



PROFESSIONALISERING VASTGOEDBEHEER BIJ GEMEENTEN

Metafoor Vastgoed en Software is een ambitieuze partner van vooral overheden. Met slimme producten, detachering, adviezen en vastgoedsoftware ontzorgt het adviesbureau overheidsorganisaties in heel Nederland bij hun vastgoedvraagstukken: van bestuurlijk niveau tot aan de uitvoering. **Peter Broer, vastgoedadviseur en accountmanager bij Metafoor**, vertelt over de vele Nederlandse gemeenten die door de ruim veertig adviseurs van Metafoor worden begeleid bij het professionaliseren van hun vastgoedbeheer.

We werken ook voor woningcorporaties, maar 80% van onze opdrachtenportefeuille betreft gemeenten. Dan gaat het vaak om hun vastgoeden grondzaken,' zegt Broer. 'Gemeentes hebben veel eigendommen: scholen, congreszalen, zwembaden, gronden. Ook kleine stukjes grond, snippergroen. Onduidelijk is vaak wie voor het beheer van de eigendommen verantwoordelijk is, ondanks dat de gemeente wel de eigenaar is. De technische mensen doen overigens goed hun werk als het om onderhoud gaat van de gebouwen. Maar beheerszaken op juridisch niveau of administratie blijven liggen: wat je met je vastgoed en grond kan doen? Of de gebruikers van de gebouwen en gronden wel een marktconforme huur of pacht betalen? Als je honderden contracten hebt lopen, beheer je dan je vastgoedbeheerprogramma in Excel of los op een schijf of liever in een goed beveiligde database? Dat soort zaken.'

VASTGOEDCLUSTERS

De laatste jaren zie je bij steeds meer gemeentes vastgoedclusters ontstaan,

ziet Broer. 'Met mensen die vakkennis hebben over allerlei aspecten van het vastgoedbeheer. Vaak hebben wij die gemeentes, die inmiddels zo'n professioneel vastgoedcluster hebben, geadviseerd. Hoe pak je die professionaliseringslag aan? Wij hielpen en helpen die gemeenten dus bij het op orde krijgen van hun vastgoedbeheer. Ook plaatsen we soms tijdelijk medewerkers van ons om het proces te begeleiden of vanwege tijdelijke vervanging. Wij leiden overigens onze eigen mensen op. Waardoor ze als adviseurs toegerust zijn om zowel zakelijk als oplossingsgericht te werken in zo'n ambtelijke omgeving.'

KOPLOPERS

Broer ziet dat er een groep koplopers is: gemeentes die hun vastgoedclusters al goed op orde hebben. '10-20% van de gemeentes weet echt waarmee ze mee bezig zijn en heeft beleid voor de langere termijn. Verder is er een grote groep gemeenten die bezig zijn, in verschillende stadia, met die professionaliseringslag van hun vastgoedbeheer. En er is ook nog steeds een groep gemeentes die er nog niet aan is toegekomen. Er is heus goede wil bij de gemeentes. Maar ze

lopen soms vast, omdat beheer van grond en gebouwen niet hun *core business* is. Vaak door incidenten – er is iets mis in een gebouw of vastgoed is voor te weinig geld verkocht – wordt die wens tot professionalisering urgent. Gemeenten die dit op orde hebben, komen vervolgens in een heel andere fase. Dan wordt het vastgoed en de grond een belangrijke asset. Waar op een grondige, fundamentele wijze over wordt nagedacht en ook meerjaren-visies worden opgesteld. Bijvoorbeeld: welk vastgoed wil je behouden en waarom? Wat wil je afstoten? Contracten en afspraken met gebruikers van gebouwen en gronden worden herzien. Ook zie je dat als gemeenten echt hun vastgoedbezit goed in het vizier hebben er innovatief wordt nagedacht over verduurzaming van de gebouwen.'

VOLGENDE ONTWIKKELING, OUTSOURCEN

Naast veel gemeenten, komen nu ook de waterschappen en provincies naar Metafoor toe met de vraag om ondersteuning bij hun vastgoedbeheer. 'Maar wij zien ook alweer de volgende ontwikkeling zich aandienen: uiteindelijk

zullen gemeenten veel vaker hun vastgoedbeheer gaan outsourcen. Dat is ook een goed idee vinden wij. Want moet je dat wel willen als gemeente, dat financiële, administratieve en juridische beheer van zo'n vastgoedportefeuille? Als je dat tegen een vergoeding door een derde partij laat doen, heb je daar als gemeente geen kopzorgen meer over. Voor ons zal dit de komende jaren naar verwachting een hoop extra werk betekenen. We schatten in dat we daarvoor de komende jaren veel nieuwe mensen nodig zullen hebben. Om gemeenten die hun vastgoedbeheer gaan outsourcen te ontzorgen. Het past ook bij ons, want wij streven langdurige partnerships na met onze klanten.'

'UITEINDELIJK ZULLEN GEMEENTEN VAKER HUN VASTGOED-BEHEER GAAN OUTSOURCEN'

Wat was de belangrijkste les uit 2019

Het belangrijkste voor verdere groei is je eigen mensen te blijven binden en boeien om ze te behouden voor het mooie advieswerk van Metafoor. Talentvolle adviseurs binnen Metafoor kunnen dankzij interne opleidingstrajecten een snelle ontwikkeling doormaken met uitstekende carrièreperspectieven.

Dit zien onze klanten ook terug in de opdrachten die we altijd weer succesvol weten af te ronden.

Welk cijfer geef je 2019

Dit jaar heeft Metafoor Vastgoed en Software zich weer onderscheiden. We hebben een mooie groei doorgemaakt en ondanks een krappe arbeidsmarkt hebben we onze klanten ook weer kunnen helpen met de inzet van onze

gedreven adviseurs. De adviseurs ontzorgen elke dag de afdelingen vastgoed en grondzaken in hun dagelijkse werkzaamheden. Hiervoor krijgen we gemiddeld een 8,5 bij de evaluaties. Dus dat is dan ook mijn cijfer!

Wat staat er op de agenda voor 2020

In 2020 liggen er nog volop kansen om verder te groeien als adviesbureau in ons vakgebied. Uiteindelijk

verwachten we rond de 70 mensen in dienst te hebben die dagelijks werkzaam zijn voor opdrachtgevers die ondersteuning nodig hebben bij het professionaliseren van het vastgoedbeheer. In 2020 wordt er zeker weer een grote stap gezet in deze groeiambitie. Daarnaast zullen ook de eerste klanten hun vastgoedbeheer (gedeeltelijk) outsourcen door

gebruik te maken van de backoffice-diensten van Metafoor.

Wat is je droom voor de toekomst

De droom is dat Metafoor Vastgoed en Software het vastgoed volledig gaat beheren voor overheden en derden. Dat betekent dat we naast detachering van adviseurs, wat we nu al doen, ook gebouwen en gronden 'op afstand' gaan beheren. Er zijn

dan speciale teams vanaf ons kantoor in Dronten actief rondom zaken als huurrecht, onderhoud, financieel beheer en account beheer. Deze teams beheren de totale vastgoedportefeuille van onze klanten. Via onze software hebben ze altijd inzicht en overzicht hoe de vastgoedportefeuille presteert.