

Metafoor ondersteunt gemeenten bij implementatie NEN 8026

‘Nu nog meer focus op maatschappelijk rendement’

Waardegestuurd vastgoedbeheer wordt steeds belangrijker voor gemeenten. Om hier handen en voeten aan te geven, kunnen ze sinds kort gebruikmaken van de norm NEN 8026. Metafoor Vastgoed ondersteunt gemeenten bij het goed implementeren van deze nieuwe norm op alle niveaus.

De NEN 8026 is op 6 december jongstleden vastgesteld. Met de norm voor waardegestuurd assetmanagement wordt een volgende stap gezet in de professionalisering van het publiek maatschappelijk vastgoed. De norm biedt structuur en uniformiteit aan vastgoedorganisaties. ‘De NEN 8026 is een belangrijk nieuw instrument’, stelt Peter Broer, directeur bij Metafoor Vastgoed. ‘Deze methodiek maakt het makkelijker om strategie en beleid te vertalen naar zowel beheer en onderhoud als exploitatie van vastgoed.’

Metafoor Vastgoed ondersteunt gemeenten al bijna dertig jaar met het professionaliseren van hun vastgoedbeheer en organisatie. Sturen op zowel financieel als maatschappelijk rendement is dan ook bekend terrein voor het adviesbureau. Broer: ‘Wij hebben die maatschappelijke meerwaarde van het gemeentelijk vastgoed al veel langer in het oog. Maar we zijn ook van de andere, meer zakelijke, kant. Juist de mix van die twee kanten is belangrijk. Gemeenten moeten weten wat het vastgoed kost en wat het opbrengt. Ze moeten weten wie het wel en wie het niet kan betalen. Daar kunnen ze vervolgens het vastgoedbeleid op afstemmen.’

Sturen op waarden

Broer juicht het toe dat maatschappelijk rendement steeds nadrukkelijker wordt benoemd als doel van gemeentelijk vastgoed. ‘Dat thema is lange tijd onvoldoende in beeld geweest. Er



werd te eenzijdig gefocust op betaalbaarheid, rendement en bezettingsgraad.' Nu er een kentering is naar meer waardegestuurd vastgoedbeheer, is het voor gemeenten nog wel een puzzel om dit op een goede manier handen en voeten te geven. Want hoe waardeer je dat rendement, hoe kun je dat ten gelde maken en hoe vertaal je dat in beleid?

'Metafoor helpt gemeenten te rekenen aan dat onrendabele deel', stelt Broer. 'Ze kunnen daardoor beter in beeld brengen wat de maatschappelijke meerwaarde van hun vastgoed is. Vanuit Metafoor hebben wij hiervoor een model om maatschappelijk rendement te berekenen ontwikkeld. Deze tool maakt de impact van het gebouwobject inzichtelijk. De module analyseert en kwantificeert rendement vanuit de verschillende stakeholders. Met de NEN 8026 hebben we nu ook een instrument om die focus op maatschappelijke meerwaarde nog beter te borgen in vastgoedorganisaties.'

Langetermijnbeleid

De nieuwe norm zorgt volgens Broer voor meer continuïteit in vastgoedbeheer en -beleid. 'Vastgoedbeheer zou niet afhankelijk moeten zijn van de politieke kleur van een coalitie. Die gebouwen staan er voor dertig jaar of langer. Toch zien we in de praktijk dat vastgoedafdelingen nog vaak zijn overgeleverd aan de grillen van de politiek. Met de NEN 8026 komt daar verandering in. De norm brengt die verschillende werelden samen en zorgt voor een gemeenschappelijke taal.'

Die verbinding tussen strategie en uitvoering is heel belangrijk volgens de directeur van Metafoor. 'De kernwaarden en organisatie-doelen worden met de NEN 8026 vertaald naar een strategie per asset, zoals desinvesteren, consolideren of investeren. Dat geeft handvatten aan de afdeling beheer en onderhoud bij het uitvoeren van de taken. De methode kenmerkt zich bovendien door continue monitoring en bijsturing. Het richt zich op de gehele portefeuille en de gehele levenscyclus van de assets. Dat geeft overzicht.'

Proactief handelen

Nog te vaak wordt er binnen vastgoedafdelingen reactief gehandeld op vraagstukken in plaats van proactief. Broer: 'Gemeenten willen impact maken met hun vastgoed. Ze willen bijvoorbeeld beter onderwijs faciliteren, meer sportmogelijkheden aanbieden of vluchtelingen huisvesten. Dan komen er andere thema's om de hoek kijken dan enkel de financiën en



de kwaliteit van de gebouwen. De assets, de gebouwen en de gronden, moeten zo goed mogelijk aansluiten bij die beleidsdoelstellingen. Dat vraagt een andere mindset.'

De NEN 8026 biedt een methodiek die helpt bij het bepalen van de instandhoudingseisen van de assets in de gebouwde omgeving. Het richt organisaties en processen zodanig in dat visies en beleid beter vertaald kunnen worden naar de praktijk. Vastgoedafdelingen kunnen met de norm bovendien beter sturen op kosten en risico's. Broer: 'De nieuwe norm helpt vastgoedafdelingen om een volgende stap te zetten in de professionalisering die al langer gaande is. Het stimuleert proactief gedrag op alle niveaus.'

Implementeren

Broer benadrukt dat de NEN 8026 door professionals in het werkveld is ontwikkeld. 'Nu moeten we de vervolgstap zetten en met elkaar aan de slag gaan om de norm goed te implementeren. Een cruciale fase waarin we de gemeenten mee moeten krijgen in deze manier van denken. Als de mensen binnen gemeentelijke organisaties er gevoel voor krijgen, gaan ze vanzelf ook de meerwaarde zien. Daar ben ik van overtuigd.'

Metafoor Vastgoed kan hier een belangrijke rol in spelen, stelt Broer. 'Door onze jarenlange ervaring kennen we gemeenten van a tot z. Onze adviseurs weten wat er op de verschillende niveaus nodig is om professioneel met het vastgoedbeheer aan de slag te gaan. Met alle kennis die wij in huis hebben, kunnen we helpen om die NEN 8026 bij gemeenten goed te implementeren. Niet alleen binnen vastgoedafdelingen, maar op alle niveaus.' ●



'Door onze jarenlange advieservaring kennen we gemeenten van a tot z'

/ Peter Broer