

Studiedag 'Samenwerken over grenzen heen'

Meer sturen op rendement in plaats van kosten. Daar draait het om bij regisserend opdrachtgeverschap. Eigenaren van maatschappelijk vastgoed gingen tijdens een studiedag in Deventer hierover het gesprek aan met onderhoudsbedrijven. Leren van elkaars ervaringen stond centraal.

• DOOR MARCO DE GROOT

Onderwijsadviseur Henkjan Kok gaf inzicht in de verschillende geldstromen die zijn gemoeid bij het bouwen en onderhouden van scholen. Het komt nog regelmatig voor dat er geen afstemming is tussen investeringskosten en exploitatie

Het begint een traditie te worden, de studiemiddag over anders samenwerken tussen opdrachtgevers en onderhoudsbedrijven. Op 11 februari vond in De Gasfabriek in Deventer de derde editie plaats. Bij de eerste twee bijeenkomsten lag de focus op woningcorporaties. Nu waren het de eigenaren van maatschappelijk vastgoed die onderling en met de onderhoudsbedrijven, met Marc Wichman van Insector als dagvoorzitter, het gesprek aangingen over regisserend opdrachtgeverschap. Om met elkaar samen te kunnen werken, is het noodzakelijk dat betrokken partijen over hun eigen grenzen kijken. Het is immers een gezamenlijk proces. In de kennisdelingsbijeenkomst 'Samenwerken over grenzen heen' werden de laatste inzichten gedeeld.

Regisserend opdrachtgeverschap

De ontwikkeling naar regisserend opdrachtgeverschap - minder voorschrijven en meer gebruikmaken van de kennis van de markt - is natuurlijk al jaren geleden ingezet. Woningcorporaties lopen hierin voorop, gedreven door de grote onderhouds- en renovatieopgave. Maar ook maatschappelijke organisaties zoals gemeenten, zorginstellingen, waterschappen en scholen hebben behoefte aan meer voorspelbaar onderhoud van hun

STUDIEMIDDAG

De studiemiddag werd georganiseerd door Mulder Vastgoedonderhoud uit Almelo, Uw Onderhoudspartner Lenferink uit Heino, Tembel Vastgoedonderhoud uit Doetinchem en Wijzonol Bouwverven. De organiserende bedrijven hebben allemaal de visie dat langjarig samenwerken met vaste partners op basis van gelijkwaardigheid, voor alle betrokkenen (opdrachtgever, onderhoudsbedrijven en industrie-/ketenpartners) de meeste toegevoegde waarde oplevert.



vastgoed. Een goed inzicht in de onderhoudskosten voor de lange termijn, zorgt ervoor dat de focus kan worden gelegd op het primaire proces, zoals bijvoorbeeld het verlenen van zorg en het geven van onderwijs.

Maatschappelijke organisaties

Een aantal maatschappelijke organisaties heeft ondertussen al voor regisserend opdrachtgeverschap gekozen, zoals bijvoorbeeld Ipse de Bruggen uit Zuid-Holland, een van de grotere spelers in de zorgsector. Enkele jaren geleden is de stap gezet naar resultaatgericht samenwerken (RGS). Het gaat om het planmatig onderhoud aan de buitenschil van hun zorgcomplexen. Peter van der Born, vastgoedmanager van Ipse de Bruggen, zei over het maken van die keuze: “We zijn dan minder geld kwijt, terwijl we er qua kwaliteit op vooruit gaan. Zo hoeven we met deze besparing niet in te boeten op onze zorgverlening. Afgezien van regulier onderhoud, gaat het bijvoorbeeld ook om isolerende beglazing en een betere ventilatie. Maar deze uitgaven mogen niet ten koste gaan van onze zorg. Een vermindering van de onderhoudskosten komt direct ten goede aan het zorgbudget.”

Ook de gemeente Groningen heeft voor het onderhoud van gevels en vervolgens daken gekozen voor resultaatgericht samenwerken. De bedrijven waarmee de gemeente voor het onderhoud samenwerkt, nemen met hun eigen vakkennis de verantwoordelijkheid voor het resultaat over de hele exploitatieperiode. De gemeente kan zich concentreren op de regierol, hoeft dus niet meer voor elk deelproject het bestek te schrijven en de werkzaamheden te controleren.

Geldstromen onderwijs

Henkjan Kok, senior Onderwijsadviseur van IJsselgroep Educatieve dienstverlening, gaf inzicht in de verschillende geldstromen die zijn gemoeid bij het bouwen en onderhouden van scholen. Een belangrijke ontwikkeling bij het primair onderwijs is die van integrale kindcentra waar verschillende ‘functies’ (school, kinderopvang, jeugdzorg e.d.) worden gecombineerd.

Scholen kunnen als opdrachtgever niet over een kam worden geschoren. Er zijn grote verschillen in professionaliteit. Zo komt het, helaas, nog regelmatig voor dat geen afstemming is tussen investeringskosten en exploitatie. Dit betekent dat de gemeente zo goedkoop mogelijk bouwt, want het schoolbestuur



De studiemiddag over anders samenwerken tussen opdrachtgevers en onderhoudsbedrijven vond plaats in De Gasfabriek in Deventer

draagt het onderhouds- en exploitatierisico. En schoolbesturen sturen op zo laag mogelijke onderhouds- en exploitatiekosten, omdat daarmee de kans op nieuwbouw wordt vergroot. Om dit te doorbreken, is resultaatgericht samenwerken op basis van ‘Total Cost of Ownership’ (TCO) noodzakelijk.

André Loesink, adviseur bij Westerveld en Vossers Accountants en Adviseurs en WenV Zorg, gaf vervolgens aan met welke juridische en fiscale kwesties rekening moet worden gehouden, wanneer de stap naar echt samenwerken wordt gezet.

Dilemma's

Vooraf hadden de deelnemers aangegeven welke dilemma's en aandachtspunten worden ervaren bij de ontwikkeling naar (meer) regisserend opdrachtgeverschap. Dat zijn:

- Hoe zorg je voor een eenduidig beeld van regisserend opdrachtgeverschap bij alle betrokken partijen?
- Past het in het inkoopbeleid?
- Hoe richt je het intern in?
- Betaal je niet teveel?
- Hoe borg je het vertrouwen en een juiste manier van communiceren? •

ERVARING ALS REGISSEUR

Vooraf was naar de deelnemende opdrachtgevers aan de studiedag ‘Samenwerken over grenzen heen’ een korte online vragenlijst gestuurd met de vragen:

1. Hoeveel ervaring heeft u binnen uw organisatie als het gaat om regisserend opdrachtgeverschap bij onderhoud (dus minder voorschrijven en meer samenwerken)?
2. Welke dilemma's ervaart u bij de ontwikkeling naar (meer) regisserend opdrachtgeverschap? In- en extern.

De meeste opdrachtgevers hadden al enige ervaring met regisserend opdrachtgeverschap/RGS en hebben enkele projecten op deze wijze uitgevoerd. Zie grafiek.

