VASTGOED JOURNAAL

Gemeentelijk vastgoedbeheer: Zelf doen of uitbesteden?

14-06-2017 12:22

Het organiseren van de vastgoedportefeuille en het centraliseren van het vastgoedbeheer staat bij gemeenten hoog op de agenda. Het op orde brengen van de vastgoedportefeuille begint met een uitgebreide inventarisatie van het totaal aan gebouwen en gronden. Bij welke afdelingen zijn de vastgoedobjecten in eigendom en beheer en welke inkomsten en uitgaven vloeien voort uit de eigendommen? Na de inventarisatie volgen nog meer stappen om te komen tot een professioneel vastgoedbeheer. En dan? Vastgoedbeheer uitbesteden of zelf beheren?

Met de inventarisatie begint het proces van het op orde brengen van de vastgoedorganisatie. Gegevens en documenten die zijn verzameld dienen centraal toegankelijk te worden geregistreerd om actief te kunnen worden beheerd. De totale portefeuille blijft hierdoor ook na de inventarisatie in beeld en kan geanalyseerd en geoptimaliseerd worden.

Valkuil na het inventariseren
Hier ligt voor gemeenten een valkuil doordat vaak niet, of te laat, wordt geïnvesteerd in een beheersysteem waarmee de vastgoedportefeuille op orde gehouden kan worden. Zonde, want het kost doorgaans veel tijd en geld om een inventarisatie uit te voeren. Zonder beheersysteem ligt het gevaar op de loer dat het verkregen inzicht en overzicht al snel na het afronden van de inventarisatie weer verloren gaat.

Analyseren en optimaliseren
Wanneer de totale portefeuille in beeld is kan een verfijningsslag gemaakt worden. De inventarisatie brengt in beeld welke risico's de gemeente loopt. Bijvoorbeeld door het ontbreken van documenten, de kans op het verlies van eigendommen door verjaring, of een zorgwekkende technische staat van gebouwen. Door prioriteitsscores toe te kennen kan een actieplan gemaakt worden om de risico's te beperken en de processen te optimaliseren.

Het op orde brengen van de vastgoed organisatie is een iteratief proces. De stappen inventariseren, analyseren en optimaliseren volgen elkaar in theorie weliswaar op, maar in praktijk blijkt vaak dat voortschrijdend inzicht er toe dwingt om tussen deze stappen te schakelen. De werkelijkheid leert dat gemeenten er ongeveer zeven jaar over doen om het vastgoed in beeld te krijgen, een vastgoedbeleid te formuleren en de vastgoedorganisatie hierop in te richten.

Belangrijke keuzes
Bij het vormgeven van de vastgoedorganisatie staat de gemeente voor belangrijke keuzes. Wil de gemeente haar vastgoed bijvoorbeeld in eigendom houden om beleidsdoelen te kunnen realiseren, of worden gebouwen gehuurd van marktpartijen. Beide opties brengen voor- en nadelen met zich mee. Wanneer gebouwen worden gehuurd van marktpartijen is de gemeente niet belast met de organisatorische en financiële aspecten van het eigenaarschap. Aan de andere kant brengt het niet in bezit hebben van eigen gebouwen een zekere afhankelijkheid met zich mee, waardoor de gemeente minder flexibel is.

Ook staan gemeenten voor de keuze om het beheer van de vastgoedportefeuille binnen de eigen organisatie te houden of om het beheer aan marktpartijen over te laten. In het laatste geval houdt de gemeente de regisseursrol maar wordt het administratief, commercieel en technische beheer uitbesteed aan een gespecialiseerde marktpartij, die binnen door de gemeente gestelde kaders het beheer uit handen neemt.

Van theorie naar praktijk
Er bestaan voldoende theorieën over het proces dat gemeenten moeten doorlopen bij het inrichten van een

professionele vastgoedorganisatie. Waar gemeenten behoefte aan hebben zijn praktische handvatten. Een concrete opsomming van de acties die genomen moeten worden. Metafoor Vastgoed en Software heeft deze acties vormgegeven in de 'Vastgoedladder', die het bedrijf gratis in posterformaat verstrekt aan gemeenten. Metafoor Vastgoed en Software ondersteunt gemeenten bij vastgoedbeheer in de breedste zin van het woord. Met advies bij het vormgeven van de vastgoedorganisatie en de processen, maar ook door middel van detachering om gemeenten te ondersteunen bij het uitvoeren van beheerwerkzaamheden.

"Steeds vaker merken we dat gemeenten een partner zoeken voor het administratief, commercieel, technisch en juridisch beheer", zegt Peter Broer van Metafoor Vastgoed en Software. Speciaal daarvoor is Metafoor Vastgoed en Software in haar nieuwe kantoor in Dronten de Backoffice service voor gemeenten gestart. Een service die gemeenten het vastgoedbeheer deels of volledig uit handen kan nemen, maar waarbij de gemeente altijd de controle houdt over haar bezittingen.

Wilt u meer weten over de backoffice service van Metafoor Vastgoed en Software, neem vrijblijvend contact op met Peter Broer T: 088 006 6100 E: Peter.Broer@metafoor.nl