

Nieuwe tijden, nieuwe oplossingen?

Het mag duidelijk zijn: prestatiecontracten staan beslist opnieuw in de belangstelling. Hoe komt dat? Heeft de neergaande lijn in de economie er mee te maken of de haperende nieuwbouw waardoor de gemiddelde leeftijd van het bezit snel toeneemt?

Duidelijk is dat door de vastgoedbeheerders meer gedacht wordt in prestaties en minder in garantieafspraken. Vastgoedbeheerders willen kwaliteit kunnen meten. Centraal staat de bedoeling om prestaties af te kunnen spreken. Op de tweede plaats komt dan de vraag om garanties. Dit is dan het logische gevolg van de gemaakte prestatieafspraken. De huidige belangstelling voor de diverse contractvormen, de Benchmarking-onderzoeken en het INK-model bewijzen dat. Uit gesprekken met beheerders blijkt dat het hen vooral gaat om de beheersing van de kosten, de kwaliteit en de risico's op korte en middellange termijn. Uit de ontwikkelingen blijkt dat het nog niet de bedoeling is de afspraken over een lange termijn te maken. Spannend is die ontwikkeling wel. Het betekent dat het denken over

kwaliteit in relatie met de kosten, meer en meer de overhand krijgt. Dat de vastgoedbeheerders willen weten of ze waar voor hun geld krijgen is niet nieuw. Wel dat ze nu nadrukkelijk kijken naar het effectief inschakelen van derden om uitvoerende werkzaamheden uit te besteden.

ICP⁺ past hier uitstekend in. Niet alleen omdat we veel ervaring hebben met deze wijze van werken, maar ook omdat wij u een objectieve Conditie-Meting kunnen bieden. De Conditie-Meting maakt integraal onderdeel uit van de ICP⁺StraVIS methodiek.

Nieuwe tijden? De nieuwe aandacht voor prestatiegericht werken is zeer interessant. Het "prestatiegericht denken" wordt volwassen. De komende tijd zal die, zoals het er nu naar uitziet, sterk gaan toenemen.

Arie Warnaar



Arie Warnaar

Algemeen directeur ICP⁺Group bv



[COLUMN]

Stedelijke herstructurering vraagt veel van woningcorporaties, ook op technisch gebied.

Demissionair minister Kamp benadrukte het onlangs nog eens: stedelijke herstructurering moet een flinke impuls krijgen.

En snel ook. Dat geldt wel heel bijzonder voor de gemeente Rotterdam, die slecht scoort op aspecten als diversiteit en kwaliteit van de woonomgeving. De stad heeft dat aan zichzelf te wijten: doordat in het verleden veel te veel goedkope woningen zijn gebouwd, is de actuele problematiek ontstaan.

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol bij de herstructurering.

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol bij de herstructurering. Een corporatie als De Nieuwe Unie met een bezit van 26.000 woningen en 1000 andere verhuureenheden kan het zich niet veroorloven om te wachten op initiatieven van de overheid: wij sturen – natuurlijk in samenwerking met de gemeente – nadrukkelijk op de ontwikkeling van gedifferentieerde, leefbare wijken. De klant staat centraal; corporaties moeten zorgen voor een sociaal rendement zonder het zakelijke rendement uit het oog te verliezen.

Alleen op die manier kunnen we de zo gewenste differentiatie in de wijken en buurten tot stand brengen. De techniek is daarbij een belangrijke ondersteunende factor: op basis van instrumenten als de ConditieMeting wordt bepaald welke ingrepen worden toegepast. Met de scenariomodellen die wij in samenwerking met ICP⁺ ontwikkelen, kunnen we een effectief strategisch voorraadbeleid ontwikkelen. Dit beleid eist veel van de organisatie, dus ook van de technici: deskundigheid, klantgerichtheid, flexibiliteit en creativiteit.

Het doel van stedelijke herstructurering is in onze ogen differentiatie én een positief effect op de economie. Zolang een stad als Rotterdam kampt met een negatief woonimago, is het voor bedrijven nu eenmaal minder aantrekkelijk om zich te vestigen in onze gemeente. Dat imago moet dus worden verbeterd.

Het is daarom goed dat de gemeentelijke overheid heeft ingezien dat het roer moet worden omgegooid. Samen nemen we de herstructureringsopgave met kracht ter hand. Als nu ook de economie weer een stijgende lijn gaat vertonen, moet een fraai resultaat haalbaar zijn.

Jaap Boogaard

directeur/bestuurder van De Nieuwe Unie te Rotterdam



wonen



Splitsen van woningen: een goed advies kan veel geld besparen.

Splitsen van panden in appartementsrechten is in vrijwel alle steden van ons land een actueel onderwerp. Gemeentes zijn in grote mate vrij om een eigen splitsingsbeleid te ontwikkelen. Voor woningeigenaren die hun bezit in meerdere eenheden willen splitsen, maakt die diversiteit het er niet makkelijker op. Een goed advies is dan ook een eerste voorwaarde om teleurstellingen te voorkomen. Het zorgt er bovendien voor dat de eigenaar niet onnodig kosten hoeft te maken voor leges, tekeningen e.d.

ICP⁺Services werkt in tal van gemeentes samen met woningcorporaties, Verenigingen van Eigenaren en met organisaties als Vastgoed Belang. Doel van deze samenwerking is te voorkomen dat de eigenaar van een te splitsen pand een verkeerd plan maakt, dat door de gemeente wordt afgekeurd. De leges die zijn betaald, worden namelijk niet gerestitueerd.

Ingewikkelde regelgeving

Als de toestemming voor splitsing is verleend, kan de opdrachtgever het plan (laten) uitvoeren. Ook daarvoor zijn de vakmensen van ICP⁺Services in te huren. Daarmee voorkomt de eigenaar dat er onnodige kosten worden gemaakt. Immers: de meeste particulieren zijn niet op de hoogte van de vele soorten regelgeving waarmee zij bij

Als AWK-gecertificeerd inspectiebureau kan ICP⁺Services de eigenaar de garantie bieden dat de splitsingsaanvraag in alle opzichten acceptabel is voor de gemeente.

ICP⁺Services voert bij een aanvraag voor splitsing altijd een haalbaarheidsonderzoek uit. Dit onderzoek geeft duidelijkheid over de vraag in hoeverre splitsing haalbaar is; hoe de splitsing het beste kan worden uitgevoerd, welke voorzieningen eventueel moeten worden aangebracht, etc.

Het resultaat is een complete set documenten, die voldoet aan de eisen die door de gemeente worden gesteld. Als AWK-gecertificeerd inspectiebureau kan ICP⁺Services de eigenaar de garantie bieden dat de splitsingsaanvraag in alle opzichten acceptabel is voor de gemeente.

splitsing te maken krijgen: het vernieuwde Bouwbesluit bijvoorbeeld, maar ook de verordeningen van de gemeentes. Ook is het niet altijd even eenvoudig om na te gaan welke personen bij de gemeente benaderd moeten worden. En dan zijn er natuurlijk nog de heel bijzondere splitsingen, waarbij bijvoorbeeld slechts één etage van een pand wordt verkocht. Dan ontstaat automatisch een Vereniging van Eigenaren, met alle consequenties van dien. ICP⁺Services heeft hierover de nodige kennis in huis en kan landelijk alle service bieden die nodig is bij splitsing van panden of gebouwen. 

Voor meer informatie kunt u bellen met ons servicenummer 0900- 55 333 55 of kijken op www.icp-services.nl

Casade Woondiensten legt stevige basis voor meerjarenonderhoudsbegroting.

De situatie waarin Casade Woondiensten in het Brabantse Waalwijk verkeerde, zal veel fusieorganisaties bekend zijn: de fusiepartners brengen elk hun eigen bezit in, en beschikken over zeer uiteenlopende methodieken waarmee het bezit vroeger in kaart werd gebracht. Dat geeft veel onduidelijkheid over hoeveelheden en kwaliteit. Uniformiteit is dus gewenst, maar hoe kom je tot uniformiteit in opname en verwerking van gegevens? De ConditieMeting is daarvoor het meest geschikte instrument, zegt Marco Matheeuwsen, projectleider bij Casade Woondiensten.

“De ConditieMeting en de wijze waarop gegevens kunnen worden vertaald naar een complete meerjarenonderhoudsbegroting, vormden voor ons de reden om in zee te gaan met de ICP⁺Group. We hebben de ICP⁺Group leren kennen en waarderen als een organisatie die open staat voor onze inbreng. Die houding heeft beide partijen een belangrijke meerwaarde opgeleverd.” Casade Woondiensten is ontstaan uit drie corporaties en bezit momenteel circa 8500 woningen in de gemeente Waalwijk, Loon op Zand en omgeving. Om de hoeveelheden en

de kwaliteit van het bezit te bepalen, werd gebruik gemaakt van de ConditieMeting, waarna alle gegevens werden ingevoerd in het programma StraVIS, het softwarepakket waarmee meerjarenonderhoudsbegrotingen direct kunnen worden afgeleid van de strategische keuzes voor aanpak en beheer van gebouwen. In StraVIS zijn ConditieMeting, prestatie-eisen en meerjarenonderhoudsbegroting volledig geïntegreerd.

Uniform

“Door de systematiek van de ConditieMeting toe te passen, is het mogelijk om verschillende betrokken personen op een uniforme wijze te laten komen tot één kwaliteitsoordeel over een beheercomplex. Deze uniforme systematiek is belangrijk omdat het bezit van Casade is onderverdeeld in 7 rayons, waardoor er dus 7 opzichters zijn die conditiemetingen gaan verrichten. StraVIS biedt vervolgens de mogelijkheid voor onze afdeling Vastgoed om die gegevens te vertalen naar activiteiten en kosten. Bij de start van het project is gekozen voor een gedetailleerde vulling van de opnamelijst; té gedetailleerd om direct de grote lijnen te kunnen bepalen, vonden wij. Dat leverde in het begin enige strubbelingen op. Wij wilden eerst een globaal overzicht. Daarom heeft ICP⁺ voor ons een toepassing

Diverse complexen
vergelijkbaar dankzij de
ConditieMeting





ontwikkeld waarmee we de gegevens op complexniveau in kaart konden brengen en ze vervolgens konden analyseren en vergelijken. Het project heeft behoorlijke vertraging opgelopen, maar heeft uiteindelijk wel heel veel belangrijke informatie over ons vastgoed opgeleverd.”

Kwaliteit in beeld

Casade had hogere ambities dan het in kaart brengen van de bouwtechnische kwaliteit van het bezit, zodat een goede basis werd gelegd voor een meerjarenbegroting. De organisatie was zich bewust van het feit dat de klant steeds meer kwaliteit vraagt. Matheeuwsen: “Bij kwaliteit moet je niet alleen denken aan puur bouwtechnische kwaliteit maar ook aan de woontech-nische kwaliteit. De inventaris (bijvoor-beeld douche en toilet) kan technisch nog in goede staat zijn, maar als bewoners vinden dat hij niet meer van deze tijd is, zullen we daar aandacht aan moeten besteden. We willen onze woningen immers graag blijven



verhuren. Een doucheruimte van anderhalve vierkante meter was vroeger al een hele luxe, maar de woonconsument van vandaag neemt daar geen genoegen meer mee. Casade heeft de slogan ‘Mensen zijn de maatstaf.’”

In een aantal onderdelen van het bezit kan worden voldaan aan die vraag; elders voorziet Casade problemen voor de toekomst. Het aanbod moet optimaal worden afgestemd op de (met name toekomstige) vraag. Dat brengt de nodige kosten met zich mee en ook daarover wilde Casade graag duidelijkheid hebben. Dat leidde tot een, ook voor ICP+, unieke methodiek: een registratie van de aanwezige woonkwaliteit en een begroting van noodzakelijke verbeteringen om ook in de toekomst de gewenste kwaliteit te kunnen bieden.

EPOW

“Daarom hebben we besloten om de technische opname te combineren met een woontechnische registratie. Deze werkwijze heeft geleid tot veel vruchtbare discussies. Het resultaat was de totstandkoming van een vragenlijst die werd meegenomen bij de technische inspectie. Dat heeft ons heel veel extra informatie over de woning



Artikel

Nieuwe tijden, nieuwe oplossing?
Arie Warnaar, ICP+ Group bv

Column

Stedelijke herstructurering, vraagt veel van woningcorporaties, ook op technisch gebied.
Jaap Boogaard, De nieuwe Unie

Artikel

Splitsen van woningen
Wim Burgler, ICP+ Services bv

Interview

Casade Woondiensten legt stevige basis voor meerjarenonderhoudsbegroting
Marco Matheeuwsen, Casade Woondiensten

Mededelingen

In dienst: Cor Voorberg
Nieuwe items: www.icp-group.nl

[COLOFON]

ICP+ GROUP BV

Postadres
Postbus 11132
3004 EC Rotterdam

Bezoekadres
Vlaardingweg 62
3044 CK Rotterdam

Telefoon
010 – 245 77 77

Fax
010 – 245 77 00

Internet
www.icp-group.nl

Email
info@icp-group.nl

Tekst
Codex Public Relation & Publiciteit

Fotografie
Rein Geleijnse Fotografie

Vormgeving
WinKracht bv



*Voor Casade is op maat
een rapportagevorm
samengesteld*

opgeleverd, waarmee we zeker ons voordeel kunnen doen. De registratie en de complexrapportage zijn nuttig bij de vervaardiging van de onderhoudsplannen. Verder kan globaal een vertaling worden gemaakt naar noodzakelijke activiteiten en kosten op complexniveau. Het doel is om de activiteiten en de kosten verder te verfijnen bij het opstellen van plannen voor planmatig onderhoud.

Het resultaat van al onze inventarisaties is EPOW: een kwaliteitsregistratie op het gebied van Energie, Politie-Keurmerk Veilig Wonen, Opplussen en Woningtechnische verbeteringen. Die registratie en de begroting van de

benodigde verbeteringen zijn in een aparte database vastgelegd. Samen met de gegevens zoals die zijn ingevoerd in StraVIS, beschikken we straks over een goed gefundeerde meerjarenonderhoudsbegroting. Deze biedt de informatie voor de strategische en tactische sturing. Vervolgens is het zaak om deze meerjarenonderhoudsbegroting verder te verfijnen en beter af te stemmen op ons portfoliebeleid en deze vervolgens om te zetten naar uitvoeringsgerichte onderhoudsplannen." De projectleider benadrukt dat een dergelijk gecompliceerd proces niet zonder slag of stoot verloopt: "We hebben de stormen samen getrotseerd en we zijn dan ook samen in de haven aangekomen!"

Nieuwe items op www.icp-group.nl

• Routebeschrijving

ICP+ makkelijk bereikbaar met de tekstuele- en visuele routebeschrijving van de vestigingen in Amsterdam en Rotterdam.

• Downloaden voor StraVIS gebruikers

StraVIS gebruikers kunnen vanaf heden bestanden via internet downloaden. Deze bestanden zijn met een wachtwoord beveiligd.

• Offerte aanvraagformulier VvE'en

VvE'en kunnen direct via internet een offerte bij ICP+Services opvragen voor het laten uitvoeren van bijvoorbeeld een inspectie of meerjarenonderhoudsbegroting.

In dienst

Cor Voorberg (1952) is vanaf 1 april 2003 aangesteld als directeur van ICP+Consult bv.

Eerder gaf hij als directeur projectontwikkeling mede leiding aan Altus BV advies en ontwikkeling te Houten. Zijn ruime werkervaring bij de Nationale Woningraad, Quintis en Altus, zijn optreden als interim-manager en zijn grote kennis van de (woningcorporatie)markt sluit naadloos aan bij zijn werkzaamheden als trekker van ICP+Consult bv.

Cor Voorberg wordt verantwoordelijk voor de acquisitie, relatiebeheer, evenals de bureaucoördinatie en uitvoering van adviesopdrachten van ICP+Consult.

Tevens zal hij zich richten op versterking van het kennisniveau en dienstenpakket van het bureau. U kunt hem bereiken onder telefoonnummer 010 – 245 77 77.

