



# Houd beheer in eigen hand

**Prestatieschilderen? Wat een flauwekul. Prestatiecontracten, resultaatgericht, lean, dit soort moderne kretologie is voor gewoon onderhoudswerk aan gevel of dak minder geschikt. Natuurlijk, aannemers hebben het liefst portemonnee, regie en toezicht in handen, maar je geeft toch als beheerder het beheer niet uit handen?**

De omstandigheden veranderen razendsnel. En dan zit je met een meerjarig contract. Gemakkelijk? Ja, voor boekhouders. Die kunnen elk jaar met zekerheid vaste bedragen opnemen, die contractueel met een index zijn vastgelegd om vervolgens uit te geven. Ik snap het niet meer. Dat doe je toch thuis ook niet? Wanneer ik meerdere panden in bezit zou hebben, ga ik die echt niet wegzetten.

Stel je hebt als woningcorporatie een complex met 50 bergingsdaken. Wanneer laat je hier de daken vervangen? Niet omdat het in de planning staat. Ten minste, dat zou ik niet adviseren. Pas wanneer verschillende bergingen lekkage hebben gehad en het ziet er overall slecht uit, is het zaak de boel te vervangen. Inzicht in het klachtenonderhoud is bij het doordacht aansturen van planmatig onderhoud dan ook handig.

## Prorail

Bij Prorail is het aantal storingen de afgelopen twee jaar drastisch toegenomen. Vanaf het moment dat met prestatiecontracten wordt gewerkt, aldus een directeur in die sector. ProRail zou te veel afhankelijk zijn van aannemers. De spoorwegbeheerder zou weer zelf moeten beheren. Hoe handig is dat voor vastgoedbeheerders, het beheer uit handen geven?

Resultaat- of prestatiegericht werken kost veel tijd in voorbereiding. Er is nog geen kwast gezet (eenvoudig werk) en je bent al een deel van het budget kwijt aan advi-

seurs, cursussen en voorbereidingstijd. Het wordt er echt niet goedkoper op, terwijl op de werkvloer niets verandert. Nog steeds wordt met een kwast verf aangebracht.

Het begon in de jaren vijftig met periodiek onderhoud. We hadden toen zogenaamde periodeschema's (eigenlijk is er niks veranderd: we werken er zonder dat we het ons bewust zijn nog steeds mee). Toen kregen we achtereenvolgens planmatig onderhoud, prestatiegericht onderhoud, resultaatgericht vastgoedonderhoud en anno nu praten we over 'lean'. Het is mode om alles over te laten aan de aannemer: de uitvoering, controle en vaststellen wanneer het weer moet. Laat ik u vertellen: we zijn de weg kwijt.

## Sabbatical

Als u een eigen woning bezit, zou het kunnen dat u deze laat schilderen. Stel u heeft 10 woningen. Die laat u dan zeker schilderen.

Maar zou u daarvoor een contract aangaan met een aannemer die alles regelt? Ik denk het niet. Waarom dan wel voor 1000 of 10.000 woningen? Wilt u een opzichter uitsparen? Of wilt u het boekhoudkundig gemakkelijker maken.

Elk jaar een vast bedrag betalen, is voor een rekenwonder als een accountant beter te begrijpen, dan opeens wat meer, of juist veel minder doen zoals bij een sabbatical, ofwel een jaar helemaal niks doen. Stel je hebt een trits projecten op de rol voor 2013 en je schuift die door naar 2014. Bij de helft van de projecten gaat dat ongemerkt. Opzichters, woonmanagers en bewoners merken het niet op. Bij de rest is het aan te bevelen dit te communiceren naar de bewoners. De kans is zeer groot dat het zonder gemor wordt geaccepteerd. En wat bespaart u? Zo'n 15 procent van de totale onderhoudsuitgaven. Netto. ■



Cees Dijkstra is adviseur/bouwbegeleider ([www.bureauceesdijkstra.nl](http://www.bureauceesdijkstra.nl)) en werkt als freelance vakjournalist voor Technisch Gebouwbeheer en Eisma's Schildersblad