

Vastgoedsturing: versterk de grip op vastgoed



Voorwoord

Vastgoed is een belangrijk instrument voor organisaties en legt een groot beslag op het vermogen en de cashflow. Of het nu op grondposities gaat of gebouwen, u wilt goed inzichtelijk hebben wat u in bezit heeft of aanhuurt, de kosten die hiermee gemoeid zijn, de kansen en risico's en hoe het bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen.

Het aloude adagium 'meten is weten' geldt ook hier. Inzicht leidt tot grip. U wilt actief kunnen sturen om het financiële en maatschappelijke nut van uw vastgoed te maximaliseren.

Real Estate IT heeft jarenlange ervaring met het in kaart brengen en aansturen van vastgoedportefeuilles. Wij kunnen u helpen uw portefeuille duurzaam in beeld te brengen. Dit geeft u grip op uw vastgoed waardoor u actief kunt sturen en hier transparant verantwoording over af kunt leggen.

Real Estate IT ontzorgt.

Johan André de la Porte
 **RealEstateIT**
06-19 32 66 17
johan@RealEstateIT.nl

Voorburg, november 2012

 **RealEstateIT**

Real Estate IT helpt organisaties grip te krijgen op vastgoed.

Met jarenlange ervaring in ICT en vastgoed is Real Estate IT de ideale partner om de slagkracht van uw vastgoed organisatie te vergroten met effectieve ICT.

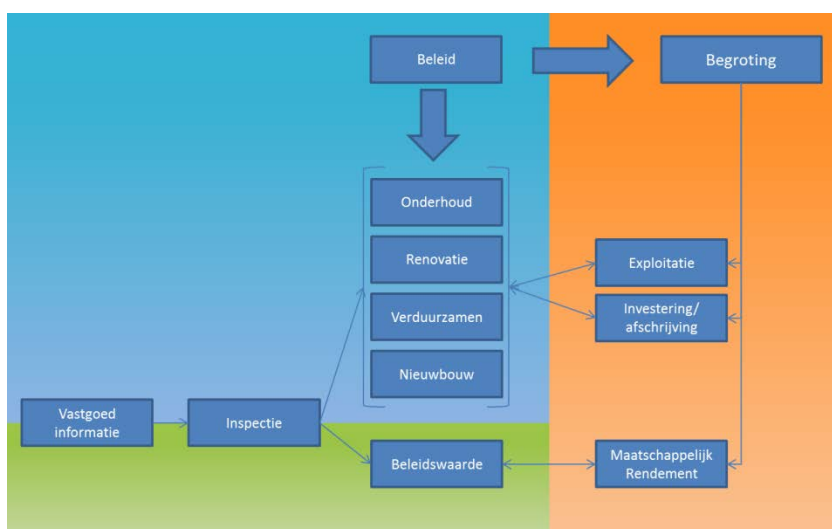
Neem voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek contact op

Drs. Johan André de la Porte MSRE MvGME
06-17 32 66 19
Johan@RealEstateIT.nl

Introductie

Vastgoed staat volop in de belangstelling. Het vertegenwoordigt een belangrijk deel van de activa op de balans, er gaan grote bedragen in om en het kan forse risico's met zich meebrengen, zoals helaas de laatste tijd is gebleken. Het is daarom van groot belang dat de exploitatie van uw vastgoed goed onder controle is. Alleen dan kunnen risico's worden vermeden en kunt u transparant verantwoording hierover afleggen.

Het proces van vastgoedsturing omvat een aantal elementen, schematisch hier weergegeven. Het is geen rechttoe rechtaan proces. Het is een proces waarin de balans wordt gezocht tussen aan de ene kant de realiteit buiten, wat heb ik in bezit en hoe staat het er bij, en aan de andere kant het beleid en het daaruit afgeleide budget, wat wil en kan ik doen?



Vastgoedsturing

Vastgoedsturing houdt zich met dit vraagstuk bezig. Het vastgoed heeft u om een bepaalde reden in bezit. Als school wilt u goede lesfaciliteiten bieden, als gemeente wilt u maatschappelijke activiteiten onderdak bieden en als zorginstelling wilt u goede zorg kunnen verlenen. Daarnaast wilt u dit tegen de laagst mogelijke kosten doen en u moet hierover op een transparante wijze verantwoording afleggen. Vooral deze twee laatste elementen genieten momenteel verhoogde belangstelling. De recente discussie in de Amsterdamse raad illustreert dit.

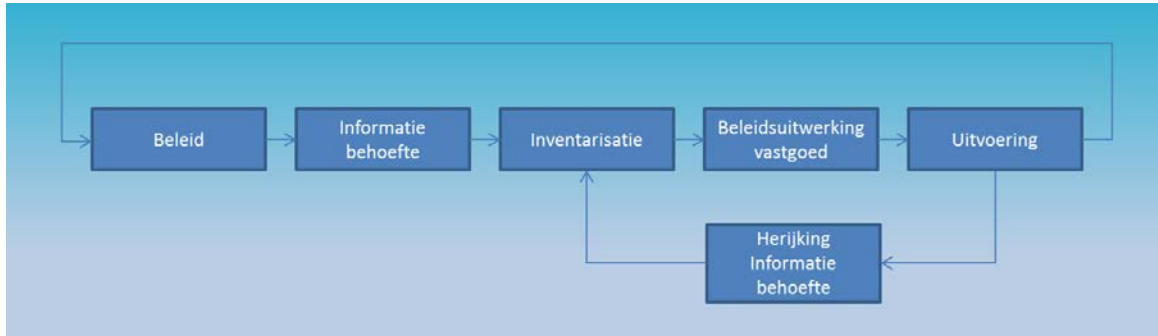
Het proces begint bij het beleid. Hier wordt bepaald wat belangrijk is, wat men wil bereiken met het vastgoed en wat het mag kosten.

Inzicht

Om binnen deze kaders sturing te kunnen geven aan het vastgoed is inzicht nodig in het bezit en de staat hiervan. Dit moet in kaart worden gebracht. De inventarisatie begint met de vraag: wat hebben we allemaal, maar daarmee eindigt het niet. Vervolgens is de vraag: wat willen we weten van ons vastgoed? Deze vraag valt in twee categorieën uiteen:

1. Vastgoed gerelateerde informatie: Wat is de staat van onderhoud, wie gebruikt het object, welke huur wordt betaald, wat is de markthuur, etc.
2. Beleid gerelateerde informatie: welke activiteiten wordt het voor gebruikt, hoe intensief wordt het gebruikt, etc.

invoer eenmalig en eenduidig is: zo dicht mogelijk bij de bron worden gegevens ingevoerd en door zo min mogelijk verschillende mensen om de kwaliteit te waarborgen. Ervaring leert dat het verspreiden van de werkzaamheden en daarmee de verantwoordelijkheden leidt



Er is niet één antwoord te geven op de vraag welke informatie geïnventariseerd moet worden. Er is een basisset van zaken die men altijd zou moeten weten, maar veel hangt ook af van de specifieke vragen die u wilt kunnen beantwoorden, nu en in de toekomst. Zo kan de vraag gesteld worden: “Wat is het effect als we 15% bezuinigen?”, of: “Hoe intensief wordt het vastgoed gebruikt?” of “welke risico’s zitten nog in de grondportefeuille?” Vragen die andere informatie behoeven. Voordat de inventarisatie start moet u hier goed over nadenken.

De kwaliteit van de informatie uit de inventarisatie is essentieel. Kwaliteit is meer dan alleen of het correct is. Het is ook of het over de hele portefeuille volgens dezelfde normen is beschreven, of de informatie up-to-date is en of het volledig is. Het is vaak een forse klus om deze inventarisatie te maken en het vergt gedegen voorbereiding.

Dynamische informatie

De realiteit buiten is niet statisch en dus moet de informatie over het vastgoed periodiek worden bijgewerkt. Het uitgangspunt hierbij moet zijn dat de

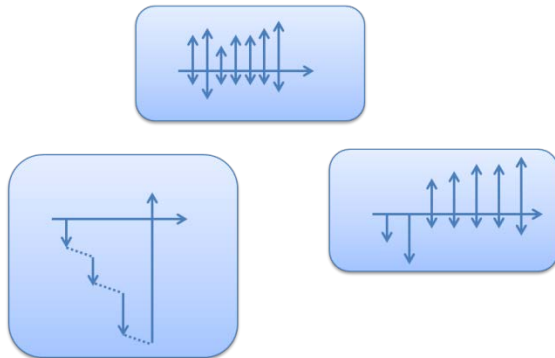
tot meer fouten in de data, wat vervolgens leidt tot een sterke afname van de kwaliteit van de besluitvorming en verantwoording.

Het doel is meer grip krijgen op het vastgoed. Onderbouwde beslissingen omtrent keuzes in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) geven inzage in het financieel meerjaren perspectief van het vastgoed. Met scherp inzicht in de portefeuille kunnen afwegingen over gebruik, onderhoud, renovatie en nieuwbouw met een degelijke onderbouwing worden genomen. Deze beslissingen kan men ook relateren aan het maatschappelijke rendement. Kortom, u bent beter in staat helder onderbouwde beslissingen te nemen en hier transparant verantwoording over af te leggen.

Exploitatie en transformatie

Grondposities zijn voor veel gemeenten en ontwikkelaars een risicofactor geworden. De grote vraag is wat is het waard? Ook hiervoor geldt dat het, voordat deze vraag beantwoord kan worden, goed in kaart moet zijn gebracht. Wat is het precies, welke verplichtingen rusten er op en welke plannen zijn er mee?

De ontwikkeling van een stuk grond of een gebouw, de transformatie, bepaalt in toenemende mate de waarde. Simpelweg de kasstromen contant maken is niet meer voldoende. We zullen moeten rekenen met scenario's. We kunnen opknappen, een likje verf, grootschalig renoveren, sloop/nieuwbouw, etc. Wat is de beste optie? Hoe pakt dit gecombineerd uit?



Dit zijn complexe rekenexercities met meerdere gekoppelde cash-flows. Om een risico inschatting te kunnen doen zal men ook nog meerdere scenario's naast elkaar willen zitten. Dit is de nieuwe werkelijkheid. Eenvoudige snelle oplossingen werken niet meer in het vastgoed. Er is een nieuwe realiteit.

Deze nieuwe realiteit vraagt om een goede, up-to-date administratie van het vastgoed, zowel van objecten als grondposities. Op deze administratie moet men vervolgens gaan rekenen om het optimale scenario te vinden en om snel de kansen van nieuwe ontwikkelingen in te kunnen schatten.

Transparantie

Dit vraagt om goede IT oplossingen die aansluiten bij de bedrijfsprocessen. Alleen op die manier is het mogelijk op een efficiënte en transparante wijze deze vraagstukken aan te pakken.

Naast de toenemende complexiteit van de vraagstukken worden steeds hogere eisen gesteld aan vastgoed vanuit wet en regelgeving. Transparantie en verantwoording zijn hierbij sleutelbegrippen. Men kan nooit aan de eisen voldoen met door met Excel te werken. Excel heeft zijn grens bereikt. De behoefte aan geformaliseerde systemen die complexe vastgoedanalyses ondersteunen neemt dan ook toe. Het aanbod op dit vlak ontwikkelt zich ook goed en een aantal interessante oplossingen zijn recent op de markt verschenen.

Realisatie

Bovenstaande veranderingen zijn niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, het is een forse klus. Daarnaast moet men beslissingen nemen over de wijze waarop men dit wil introduceren. In één keer, of geleidelijk? Real Estate IT heeft jarenlange ervaring met deze vraagstukken, zowel vanuit de vastgoed als de IT praktijk, en kan u helpen meer grip te krijgen op uw vastgoed.

Neem voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek contact op

Johan André de la Porte

06-17 32 66 19

Johan@RealEstateIT.nl

www.RealEstateIT.nl