



Vastgoed in control

JE zorgt voor professionalisering van de bedrijfsvoering van uw vastgoed en brengt deze 'in control'.

De economische situatie maakt dat meer en meer gemeenten kritisch kijken naar (de exploitatie van) het eigen vastgoedbezit. Exploitatiebudgetten staan onder druk en kostendekkendheid van huurinkomsten wordt meer en meer uitgangspunt. Daarmee zijn besparingen echter nog niet gerealiseerd. Inzicht is cruciaal.

Uit onderzoek blijkt echter dat ruim tweederde van de gemeenten geen exact inzicht heeft in de exploitatie van het eigen vastgoed. Daarnaast ontbreekt het bij diverse gemeenten aan adequaat vastgesteld vastgoedbeleid (strategie, uitgangspunten vastgoed, huurprijzenbeleid) en is vastgoed niet (genoeg) ingebed in de P&C cyclus. JE Consultancy heeft een aanpak ontwikkeld die gemeenten meer in control brengen op het eigen vastgoed.

In het kader van de bezuinigingen kijken veel gemeenten kritischer naar het beheer van het eigen vastgoed. Vraagstukken die hierin spelen zijn bijvoorbeeld de mate van kostprijsdekkende huren, subsidiëren via huurbeleid, wel/niet afstoten van panden en het al dan niet uitbesteden van het beheer. Inzicht is cruciaal in de beantwoording van dit soort vraagstukken dan wel het uitnutten van besparingspotentieel.

Door professionalisering van de bedrijfsvoering vastgoed kunnen gemeenten onder andere kosten besparen en kan adequaat worden gestuurd op vastgoed. JE Consultancy heeft de ervaring en expertise in huis om gemeenten hierin te ondersteunen.

Aanpak

Onze aanpak kent drie fasen of modules die elk ook afzonderlijk worden aangeboden. Dit zijn:

1. Quick scan
2. Uitwerken verbeterplan
3. Implementatie

Eerst wordt een quick scan uitgevoerd. Deze geeft snel

en gericht inzicht in bijvoorbeeld het besparingspotentieel en de optimalisatiemogelijkheden. Op basis van de quick scan wordt gedetailleerd verbeterplan opgesteld dat als basis voor de implementatie kan dienen. Elke fase kent een GO-NO GO moment.

Quick Scan / inventarisatie

Ervaring leert dat de exploitatie van het eigen vastgoed niet altijd de aandacht krijgt of heeft gekregen die het verdient. Veel gemeenten laten hier geld liggen. Professionalisering van de exploitatie begint bij optimalisering van de bedrijfsvoering rondom vastgoed. Hiertoe is door ons een quick scan ontwikkeld.

Deze scan geeft snel en gericht inzicht in de bedrijfsvoering rondom vastgoed, waar de verbetermogelijkheden liggen en wat bijvoorbeeld het besparingspotentieel is. Elementen die in aan bod komen zijn o.a. kostprijsdekkendheid vastgoed, inzicht in kosten/opbrengsten per object, inrichting administratie, kwaliteit managementinformatie, inrichting processen/ taken en verantwoordelijkheden, wijze van sturing op vastgoeddoelen e.d.

Uitwerken Verbeterplan

Uit de quick scan ontstaat een duidelijk beeld van de te verbeteren elementen in de bedrijfsvoering vastgoed.

De uitkomsten van de quick-scan worden met u besproken waarna in overleg met u een verbeterplan wordt opgesteld. Optie is het verbeterplan door te rekenen en besparingspotentieel concreet te maken in een businesscase.

Optimalisatie en implementatie

Op basis van de quick-scan en het daarvan afgeleide plan van aanpak zal uitvoering worden gegeven aan de implementatie van de verbetermaatregelen. Verbetermaatregelen kunnen zeer divers zijn, zoals ontwikkeling managementinformatie, verbetering budgetbewaking, inbedding in P&C-cyclus of inrichting

administratie op objectniveau.

Voorbeeld is bijvoorbeeld de realisatie van een objectgebonden begroting. Met het opstellen van een objectgebonden begroting wordt inzicht verkregen in de omvang van de vastgoedportefeuille (metrage, aantal objecten, boekwaarde, marktwaarde, enz.). Daarnaast wordt de exploitatie van de objecten in beeld gebracht zodat inzicht bestaat in de lasten en baten van de individuele objecten (inclusief onderhoud) en hiermee de bijvoorbeeld de kostenprijsdekkendheid, leegstand. Daarnaast kan dit inzicht de basis bieden voor een mogelijke keuze van uitbesteding van beheer en onderhoud van uw vastgoed.

JE maakt het verschil

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door ervaren consultants. Onze consultants hebben ruime kennis van gemeentefinanciën, de planning en control binnen gemeenten en ervaring in de bestuurlijke en ambtelijke advisering en ondersteuning bij professionaliseringstrajecten bedrijfsvoering vastgoed. Ze zijn in staat op knelpuntsituaties te anticiperen en hiervoor oplossingen aan te dragen die passen bij uw specifieke situatie. Een goed resultaat staat daarbij voorop. Dit resultaat wordt geboekt in nauwe samenwerking met de mensen binnen uw organisatie. Alleen zo is een intensieve kennisoverdracht mogelijk en wordt een blijvend resultaat gewaarborgd. Ook wanneer wij er niet meer zijn. Betrokkenheid, resultaatgerichtheid en een 'hands-on' mentaliteit staan dan ook centraal in onze dienstverlening.

Contact

Voor meer informatie over onze aanpak en wat wij voor u kunnen betekenen, kunt u contact opnemen met ons kantoor (Telefoon: 088-12 64 400 of Email: info@jeconsultancy.nl). Wij maken graag een afspraak. Meer informatie over ons kunt u vinden op www.jeconsultancy.nl