

Column: Het best bewaarde geheim voor de commerciële vastgoedwereld

09-05-2016 10:10

De stap van commercieel naar maatschappelijk vastgoedbeheer blijkt groter dan ik had verwacht. Tot zes maanden geleden werkte ik bij MAC3PARK als commercieel vastgoedbeheerder, met een vastgoedportefeuille van ruim 150.000 m2 bedrijfstvastgoed in Flevoland. Na 12 jaar heb ik de stap naar het maatschappelijk vastgoed gemaakt. Bij Metafoor Vastgoed en Software is mijn uitdaging om met Vastgoedbeheersysteem BRIXXonline toe te treden tot de commerciële vastgoedmarkt.

Mijn nieuwe wereld, die van het maatschappelijk vastgoed, is uitgedrukt in vierkante meters ongeveer even groot als die van het commerciële vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed is een wereld waarin lectoren, hogescholen en adviesbureaus elkaar beconcurreren en gelijktijdig samenwerken om de beste vastgoedstrategie te bedenken voor gemeenten en andere overheden. Want de gemeentelijke overheid zelf, die heeft de boel niet op orde. Dat is tenminste wat de professionals in deze sector zeggen. Huren worden niet geïnd, het aantal objecten dat de gemeente in eigendom heeft is niet bekend, rollen en taken zijn zó versnipperd dat iedereen maar wat doet. Maatschappelijk vastgoed wordt niet beheerd door professionals. Vastgoedbezit is immers geen kerntaak van gemeenten, maar een middel om beleid te kunnen realiseren. Toch?

Ander beeld

Dit is het beeld dat ontstaat als je 'in het veld' spreekt over vastgoedbeheer bij gemeenten. Maar, zoals het zo vaak gaat in het leven, er ontstaat een heel ander beeld wanneer je in gesprek gaat met de betrokkenen zelf. Want ook bij gemeenten en andere overheden kom je mensen tegen die trots zijn op 'hun' gebouwen. Die niets liever willen dan vanuit hun betrokkenheid een bijdrage leveren aan een goed lopende vastgoedorganisatie. En ja, het bezit van gebouwen en gronden heeft vooral een beleidsondersteunend doel, maar rondom beleidsterreinen als onderwijs, zorg, sport en welzijn wordt er zo veel mogelijk aan gedaan om te voorzien in goede maatschappelijke gebouwen waar burgers naar tevredenheid gebruik van kunnen maken.

Professionaliseren

Metafoor ondersteunt al sinds 1995 gemeenten en overheden die het vastgoedbeheer willen professionaliseren. Het bedrijf richt zich daarbij aan de ene kant op het effectiever en efficiënter omgaan met kosten en opbrengsten rondom vastgoed en grond. Aan de andere kant ondersteunt het de organisatie met een cultuuromslag, om de gebouwen en gronden meer centraal te beheren. Al die jaren aan advieswerk heeft hele slimme softwaretools opgeleverd, waaronder vastgoedbeheersysteem [BRIXXonline](#).

Stappen te maken

Waar het vastgoedbeheer bij de overheid de afgelopen twintig jaar professionaliseerde, constateer ik dat de commerciële sector nog stappen kan maken. Opvallend eigenlijk. Ik zelf ben sinds 2004 werkzaam geweest bij een vastgoedbedrijf waar de focus ligt op het financiële resultaat. Het jaar begint met een salesplan van waaruit een prognose wordt gemaakt hoe de bezettingsgraad verbeterd kan worden. Verrassend genoeg maakt de eigenaar van commercieel vastgoed nog nauwelijks gebruik van slimme beheerssoftware. Hoeveel professioneler is het als er gebruik gemaakt wordt van een vastgoedbeheersysteem waarbinnen overzichten, rapportages en dagelijkse meldingen zorgen voor inzicht en overzicht? Vastgoedportefeuilles van 50.000 tot 250.000 m2 worden nog beheerd in Excel en Access, met alle risico's en de foutgevoeligheid die hiermee gepaard gaat. Wordt er wel op tijd geïndexeerd? Is er wel voldoende zicht op de leegstand en bezettingsgraad? Wat is de kostprijsdekkendheid van een gebouw? Zo maar een aantal voor de hand liggende vragen.

Het kan dus allemaal veel beter, sneller en transparanter. Inzicht on demand zo te zeggen. Het vastgoedbeheersysteem VBSonline van Metafoor is volgens mij het best bewaarde geheim voor de commerciële vastgoedwereld. Want, al heeft de vastgoedondernemer versus de eigenaar van maatschappelijk vastgoed een ander perspectief, op het snijvlak van contractbeheer, gebruikerstevredenheid en kosten hebben ze natuurlijk dezelfde doelstelling. Ze willen beiden inzicht en overzicht bij het beheer van hun vastgoedportefeuille!

Ziehier mijn uitdaging voor de komende tijd: het vastgoedbeheersysteem BRIXXonline van Metafoor uitrollen in de commerciële sector. Ik zie grote kansen voor (beter) professioneel vastgoedbeheer in de commerciële sector. Ik houd u op de hoogte van de ontwikkelingen!

Een column van Peter Broer, senior vastgoedadviseur bij Metafoor Vastgoed en Software in Lelystad.