

Onderwijs vastgoedbeheer ver achter op praktijk: ‘Wij willen duidelijkheid in wir-war diploma’s’

[bouwbreed](#) Cobouw 10 september 2019



Bob de

Jong, voorzitter van Sertum.

Terwijl onderhoud van vastgoed steeds meer specifieke deskundigheid vergt, loopt het onderwijs nog flink achter. Goede onderhoudsdeskundigen zijn daardoor steeds lastiger te vinden, stelt voorzitter Bob de Jong van Sertum. Met een nieuwe maatlat wil het instituut daar verandering in brengen. “Vastgoedbeheer moet helderder worden.”

Je bent opdrachtgever en je hebt hard een beheerder nodig voor een langjarig onderhoudscontract. Of een deskundige die kan aangeven of je gebouw veilig is. Waar kun je dan terecht? Wie heb je nodig? “Ja, dat is dus erg lastig”, legt De Jong van het instituut dat registers van onderhoudsdeskundigen houdt, uit. “Ze kunnen dan terecht in ons register, waar gekwalificeerde deskundigen in staan. Maar nog steeds weet de opdrachtgever niet goed waar hij naar moet zoeken. Er is een wir- war aan diploma’s. Daar willen wij duidelijkheid in scheppen.”

Hoe komt dat dat er zo weinig duidelijkheid is?

“Omdat het aanbod op dit gebied zeer beperkt is bij het regulier [onderwijs](#). Er zijn wel opleidingen die cursussen aanbieden, maar eigenlijk doen alleen particuliere opleiders en het contractonderwijs dat. Die hanteren allemaal verschillende diploma’s en certificaten.”

Waarom is er zo weinig aandacht voor?

“Omdat vastgoedbeheer niet spannend genoeg gevonden wordt. Dit is altijd al zo geweest. Op het MBO en HBO worden leerlingen opgeleid tot bouwkundigen of installateurs, niet tot onderhoudsinspecteur of technisch gebouwbeheerder. Onderhoud en beheer valt traditioneel onder

het domein van de aannemer. Je hoeft er niet perse verstand van te hebben, is de opvatting. Met onderhoud gaat iedereen gewoon aan de slag. Terwijl onderhoud toch echt een vak is.”

Maar meer kennis is wél hard nodig?

““Zeker. Als je nagaat dat meer dan de helft van de omzet in de woningbouw, utiliteitsbouw en GWW wordt besteed aan onderhoud, beheer, herstel en verbouw van bestaand vastgoed, dan begrijp je dat er veel werk is in deze sector. In de crisis, toen er nauwelijks werd gebouwd, was dit percentage veel hoger. Opdrachtgevers willen goede inspecteurs en adviseurs, maar kunnen die nauwelijks vinden.”

Er is dus [een tekort aan deskundigen](#)?

“Ja, klopt. Vooral in tijden van hoogconjunctuur zijn er minder specialisten beschikbaar op dit gebied. In de crisis is opeens iedereen vastgoedbeheerder.”

Met jullie richtlijn willen jullie dit probleem oplossen.

“Ja, dat is het idee. We hebben in samenwerking met opleidingsinstituten, brancheorganisaties en eigenaren van grote vastgoedportefeuilles deze maatlat opgesteld en alle grote landelijk opererende instellingen hebben de richtlijn omarmd. Dat betekent dat die opleidingen hun cursussen aanpassen en zich aan dezelfde competenties gaan houden. We hebben drie competentieprofielen opgesteld, van adviseur, coördinator en inspecteur. Zo wordt het voor opdrachtgevers veel duidelijker waar iemand voor opgeleid is.”

Bob de Jong

Bob de Jong is al ruim vijftien jaar voorzitter van [Sertum](#), een onafhankelijk instituut dat registers houdt van gekwalificeerde deskundigen op het gebied van vastgoedonderhoud en -beheer. Het instituut bestaat vijftien jaar en viert dit met een symposium op 3 oktober. Daarnaast is De Jong directeur van LightSaver, een bedrijf dat een systeem ontworpen heeft om de vluchtroute en nooduitgang te markeren. Verder is de drukbezette man projectmanager bij Heineken en eigenaar bij Garantienet: een netwerk van professionals voor exploitatie, beheer en verbetering van bestaand vastgoed.

En daarmee hopen jullie dat ook meer mensen kiezen voor het vak?

“Ja, klopt. Het moet meerdere kanten op werken. Het vak krijgt hierdoor een erkende status. Je kunt straks zeggen dat je onderhoudskundige bent.”

Onderhoud van vastgoed vergt tegenwoordig méér specifieke deskundigheid, zeggen jullie. Wat dan precies?

“Beheerders moeten tegenwoordig met meer zaken rekening houden, zoals duurzaamheid. Dat is een complicerende factor, waar je verstand van moet hebben. Ook wet- en regelgeving is veelomvattend en continu aan verandering onderhevig. Voor een thema als circulariteit is nog veel kennis nodig en staat praktische toepassing nog ver van ons af.”

En je wilt natuurlijk voorkomen dat een gebouw instort, [zoals het AZ-stadion](#).

“Zeker, al was het probleem bij het AZ-stadion constructief en was in die zin niet een gevolg van slecht onderhoud. Maar er zijn daar wel zonnepanelen geplaatst en om die reden zou de bestaande constructie wel goed geïnspecteerd moeten worden, dat is de taak van de onderhoudskundige. Dit soort zaken mogen als het aan mij ligt wel periodiek moeten worden gecontroleerd door de opdrachtgever.”

Kan de nieuwe richtlijn de veiligheid van gebouwen verbeteren en voorkomen dat dit soort dingen gebeuren?

“Ja, absoluut. De maatlat zegt dat je moet begrijpen hoe een gebouw in elkaar zit. Daarmee kunnen ongelukken natuurlijk niet helemaal voorkomen worden, maar het kan wel bijdragen aan een grotere waakzaamheid, beheerders worden opgeleid om alerter te zijn.”

Worden de opleidingen er niet een stuk ingewikkelder door?

“Nee, dat is niet het geval. En ze worden ook niet langer, maar wel doelgerichter. We zeggen ook niet hoe de opleidingen hun cursisten moeten opleiden, we zeggen alleen wat de persoon moet kunnen als hij of zij klaar is.”

Wanneer gaat de richtlijn in?

“Op 3 oktober presenteren we de maatlat tijdens ons symposium ter gelegenheid van ons 15 jarig bestaan officieel, maar opleiders zijn al bezig hun huidige opleidingen hieraan te toetsen.”

De wet kwaliteitsborging van de bouw komt er aan. Heeft dit nog invloed gehad op de richtlijn?

“Nee, niet op de richtlijn zelf, maar de onderhoudskundige krijgt er straks wel mee te maken. Er komen straks eisen voor het verstrekken van een gebouwdossier bij oplevering en dat gaat wat betekenen voor de hele sector. Ook moet je als beheerder weten dat de aansprakelijkheid van de aannemer gaat veranderen.”

Eerste publicatie door [Marije de Leeuw](#) op 17 sep 2019

Laatste update: 10 sep 2019

Meer hierover tijdens het symposium “Professioneel opdrachtgeverschap in vastgoedonderhoud” ter gelegenheid van het 15 jarig jubileum van Sertum op **donderdagochtend 3 oktober in Nieuwegein.**

Anmelden kan via <https://www.sertum.nl/product/symposium-2019/>



Programma

09.00 - 09.15	Ontvangst
09.15 - 09.30	Opening en welkom <i>Bob de Jong, Voorzitter Sertum</i>
09.30 - 10.10	Opdrachtgeverschap in vastgoedonderhoud <i>Jack Koch, Directeur Ballast Nedam Zuid</i>
10.15 - 10.55	Van nieuwe behoeften naar nieuwe uitvragen <i>Garry Whitrack Strategisch Contractmanager Vastgoed Gemeente Eindhoven</i> <i>Jaap Strating Consultant Innovatie-inkoop Aber BV</i>
10.55 - 11.10	PAUZE
11.10 - 11.50	De ontwikkeling van opdrachtgeverschap in de sociale sector <i>Jeroen Mennink, Directeur onderhoud en ontwikkeling Vestia</i>
11.55 - 12.15	Presentatie MAATLAT voor Onderhoudskundigen <i>Bob de Jong, Voorzitter Sertum</i>
12.15 - 12.30	Wrap-up en afsluiting
12.30 - 13.30	Afsluitende lunch

Aansluitend vrij programma uit het aanbod van Building G100