

# Flexibel, comfortabel en duurzaam **Optimaal vastgoedbeheer**

**Het goed beheren van je vastgoed past in een tijd van vergroening en kostenbesparing. Comfortabel, kostenbewust en duurzaam blijken heel goed samen te gaan. De sleutel? De juiste data voor optimaal vastgoedbeheer.**

In 2011 concludeerde de Algemene Rekenkamer in haar rapport 'Vastgoed van het Rijk' dat de rijksoverheid onvoldoende overzicht had van haar vastgoed (grond, gebouwen en infrastructuur). Men wist bijvoorbeeld niet of er locaties leeg stonden, waardoor besparingen bleven liggen. Het rapport zette vastgoedbeheer boven aan de agenda en sindsdien is een inhaalslag gemaakt om het overzicht op orde te krijgen. Voldoende overzicht is echter niet het eindpunt, maar het begin van optimaal vastgoedbeheer. Want het gebruik van overheidsvastgoed verandert. Door het nieuwe werken is er vraag naar flexibel te gebruiken locaties, die bovendien met meerdere overheidsdiensten gedeeld kunnen worden. Men wil een comfortabele werkplek, maar niet meer van 9 tot 5 op dezelfde plek. Met het juiste overzicht kan sneller op de gebruikerswensen worden ingespeeld. En als gebouwen flexibel worden gebruikt, kan er bespaard worden op onder meer energiekosten. Een etage die tijdelijk niet wordt gebruikt, hoeft immers niet gekoeld of verwarmd te worden. Dat draagt dan weer bij aan de groene ambities van de overheid om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te laten dalen.

#### Beter gebruik van vastgoed

CGI richtte voor de Rijksgebouwendienst een nieuw kernbedrijfssysteem in, 'Een nieuw fundament' (ENF), op basis van het Oracle 12 eBS-platform en BI. Dit gebeurde binnen een innovatieve contractvorm, in co-creatie met partners en de klant. Het past in de filosofie van de Rijksgebouwendienst,

waarin de regie bij de overheid ligt en de uitvoering zo veel mogelijk aan marktpartijen wordt overgelaten. Met dit systeem heeft de Rijksgebouwendienst een basis gekregen voor ordentelijk vastgoedbeheer. Een dashboard genaamd ARiE maakt de data uit het systeem inzichtelijk, zoals de kenmerken van de gebouwen, de technische kwaliteit en de energiescore. De Rijksgebouwendienst krijgt met het dashboard een goed overzicht van de vastgoedvoorraad. Ze gebruikt deze informatie om masterplannen te ontwikkelen voor toekomstig gebruik door de verschillende ministeries. De wensen van de gebruikers veranderen sneller, het is dus belangrijk om beter vooruit te kunnen plannen. Ook gebruikt de Rijksgebouwendienst het overzicht om scenario's voor de toekomst te maken. "Dit soort systemen levert informatie op waarmee je je vastgoed optimaal kunt runnen", zegt Ralf van den Ham, accountmanager bij CGI. Met deze data kunnen bijvoorbeeld 'what-if'-scenario's gemaakt worden voor verhuizingen, door uit te rekenen welke impact deze hebben op de benutting van diverse locaties. Ook kan het gebruik van vastgoed verbeterd worden, als gegevens over de bezetting bekend zijn.

#### Data-analyse geeft inzicht

Dit soort systemen vormt de basis voor wat CGI 'Facility Optimization' noemt. CGI ontwikkelde voor de Amerikaanse overheid de oplossing Facility Optimization & Sustainability Framework. Het systeem geeft met business intelligence de juiste sturingsinformatie om gebouwen optimaal te beheren. De Amerikaanse overheid investeert fors in de vergroening van haar vastgoed, zonder dat het ten koste gaat van het comfort voor de medewerkers. De gegevens zijn afkomstig uit verschillende bronnen. Zo zijn veel gebouwen al uitgerust met sensoren, die bijvoorbeeld registreren hoeveel mensen een gebouw in gaan. Als dat ook op etageniveau gebeurt, dan wordt duidelijk welke etages niet gebruikt worden, waardoor daar bijvoorbeeld de verwarming



Foto: Rgd

*Het nieuwe werken vraagt om flexibel gebruik van overheidsvastgoed.*

lager kan. Met deze informatie worden allerlei toepassingen mogelijk, ook toepassingen die het comfort verhogen. Zo zou je in de liften kunnen aangeven op welke verdiepingen nog flexplekken vrij zijn, zodat medewerkers gemakkelijker een plek vinden.

#### Fusie

Optimaal vastgoedbeheer is voor elke organisatie van belang, van ministerie tot gemeente. Voor gemeenten is een actueel overzicht van al hun vastgoed en grondposities belangrijk, want zij gebruiken deze informatie om de juiste beleidsbeslissingen te nemen over bijvoorbeeld verkoop of verhuur. Voor de Rijksgebouwendienst dient de informatie uit ENF als basis voor de consolidatieslag met de andere vastgoedbeheerders van het Rijk, met actuele informatie en daardoor een goed inzicht in de voorraad. Op 1 juli fuseert de Rijksgebouwendienst met de Defensie Vastgoed Dienst, het Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf en de directie Rijksvastgoed van het ministerie van Financiën. Er ontstaat dan één Rijksvastgoedbedrijf, voor het beheer van zeer uiteenlopende soorten vastgoed: van gebouwen tot militaire oefenterreinen. Het belang van een volledig en actueel overzicht wordt dan nog groter.

## Overzicht voor gemeenten

**Veel gemeenten willen transparanter, efficiënter en effectiever omgaan met hun (maatschappelijk) vastgoed. Grondbezit is voor circa zestig gemeenten op dit moment een groot probleem als gevolg van waardedalingen en beperktere ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis van goede informatie, bedrijfseconomische en maatschappelijke afwegingen moeten gemeenten op dit gebied de komende jaren flinke knopen doorhakken. Goed overzicht is daarvoor onontbeerlijk. Daarom ontwikkelde CGI samen met een partner een model om de vastgoedportfolio door te lichten, zodat de juiste keuzen ten aanzien van het beheer (kopen, verkopen, gedeelde bezetting, enzovoort) van vastgoedposities worden ondersteund.**