Maak stappen met informatiemanagement

Door: Erik Harmsen

Onderwijsinstellingen worden zich steeds meer bewust van de voordelen van een goede vastgoedinformatievoorziening voor hun gebouwen. Dan valt er beter te sturen en kan het werk efficiënter worden uitgevoerd. Desondanks zijn er nog vele stappen te zetten.

Het informatiemanagement is de afgelopen jaren sterk verbeterd, zegt Wicher Schönau, adviseur maatschappelijk vastgoed bij Twynstra Gudde. Hij is onder andere verantwoordelijk voor de QuickScan vastgoedmanagement, die Twynstra Gudde in samenwerking met Bouwstenen heeft ontwikkeld. Aan de meest recente editie daarvan namen naast 42 gemeenten ook 18 onderwijsinstellingen deel. “Anders dan zo’n tien jaar geleden hebben veel scholen zicht op de panden die ze in eigendom of beheer hebben. Naar schatting beschikt circa 80 procent van de scholen over een centraal vastgoedinformatiesysteem waarin de informatie over de vastgoedobjecten wordt geregistreerd.” Een uitzondering zijn de kleine scholen die geen vastgoedportefeuille hebben: voor hen is de noodzaak tot informatiemanagement een stuk lager.

Structurele positie

Dat zijn mooie cijfers, maar er zijn ook kanttekeningen te plaatsen. Zo heeft informatiemanagement bijvoorbeeld nog lang niet overal een structurele positie in de organisatie verworven. “Vaak worden bij vragen vanuit het bestuur eenmalige inventarisaties gehouden die bij gebrek aan het managen op informatie snel verouderen,” legt Ingrid de Moel, directeur van Bouwstenen, uit. “Daar kun je het werk na drie jaar weer opnieuw doen. Informatiemanagement zit niet goed ingebakken in de hoofden van de mensen en de normale werkprocessen.”

Behoefte aan houvast

Ook is onduidelijk welke vastgoedinformatie structureel nodig is, waar het bij informatiemanagement nu precies om gaat en wie waarvoor precies verantwoordelijk is. Schönau: “Er is veel behoefte aan houvast op dit gebied. Dat houvast begint niet bij de systemen, maar bij de mensen die vastgoedbeslissingen nemen en informatiebehoefte daar bij hoort. Het aanbod lijkt soms de huisvestingsvraag te bepalen, in plaats van andersom, zoals het eigenlijk zou moeten.”

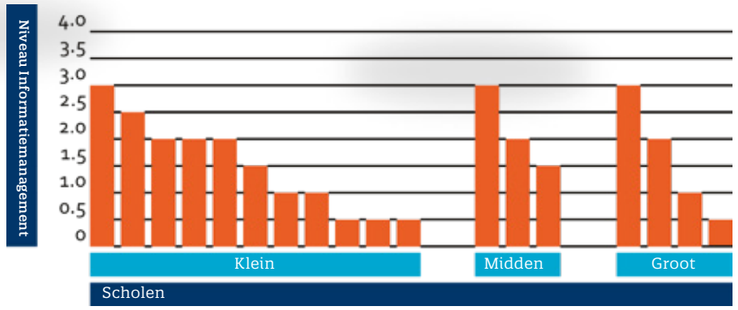
Geen eenduidigheid

Bijkomend probleem is dat er ook geen eenduidige definities worden gehanteerd, bijvoorbeeld over wat onder onderwijsvastgoed moet worden verstaan en hoe om te gaan met multifunctionele accommodaties. Er wordt niet dezelfde taal gesproken, waardoor miscommunicatie op de loer ligt. De Moel: “Diverse landelijke spelers vragen (al of niet vanuit een wettelijke basis) informatie van scholen, maar doen dat vervolgens aan de hand van een eigen indeling. Er is geen uniforme terminologie ontwikkeld waarmee partijen gemakkelijk met elkaar kunnen communiceren en gegevens kunnen uitwisselen.”

Circa 80% van de scholen beschikt over centraal systeem

Onbewust onbekwaam

Een andere constatering is dat niet iedereen in dezelfde mate is doordrongen van de noodzaak van betrouwbare informatie over de gebouwen. Schoolbesturen liggen hier over het algemeen niet wakker van, zeggen professionals uit het werkveld. Zij hebben wel andere dingen aan hun hoofd: onderwijskwaliteit, personeel en geldproblemen. De



kansen die men mist en de risico’s die men loopt als de gegevens niet op orde zijn, is niet overal even goed ontwikkeld.

Een gemiste kans, vindt De Moel. “Door de fase waarin het informatiemanagement zich op dit moment bevindt hebben betrokkenen beperkt zicht op de kwaliteit van de gebouwen, maar ook op de mate waarin ze aan de verschillende wetten en regels voldoen, bijvoorbeeld die rond veiligheid, legionella en brand.”

Schönau is het daarmee eens: “Dit raakt ook de uitvoering van de verplichte inspecties en de contracten en verzekeringen die op panden rusten. Goed informatiemanagement is een belangrijke voorwaarde om de uitvoering van het vastgoed- en facilitymanagement naar een hoger plan te brengen en zicht te krijgen en te houden op belangrijke beleidsdoelstellingen. Met goede informatie valt beter te sturen op de kosten en opbrengsten van je vastgoedportefeuille en kun je het werk efficiënter en dus sneller uitvoeren. Overigens kunnen niet alle risico’s met informatiemanagement worden voorkomen, maar betrokkenen kunnen wel sneller en beter reageren op een ongeluk als de informatie beschikbaar is.”

Belangrijke voorwaarde voor facility-management

Verbinding maken

Hoopgevend is dat, ook mede door alle nieuwe mogelijkheden die de informatietechnologie te bieden heeft, de interesse in het onderwerp informatiemanagement alleen maar toeneemt. “Het is positief dat veel onderwijsinstellingen de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd in de ‘basis op orde’: ze werken met een vastgoedmanagementsysteem en hebben daarin de objectgegevens grotendeels opgenomen,” aldus De Moel.

De data zijn ook niet het voornaamste probleem, denkt zij. “Het lastige is juist om te achterhalen wat je er allemaal mee kunt doen. Er werken nog nauwelijks informatiedeskundigen bij scholen die de verbinding met huisvesting of vastgoed kunnen maken. Dat geeft wel aan hoezeer het informatiemanagement nog in de kinderschoenen staat.”

Sturen op opbrengsten

Schönau vult aan: “De eerste uitdaging waar deze organisaties voor staan, is om de informatie betrouwbaar en actueel te houden. Daarvoor moet geïnvesteerd worden in informatiebeheer. Een volgende stap is om een geloofwaardige gesprekspartner op het gebied van vastgoed binnen de eigen organisatie te worden. Dat is van een andere orde. De prestaties van de vastgoedportefeuille spelen hierin een cruciale rol: deze informatie biedt de geloofwaardigheid om mee te beslissen. Op dat vlak is nog een wereld te winnen.”

Wicher Schönau en Ingrid de Moel