



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."

Behoeft 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

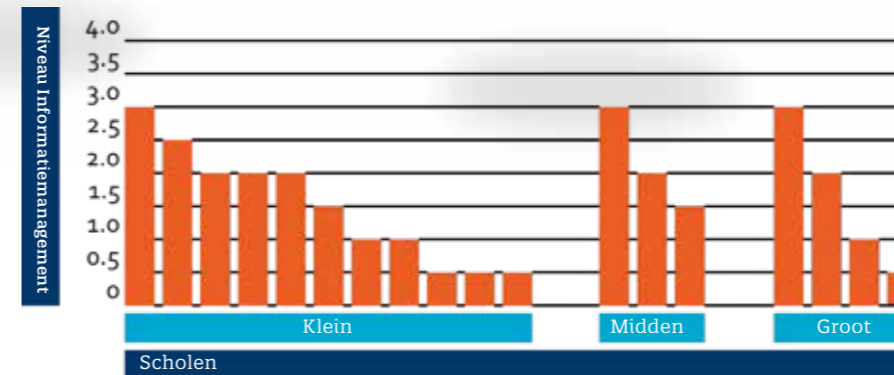
Bijkomend probleem is dat er ook geen eenduidige definities worden gehanteerd, bijvoorbeeld over wat

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 facilitymanagement

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

Vanuit het oogpunt van kostenbesparing en risicobeheersing zijn goede informatiesystemen voor vastgoed en facilitymanagement onontbeerlijk. Ook dit jaar is door Bouwstenen onderzoek gedaan naar het aanbod van managementsystemen.

Informatiesystemen voor onderwijs

Door: Bouwstenen

Bijna alle systemen bedienen meerdere doelgroepen, gemeenten, onderwijs, corporaties en zorg, en hebben een specifieke focus, strategisch, assetmanagement, beheer en services. Ook zijn er verschillen wat betreft technische mogelijkheden en type contracten voor gebruik van het systeem.

Weet wat u wilt
Wie de overzichten bekijkt, kan het gaan duizelen. Er zijn immers vele verschillende mogelijkheden. Daarom is het belangrijk goed te weten welke informatiebehoefte de organisatie heeft, voordat u overgaat tot (voor) selectie van systemen. Daarnaast is het aan te bevelen om onderzoek te doen naar de oorsprong en referenties van systemen: de meeste systemen kunnen omgaan met een meerjarige financiële prognose, maar wat dat precies betekent, verschilt weer per systeem. Financiële ge-

gevens kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld kapitaallasten, servicekosten, factuurstromen of onderhoudsprognoses. Goed met elkaar doorpraten over de begrippen is dus belangrijk.

Gebruikerservaring
Opvallende conclusie die getrokken kan worden uit de respons van 149 gebruikers is dat software voor informatiemangement in vastgoed en facilitymanagement steeds kritischer wordt beoordeeld. Tot nog toe weten de softwareleveranciers hun klanten met service tevreden te houden. Zij zullen echter rekening moeten houden met een groeiende groep van gebruikers die scherper letten op de prijs/kwaliteitverhouding.

Kortom: Na jaren waarin gebruikers door beperkte financiële middelen gedwongen werden met het bestaande systeem verder te werken, lijkt er weer beweging te komen in de softwaremarkt.

Vastgoedinformatie in het onderwijs

Vastgoedinformatiesystemen is voor het onderwijs een relatief nieuw begrip. Met de overheveling van het buitenonderhoud zijn schoolbesturen zelf integraal verantwoordelijk geworden voor het gebouw. In die nieuwe situatie is het wel interessant om informatie over de gebouwen te verzamelen. Die kan ten eerste worden gebruikt om verantwoorde keuzes te maken voor het gebouw en de hele portefeuille, voor de korte en lange termijn. Maar de systemen helpen ook bij de werkplanning, de financiële planning en in de communicatie met leveranciers en samenwerkingspartijen.

Geef uw mening

Een informatiesysteem kan technisch nog zo geavanceerd zijn, maar wat echt telt is de tevredenheid van de gebruikers. Doet het systeem wat het moet doen en is het handig in gebruik? Om dat te achterhalen verzamelt Bouwstenen gebruikerservaringen.

De gebruikerservaringen dienen twee doelen. Ten eerste helpt het andere organisaties bij het zoeken naar een nieuw systeem. Ten tweede kunnen leveranciers de beoordelingen gebruiken om hun systemen te verbeteren. Help dus mee en geef als gebruiker uw mening over het informatiesysteem dat u gebruikt. Alle meningen zijn welkom, ongeacht op welk niveau u met het informatiesysteem bezig bent.

Uw oordeel geeft u als volgt: ga naar het overzicht van de managementsystemen op de site van Bouwstenen, klik achter het systeem waarmee u werkt op de button 'Beoordeel dit systeem' en vul de vragenlijst in. Het kost slechts 5-10 minuten tijd en u helpt er uw collega's mee.

www.bouwstenen.nl

		2013	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Managementssystemen	WISH - Facility Kwadraat																
	VBSONline - Metafoor Vastgoed en Software																
	VastgoedMaps - bbn adviseurs																
	Ultimo Facility Management - Ultimo Software Solutions bv																
	SAFANTO - SAFANTO																
	RE Suite - DEMO Consultants																
	ReLogic - ReFit New Vision																
	Plen in Plan - Penta Rho																
	O-Prognose - Plandatis																
	IBIS Main - IBIS																
Gebouw365 - Gebouw365																	
CONCEPT 2017	Facility Portal - School Facility																
	Condor - Covalent																
	Briefbuilder - ICOP																
	AssetLIVE - Facicom Solutions																
Strategie en planning	Portefeuillemanagers en strategisch adviseurs																
	Asset managers en projectleiders																
	Operationele medewerkers																
	Tot 10 vastgoedobjecten																
	Meer dan 100 vastgoedobjecten																
	Overheid																
	Onderwijsinstelling																
	Commerciële sector																
	Aantal klanten in Nederland																
	Aantal klanten in het buitenland																
Basis van systeem	Vastgoedmanagement (REMS)																
	Asset management (AMS)																
	Facility management (FM)																
	(Ge)bouw informatie management (BIM)																
	Geografisch informatiemangement (GIS)																
	Documenten management (DMS)																
	Duurzaamheids- en energiemangement																
	IT-service management (ITSM)																
	Financieel en logistiek beheer (ERP)																
	Conditiemeting																
Asset management	Computer Aided design (CAD)																
	Prognose van maatschappelijke behoefte																
	Strategisch asset managementplan																
	Meerjarige financiële prognose en risicoanalyse																
	Meerjarige onderhoudsplanning																
	Capaciteitsplanning eigen organisatie																
	Monitoring performance op pand- en portefeuilleniveau																
	Relatiemanagement (klanten, partners, leveranciers)																
	Aankoop en verkoop																
	Ontwikkeling	Exploitatiebegroting en -bewaking (Kostprijsdekkende) huurberekening															
Projectmanagement (geld, tijd, informatie e.d.)																	
Selectie & aanbesteding																	
Bouwmanagement (koppeling BIM)																	
Klachtenonderhoud (meldingen, opdrachtbonnen)																	
Onderhoudscontracten																	
Mutatieonderhoud																	
Planmatig onderhoud																	
Management (gebouwd) data en tekeningen																	
Communicatie en klantcontacten/gegevens																	
Beheer & services	Energiebeheer / contractering																
	Schoonmaakbeheer / contractering																
	Dagelijkse verhuur, ruimtegebruik en sleutelbeheer																
	Horeca (inkoop, verkoop, voorraadbeheer)																
	Facturatie en incasso (ook servicekostenafrekening)																
	Huuradministratie																
	Materieelbeheer (ook keuringen, inspecties)																
	Magazijnbeheer																