



Jeroen van Veen: "Ik ga liever een keer flink op mijn snufferd dan dat ik altijd afhankelijk ben van een ander."

Foto: Gerrit Boer

vers bloed

'Mijn streven: zelfstandig leiding geven'

Een nieuwe collega brengt vaak nieuwe kennis met zich mee. In Vers Bloed vertellen werknemers hoe ze hun baas helpen innoveren.

Wie

Jeroen van Veen (24), Kampen

Functie

Projectcoördinator beheer en onderhoud

Bedrijf

LindHorst huisvestingsadviseurs, Hoogeveen

Waarom ik wilde werken in de bouwsector? Het technische werk trok me. Bovendien werkt mijn vader ook in de bouw. Hij is ijzervlechter. Dat ik mbo bouwkunde ging doen na de middelbare school vond hij prima, zolang ik maar geen ijzervlechter zou worden. Na het mbo heb ik hbo bouwkunde gedaan aan de Hogeschool Windesheim in Zwolle. Bij LindHorst huisvestingsadviseurs heb ik mijn gewone stage en mijn afstudeerstage gelopen. Vorig jaar in januari ben ik in dienst gekomen als projectcoördinator. Mijn jaarcontract is inmiddels omgezet in een vast contract.

LindHorst heeft als bouwmanagementbureau meerdere disciplines. Naast beheer en onderhoud, zijn dat bouwmanagement, facility management, kantoorinnovatie en duurzaam bouwen. Onder bouwmanagement valt het begeleiden van het gehele bouwproces van een pand van een opdrachtgever. Als een pand is gebouwd, houdt onze afdeling facility management zich onder meer bezig met de inrichting. Onder kantoorinnovatie vallen alle vormen van het nieuwe werken, zoals bijvoorbeeld

het flexwerken, waarbij de medewerkers geen eigen bureau meer hebben. Een andere specialisatie van LindHorst is duurzaam bouwen. Dat is de laatste jaren hot.

Als een gebouw klaar is, komt mijn werkgebied aan de beurt: het beheer en onderhoud. Ik maak onderhoudsplannen voor de panden van opdrachtgevers. In een jaarplan komen alle geplande werkzaamheden, bijvoorbeeld schilder- en herstelwerk, te staan. Als gecertificeerd vastgoedinspecteur kan ik de staat van een pand aan de hand van richtlijnen beoordelen. Momenteel ben ik bezig met een cursus om ook een brand- en energiescan te kunnen uitvoeren voor een opdrachtgever. Ik kan dan beoordelen of een pand brandveilig is en hoe energiezuinig. Ook kan ik adviseren op welke manier het verbeterd kan worden.

Het onderhoudsplan bevat verder een overzicht van welke werkzaamheden wanneer moeten worden uitgevoerd en wat ze kosten. Samen met de opdrachtgever kies ik ook de uiteindelijke partijen, die de uitvoering verzorgen, uit. Dat gaat via een aanbesteding. De kandidaat met de scherpste prijs krijgt de opdracht. Door ons in te schakelen besparen opdrachtgevers vaak tien tot twintig procent op onderhoudskosten, omdat wij weten waar we op moeten letten en waar een opdrachtgever op kan besparen.

LindHorst heeft opdrachtgevers in Drenthe, Groningen en Friesland. Gemeenten, besturen van brede scholen, scholengemeenschappen en zorginstellingen. Met onze onderhoudsplannen willen we ons onderscheiden van concurrenten. Mijn doel is nummer één te worden op het gebied van beheer en onderhoud in Noord-Nederland. Duurzaamheid speelt bij ons bijvoorbeeld een belangrijke rol. Een nieuw onderdeel van mijn werk is de exploitatie van multi-

functionele accommodaties, mfa's. Die komen er steeds meer. Meerdere partijen maken gebruik van één pand.

De grote vraag is altijd: wie is waar verantwoordelijk voor en wie betaalt voor welk onderhoud? Een onderhoudsplan werkt in dit geval als een soort onderlegger voor een goede exploitatie. Ik maak met alle gebruikers en gemeenten – vaak de eigenaren van het gebouw - afspraken, die ik vastleg in een beheerplan. Vervolgens heb ik met de gebruikers van een mfa elke maand overleg om te zien hoe het gaat. Daarnaast controleer ik onder meer of de facturen die de uitvoerders naar de gebruikers sturen kloppen en als er extra onderhoud nodig is, regel ik dat ook.

Wat mijn werk leuk maakt, is de afwisseling. Twee of drie dagen per week ben ik op kantoor en de rest van de tijd ben ik 'buiten'. Ik kan zelfstandig werken, maar krijg soms wel de kritiek dat ik te snel ga, te snel beslissingen neem. Daar moet ik op letten. Als ik advies nodig heb, bel ik mijn oud-collega beheer en onderhoud wel eens, maar ik laat niet ieder plan aan hem lezen. Ik ga liever een keer flink op mijn snufferd dan dat ik altijd afhankelijk ben van een ander.

Als ik ergens voor ga, ga ik er ook helemaal voor. Dat geldt ook voor mijn sport, hordenlopen. Ik behoor tot de Nederlandse top acht. Nee, mijn baan geef ik er niet voor op. Ik train elke dag na het werk. Iedere werkdag ziet er qua indeling hetzelfde uit en in het weekend loop ik wedstrijden, maar ik wil die sport gewoon doen. Het is prima vol te houden. Mijn ambitie is de Europese top halen. Op het werk hoop ik me in de toekomst ook met nieuwbouw te kunnen bezighouden. Mijn streven is een grotere afdeling beheer en onderhoud, waaraan ik zelfstandig kan leiding geven."

Annemiek Meijer



Jan Drogts,
directeur
LindHorst:

Jeroen is een zeer capabel persoon. Tijdens zijn stageperiode heb ik een goed beeld gekregen van wat hij kan. Toen we een nieuwe projectcoördinator beheer en onderhoud nodig hadden, heb ik hem aangenomen. Omdat ik hem wilde houden, heb ik hem begin dit jaar een vaste aanstelling gegeven. Ik wilde niet het risico lopen dat hij ergens anders zou gaan solliciteren op een vaste functie. Jeroen werkt heel zelfstandig. Een opdrachtgever, die voor het eerst met hem te maken kreeg, wilde graag dat er bij was tijdens het eerste gesprek. Ik voelde me een beetje overbodig en na het gesprek gaf de opdrachtgever aan dat Jeroen de volgende keer wel alleen kon komen. Hij is zo assertief dat hij bij zijn eerste beoordelingsgesprek in december vorig jaar al aangaf dat hij graag wilde doorgroeien. Die kans wil ik hem zeker bieden."