

# EEN VASTGOEDPORTEFEUILLE OP ORDE BRENGEN KOST TIJD EN GELD MAAR LEVERT HET VEELVOUDIGE OP

Matig beheer van een vastgoedportefeuille heeft niet alleen grote financiële consequenties. Steeds vaker krijgen eigenaren ook accountants of de wetgever op hun dak. Metafoor Vastgoed en Software kan gemeenten en vastgoedeigenaren zonder vastgoedfocus die ellende besparen. ‘Wij dichten het lek en realiseren financieel én maatschappelijk rendement.’

Metafoor Vastgoed en Software Metafoor is als een speer gegroeid. Eind jaren negentig begonnen als advies en detacheringsbureau voor gemeenten, heeft het bedrijf uit Dronten haar scope verbreed naar softwareontwikkeling en integraal vastgoedbeheer. Anno 2022 zijn de vastgoedadviseurs en juristen van Metafoor gedetacheerd of werken projectmatig bij honderd gemeenten, waterschappen en semi-overheidsorganisaties. Nog eens 225 opdrachtgevers - 50 overheden en 175 bedrijven gebruiken de slimme vastgoedsoftware van Metafoor en nemen vastgoedbeheerdiensten af. De ambities van Metafoor reiken verder, verklaren directeur Peter Broer en manager Software Jurjen van Bunningen.

‘Tot voor kort namen opdrachtgevers slechts een deel van onze adviesdiensten af, hetzij administratief, financieel, juridisch of het technisch beheer. We hebben echter alles in huis om een integrale vastgoedbeheerder te zijn. Zeker nu we ons ook toeleggen op verduurzaming en technisch beheer. Nu we het totale vastgoedmanagement kunnen aanbieden, is Metafoor in staat haar opdrachtgevers volledig te ontzorgen. We maken snel inzichtelijk hoe de portefeuille ervoor staat en wat er nodig is om het vastgoed beter te laten renderen en te verduurzamen.’

**Richt Metafoor het vizier alleen op overheden of ook op kleine vastgoedbeleggers en institutionele investeerders?**

Peter Broer: ‘Onze lange staat van dienst als onafhankelijke adviseur zal gemeenten ook aanspreken. We opereren al decennia als onafhankelijke adviseur voor overheden en vastgoedeigenaren. Dankzij onze opgebouwde kennis en kunde stappen we bovendien in op een tactisch en strategisch niveau.’

Jurjen van Bunningen: ‘We helpen al aardig wat eigenaar-gebruikers, die in de loop der jaren een flinke portefeuille hebben opgebouwd. Vaak zijn ze het overzicht kwijtgeraakt. Metafoor handelt dan als een businesspartner die rammelende huurcontracten repareert, op tijd factureert, leegstand signaleert en zo het risico vermindert en het financieel rendement verbetert. Vastgoedeigenaren zitten niet altijd scherp op de bal. Ook al hebben ze een prikkel om rendement te maken, vaak zien ze niet waar het lek zit. Zit het vastgoed eenmaal in ons digitale systeem, vertelt het dashboard hoe te handelen en kunnen we het lek dichten. Ons geautomatiseerd systeem werkt even goed met 100 als met 5.000 huurders. Dus ja, Metafoor kan ook grote vastgoedportefeuilles van beleggers en makelaars beheren.’

**Gaan commerciële partijen niet liever met makelaarskantoren in zee voor het totale vastgoedmanagement?**

Jurjen van Bunningen: ‘Dat gebeurt inderdaad vaak. Maar wat velen niet weten,

is dat Metafoor via Brixxonline ook veel makelaars als softwareklant heeft. Onze propositie is om ons ook het financieel administratief beheer te laten doen. Dat neemt makelaars veel werk uit handen, waardoor ze meer focus kunnen houden op de overige beheerstaken.’

**Metafoor heeft veel vastgoedportefeuilles van gemeenten op orde gebracht. Wat treffen jullie zoal aan?**

Van Bunningen: ‘Als we bij gemeenten worden ingevlogen, zien we inderdaad vaak dat de portefeuille niet efficiënt wordt beheerd. Om de portefeuille in kaart te brengen, is vaak al een uitdaging. Door decentralisatie van het eigendom en beheer is organisatie breed soms niet goed in beeld welke gebouwen ze in eigendom hebben.

Wat we veelal zien is dat administratieve achterstanden zijn ontstaan, bijvoorbeeld bij facturatie en huurindexaties. In dit soort situaties kunnen wij onze klanten goed ondersteunen om achterstanden weg te werken en de facturatie over te nemen als dat de wens is.’

Broer: ‘Gelukkig zijn veel gemeenten bezig hun vastgoedbeheer te professionaliseren. De verduurzamingseis verplicht overheden hun portfolio in beeld te brengen. Ook rekenkamers en accountants zitten tegenwoordig bovenop het vastgoed. Het gaat immers om publiek geld en het behalen van een maatschappelijk rendement. Metafoor stelt in samenspraak met een gemeente een

strategisch plan op; waar zit de leegstand, welke gebouwen worden herontwikkeld, verduurzaamd of afgestoten. Een vastgoedportfolio op orde brengen kost tijd en eerst geld. Maar daarna levert dat het veelvoudige op.’

**Noem eens een quick-win die gemeenten geen geld kost?**

Van Bunningen: ‘Gemeentelijk vastgoed moet worden gedepolitiseerd. Nu komt elke vier jaar het nieuwe college van B&W met een eigen visie, zodat er veel op de schop moet. Dat kost nodeloos veel tijd en geld. Een gemeentebestuur moet er zakelijk naar kijken en sturen op efficiëntie en gebruikerstevredenheid. Maatschappelijk vastgoed moet dienstbaar zijn aan de inwoners. Het gaat immers veelal om gymzalen, theaters, zwembaden en scholen.’

**Hoe groot gaat Metafoor nog worden?**

Broer: ‘We hebben nu 45 adviseurs en medewerkers in dienst. Met de uitbreiding van onze dienstverlening naar het technisch vastgoedbeheer en het totale vastgoedmanagement voor derden verwachten we binnen twee jaar op 75 werknemers te zitten. De komende tijd willen we nog meer inzetten om een strategische vastgoedpartner voor onze huidige klanten te worden, zodat we meerjarig kunnen bijdragen aan het maatschappelijk en financieel rendement.’



Jurjen van Bunningen (l) en Peter Broer

## PETER BROER

directeur Metafoor Vastgoed en Software

**Hoe ziet volgens u het kantoor van de toekomst eruit?**

Een combinatie van een thuiswerkplek (qua comfort en beleving) en een werkplek waar je de verbinding kunt maken, zowel offline als online, met je collega's en opdrachtgevers. **Noem een aantal goede voorbeelden van nieuwe kantoren waar eigenlijk alles klopt?**

Mooie mix van stilteruimtes, presentatieruimtes, chillplekken en vooral een omgeving waar je zowel binnen als buiten de juiste prikkels hebt om optimaal te kunnen werken, overleggen en zelfs te sporten of studeren in een mediatheek.

**Welke technologieën en innovaties gaan in kantoren het verschil maken?**

Ik kijk dan toch vooral naar duurzaamheid. Dat er in en rondom het kantoor aandacht is voor circulariteit: materiaalgebruik, groene daken, klimaatadaptatie, sensoren die afgestemd zijn op de gebruiker, maar ook bijvoorbeeld een groentetuin

voor de gezamenlijke gezonde lunch en een wandeling in een bosrijke omgeving.

**Wat is uw visie op de kantorenmarkt op de langere termijn?**

Kantoren zullen nog veel meer de plek zijn waar natuurlijke overgangen zijn tussen werken, recreëren, sporten, eten en ontmoeten. Een hub waar alles van het bedrijf samenkomt qua klanten, medewerkers en leveranciers. **Welke trends zijn er en wat kun je er mee doen?**

Veel kantoren worden getransformeerd naar appartementen. Je kunt hier een betere balans in aanbrengen door wonen en werken allebei een plek te geven. Zodat thuiswerken wordt gefaciliteerd op een locatie. Inclusief een supermarkt, kapper, stomerij, fitness en lunchroom.

**Welke nieuwe kansen en uitdagingen bepalen de toekomst?**

De kans die er ligt is het file probleem en de CO2-uitstoot terug te dringen door volop in te zetten op hybride werken maar ook door meer in te zetten op wonen waar je werkt en

andersom. Dat is een uitdaging met name voor de werkgevers door reisafstand mee te laten wegen in het wel of niet aannemen van personeel. **De winnaars zijn gebouwen die de vraag van de toekomst beantwoorden, wat is die vraag?**

Hoe zorg je voor de juiste balans tussen mens en techniek.

**Welk bedrijf heeft het meest innovatieve kantoor?**

Gemeentekantoor Venlo

**Wat is nu precies een smart building?**

Een gebouw die zich aanpast aan de gebruikers.

**Welke mogelijkheden ziet u om met ideeën, concepten, visies, investeringen of andere initiatieven bij te dragen tot een gezond werkklimaat in steden?**

Veel meer groen, water en ruimte voor beplanting. Zowel in en op de gebouwen (daken, gevels, buitenterrein) als in de omgeving.

**Hoe oud ben je:** 45

**Waar groeide je op:** Drachten

**In welke stad/dorp ligt je hart:** Groningen

**Ben je geworden wat je wilde worden:**

Ja, werken met mensen en gebouwen in een verantwoordelijke functie. Daar ligt mijn passie en in die functie kun je het verschil maken.

**Ben je geworden wie je wilde worden:**

Als mens wordt me steeds duidelijker wie ik echt ben. Maar heeft nog wel wat extra jaren nodig...

**Binnen- of buitenmens:** Beide

**Introvert of extravert:** Introvert

**Sporter of studiebol:** Sporter

**Socialist of kapitalist:** Socialist

**Risico's mijden of nemen:** Risico's nemen

**Luisteren of spreken:** Luisteren

**Wie is je grote voorbeeld:** Mijn Vader (steeds meer)

**Werken of vrij zijn:** Werken

**Fietsen of auto:** Auto

**Tuis koken of buiten de deur eten:** Buiten de deur

**Passie voor:** Verlaten zee, strand, stilte

**Grootste inspiratie:** Martin Luther King en Obama (horen bij elkaar)

**Dit raakt mij persoonlijk:** Onmacht over lijden in de wereld en bij mensen waar je niet bij kunt komen met hulp.

**Topserie Netflix:** Undercover

**Favoriet vervoersmiddel:** Trein

**Ultieme ontspanning:** Op of rondom het water

**Beste sportprestatie:** Beklimming Alpe d'huez

**Guilty pleasure:** Wild meezingen, dansen met radio in de auto

**Beste zakelijk advies:** Eerlijk zaken doen

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:** Lekker druk zijn, veel contact met mensen, in een mooi dagritme

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:** Gezondheid familie en naasten

**Is er iets waarvan je al heel lang droomt:** Wonen in een karakteristiek houten huis met veel sluip door kruipdoor

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:** Helder en duidelijk communiceren

**Wat maakt de stad slim:** Veel meer groen in de stad en goede wandel en fietspaden