tot klimaatbeheersing, als beleid en strategie, waaronder ook het beheer en juridisch kader aan de orde komen.”

LANGERE TERMIJN

Het heeft de commercieel technisch manager onder andere duidelijk gemaakt dat de financiële stromen

binnen zorg, onderwijs en woningcorporaties enorm verschillend zijn. “Nu je weet waar zorginstellingen en scholen de financiële middelen vandaan moeten halen, kun je daar als onderhoudsbedrijf op inspelen.” Wat de woningcorporaties betreft, daarover is het beeld nog duidelijker geworden: heel sterk financieel gestuurd. “Begroting is begroting.” RGVO past volgens Middelhuis perfect in deze structuur. “Je hebt inzicht in de kosten, dus het is vooraf perfect te budgetteren. Maar deze methode werkt wel op langere termijn, terwijl de corporaties nog vaak te ad hoc werken.”

“Beheer van vastgoed begint met de vraag, wat wil je? Investeren, consolideren of afstoten?”, doceert Middelhuis. “Van daaruit kun je strategisch aan de slag.” Opdrachtgever en -nemer zitten daarbij naast elkaar, kijken wat nodig is en gaan samen het proces aan. Voordeel van deze vorm van onderhoud is ook de flexibiliteit. “Men denkt ‘we zitten 25 jaar vast aan een contract’. Maar dat is niet zo. Periodiek ga je evalueren en de plannen kun je altijd bijstellen.” De onderhoudskundige kon tijdens de studie het geleerde direct in de praktijk brengen. Zijn bedrijf SW was in gesprek met de Gemeente Groningen over een samenwerkingsverband op basis van RGVO. Het contract daarvoor is inmiddels getekend. “Het is het eerste project met die brede aanpak die we beogen”, zegt



Marcel Middelhuis: “Van resultaatgericht onderhoud moeten we direct door naar resultaatgericht bouwen. Dat voorkomt veel onderhoudsleed.”

hij met een brede glimlach. “Alle componenten komen aan bod, zowel bouwkundig, energetisch als klimaattechnisch.” Voor de uitvoering werkt SW met vaste partners. “Ketenintegratie wordt steeds belangrijker”, stelt Middelhuis.

RESULTAATGERICHT BOUWEN

Hoewel er nog een heel gebied is te ontginnen voor RGVO in onderhoud, kijkt Middelhuis al verder. “We moeten direct door naar resultaatgericht bouwen. Dan kun je veel leed achteraf voorkomen.” Het onderwerp ‘in de nieuwbouw rekening houden met onderhoud’ is al zo oud als de weg naar Rome, maar veel verder dan woorden is het in de praktijk nog niet gekomen. Het esthetisch aanzicht is bij de Nederlandse architecten nog te vaak uitgangspunt, terwijl het ontwerp de grondslag zou moeten zijn. “Bij een goed ontwerp kun je vooraf de stichtingskosten, exploitatie- en beheerskosten goed inschatten en ben je duurzaam bezig. Dat is waar we naar toe moeten.” ■

