

Uitbesteden vastgoedbeheer brengt energiedoelstellingen voor publieke instellingen dichterbij

21-02-2017 10:39

Gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen en andere (semi-)publieke instanties hebben in totaal meer dan 40 miljoen m2 vastgoed in beheer en in gebruik. En dat moet in 2023 allemaal minimaal energielabel C hebben, zo heeft minister Blok eind vorig jaar besloten. Een flinke uitdaging. Zeker omdat vastgoed verduurzamen nu niet bepaald de primaire kernactiviteit is van publieke organisaties. Het vastgoedbeheer uitbesteden brengt energiedoelstellingen dichterbij.

Natuurlijk, de meeste organisaties in het publieke domein hebben een eigen vastgoedafdeling. Of op zijn minst een functionaris die zich met het beheer van vastgoed bezighoudt. Een prima taak voor hem om de portefeuille in de aanloop naar 2023 naar het verplichte energielabel C te brengen, zou je zeggen. Iemand moet het doen, anders kan het kantoor niet meer gebruikt worden. En daarnaast, een verplichting voor energielabel A in 2030 ligt op de loer. De praktijk is echter anders.

Niet duurzaam beheer

Door maatschappelijke, economische en politieke veranderingen kan de dienstverlening van publieke instellingen groeien of krimpen. Soms binnen korte tijdsperiodes. De omvang van de vastgoedportefeuille fluctueert daarin mee. Goed inspelen op al deze veranderingen vraagt om tactisch en operationeel inzicht in de vastgoedportefeuille. Daar is vaak een gebrek aan. Dat heeft natuurlijk oorzaken. Bijvoorbeeld onderbezetting of het ontbreken van de juiste kennis bij een vastgoedafdeling.

Ook zijn uitvoerende beheerwerkzaamheden vaak van ondergeschikt belang bij een organisatie met voornamelijk een regiefunctie. Verder kan door centralisatie van een instelling ook kennis blijven liggen bij de afdelingen. En daardoor onbenut blijven. Daarnaast heeft een interne vastgoedafdeling vaak maar geringe invloed op politiek en bestuur. Dat helpt ook niet mee. Het gevolg van dit alles is inefficiënt gebruik van middelen en energie, en dus onnodig hoge kosten.

Beren op de weg

Uit kosten- en kwaliteitsoogpunt kan het voor publieke instellingen aantrekkelijk zijn het vastgoedbeheer aan de markt over te laten. Tot op heden wordt dit slechts mondjesmaat gedaan. De schaarse kennis en ervaring die is opgedaan wordt bovendien niet onderling gedeeld. Bij overheden leeft vooral het beeld dat professionele vastgoedbeheerders louter in staat zijn commerciële bedrijven te bedienen. Dat is een conservatieve gedachte, omdat er ook marktpartijen zijn die juist gespecialiseerd zijn het bedienen van de publieke sector.

Als er al delen van het beheer worden uitgevoerd door marktpartijen, dan zijn de aanbestedingen veelal niet professioneel opgesteld. Het gevolg is dat vastgoedbeheerders niet de gewenste kwaliteit leveren of tegen een hogere prijs dan begroot. Het is daarom van essentieel belang goede prestatie-indicatoren af te spreken en de uit te besteden diensten goed te omschrijven.

Vier kansen

Als het uitbesteden van het vastgoedbeheer goed gebeurt, dan biedt het overheden veel kansen.

-Profileren als koploper

Ten eerste kunnen publieke instellingen zich profileren als koploper in de transitie naar een duurzame maatschappij. Momenteel staat het onderwerp volop in de politieke belangstelling. Met het Energieakkoord

zijn ook harde afspraken gemaakt over duurzame doelen. De overheid heeft hierin een belangrijke voorbeeldrol.

-Kwaliteit wordt beter

Ten tweede: outsourcen verhoogt de kwaliteit van het vastgoedbeheer. De uitvoering van het eigen gedragen vastgoedplan kan worden overgelaten aan een professionele partij. Terwijl de regie, het strategisch voorraadbeheer en het aanbesteden van de uitvoerende beheertaken bij de publieke instelling zelf blijft. Uit ervaring blijkt dat de validiteit van data, performance en verifieerbaarheid van objecten significant beter wordt. Ook de klanttevredenheid bij huurders en stakeholders groeit. En de controle op object- en/of portefeuilleniveau is onder controle. Dat maakt het gemakkelijker goed te sturen op de vastgoedportefeuille. Door outsourcing kunnen ambitieuze duurzaamheidsdoelen met vlag en wimpel worden behaald.

-Kosten gaan omlaag

Ten derde zijn door outsourcing de kosten lager. Heldere dossiers en een goed beeld van de toegepaste techniek brengen de correctieve onderhoudskosten in portefeuilles met wel meer dan de helft omlaag, zo is de ervaring. Ook de overheadkosten en constante kosten van het vastgoedbeheer zijn beduidend minder.

-Kennis binnen de organisatie wordt groter

En niet onbelangrijk, door het vastgoedbeheer aan een professionele partij over te laten, stijgt het kennisniveau binnen de eigen organisatie. De managers van de publieke organisaties en instellingen zijn na uitbesteding in staat zelf realtime informatie, dashboards en managementinformatie te produceren, kunnen zich op het gewenste abstractieniveau profileren en zijn beter geworden in het bewaken van de hoofdlijnen.

Een urgente kwestie: nog maar zes jaar!

Naast de kansen die het uitbesteden van vastgoedbeheer biedt, is het ook een urgente kwestie om aan de slag te gaan met het verduurzamen van de portefeuille. Het is nog maar zes jaar om aan de energielabelverplichting te voldoen. Bovendien ligt strengere regelgeving op de loer in 2030: een verplicht energielabel A.

Dat betekent dat nu al moet worden gestart met het inventariseren van de portefeuille en het in kaart brengen van de mogelijke impact van zowel het huidige als toekomstige energiebeleid op het vastgoed. Kantoren met een energielabel tot en met F kunnen vaak zonder veel bouwkundige ingrepen aangepast worden om energielabel C te halen. Voor kantoren die op dit moment energielabel G hebben, zijn forse aanvullende maatregelen nodig. Bedenk goed, de periode tot 2030 beslaat nog maar twee onderhoudscyclussen. Verduurzamen op het allerlaatste moment kan leiden tot flinke pieken in de cashflow. Om ongewenste piekinvesteringen en suboptimale inzet van middelen te voorkomen, moeten nú de plannen opgesteld worden om het vastgoedbeheer op orde te brengen. Aan de slag!

Een bijdrage van Erwin Hebels van VasteState.

Over VasteState

In de afgelopen tien jaar heeft VasteState ervaring opgedaan met het in beheer nemen van maatschappelijk vastgoed en weet als geen ander de uitdagingen voor verduurzaming in de publieke sector. Ook heeft VasteState organisaties geholpen om hun vastgoed op orde te brengen alvorens tot outsourcing over te gaan. Neem contact op met Erwin Hebels via hebels@vastestate.nl of kijk voor meer informatie op www.vastestate.nl.