

REX-ray

Uw huisvesting doorgelicht



Real Estate X-ray (REX-ray) is een methode om vastgoedportefeuilles van eigenaargebruikers en huurders door te lichten. Met als doel: meer inzicht in de kansen en risico's van de portefeuille in relatie tot de organisatiedoelstellingen.

In het kort

De REX-ray inventariseert, analyseert, past scenario-analyse toe en stelt een actieplan op om de kansen te optimaliseren en de risico's tot een minimum te beperken. Ter illustratie volgen hierna vier casussen: voor bedrijfsvastgoed, gemeentelijk en zorgvastgoed.

Casus 1 – Bedrijfsleven (reorganisatie)

Een organisatie met 10 vestigingen in het land staat aan de vooravond van een reorganisatie. De organisatie twijfelt over de impact van de voorgenomen beslissing op de vastgoedportefeuille.

Met behulp van de REX-ray worden de 10 kantoorgebouwen in kaart gebracht. Het leidt tot inzicht in de consequenties van de reorganisatie per afzonderlijk gebouw. Er wordt antwoord gegeven op de vraag welke objecten passen bij de nieuwe bedrijfscultuur en welke objecten het meest courant zijn bij verkoop. Als laatste wordt op basis van een waardering van de portefeuille de stille reserve bepaald. In samenwerking met juristen van AT Osborne kan vervolgens een sale-and-leaseback of afkoopscenario van huurcontracten worden opgesteld.

Resultaat

Bij eigendom voorkomt men dat gebouwen leeg worden verkocht en de stille reserves wordt geoptimaliseerd. Bij huurovereenkomsten wordt de omvang van afkopsommen beter in kaart gebracht.

Casus 2 – Gemeentelijk vastgoed

Een gemeente heeft circa 500 vastgoedobjecten in eigendom, variërend van gemalen tot schoolgebouwen en kantoren. Het beheer is onvoldoende georganiseerd.

Met behulp van de REX-ray wordt de totale portefeuille in kaart gebracht: oppervlakte, gebruiker, huurcontracten, waarde, onderhoudssituatie, kosten en beheersbehoefte. Vervolgens wordt de bestaande beheersstructuur geanalyseerd. Op basis van deze inventarisatie wordt een bedrijfsplan opgesteld met de gewenste vastgoedportefeuille en de benodigde vastgoedorganisatie.

Resultaat

Er is inzicht in de portefeuille zodat besluiten kunnen worden genomen over eventuele verkoop van delen van de portefeuille die geen strategisch belang hebben. Dit creëert financieringsmogelijkheden voor andere beleidsvelden.

Casus 3 – Bedrijfsleven (start Corporate Real Estate)

De huisvestingsportefeuille van een onderneming (bijvoorbeeld 25 objecten) wordt decentraal beheerd. Lokale directies sluiten zelfstandig huurcontracten af en beslissen over huurtermijnen en locatiebeleid. De hoofddirectie heeft geen enkele zicht op de omvang van de portefeuille en kan bij belangrijke organisatiebeslissingen geen inschatting maken van de gevolgen voor de portefeuille.

De REX-ray wordt ingezet om de huisvestingszaken te centraliseren, zodat men zich op lokaal niveau kan richten op de kernactiviteiten. De portefeuille wordt in kaart gebracht en een actieplan met aanbevelingen wordt geformuleerd. Daarnaast vormt de REX-ray de basis voor de centrale vastgoedadministratie die de hoofddirectie helpt bij het uitvoeren van de bedrijfsstrategie.

Resultaat

Het actieplan zorgt voor het realiseren van kostenbesparingen en efficiencyvoordelen op de korte en middellange termijn. Een huisvestingsprotocol voor eenduidig beleid bij aanhuur en gebruik van vastgoed. Bedrijfsbeslissingen kunnen hiermee eenvoudiger worden getoetst aan huur- en eigendomsverplichtingen.

Casus 4 – Zorgvastgoed

Een zorginstelling wenst een Lange Termijn Huisvestingsplan om in de nabije toekomst efficiënter en kostenbewust met haar vastgoed om te kunnen gaan. Dit in reactie op de voorgestelde nieuwe (financierings)regels in de zorg.

Het huisvestingsplan wordt opgesteld door de afdeling Gezondheidszorg van AT Osborne. De REX-ray wordt ingezet bij het opstellen van de ontwikkelstrategie van de vastgoedportefeuille. Het bezit wordt in kaart gebracht: oppervlakte, gebruik, waarde, onderhoudssituatie, (her)bestemmingsmogelijkheden en eventuele beheersbehoefte. Kansen, risico's en afhankelijkheden bij zorginhoudelijke koerswijzigingen worden meegenomen in de analyse.

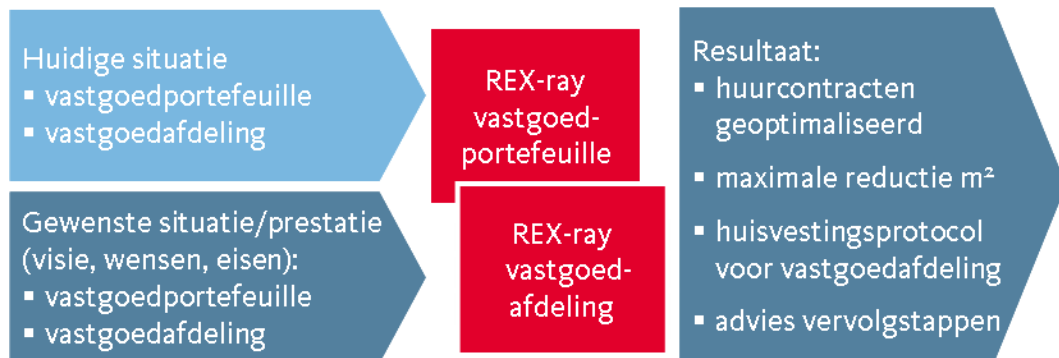
Resultaat

Door de voorgestelde ontwikkelstrategie kan het terrein van de zorginstelling efficiënter worden ingericht. Op termijn kunnen delen van het perceel aan derden worden verkocht of verhuurd. Gevolg: besparingen in de zorg en/of oog voor succesvolle omgekeerde integratievraagstukken.

Vervolgstappen

De REX-ray wordt telkens afgesloten met conclusies en aanbevelingen die worden verwoord in een actieplan. In het actieplan kunnen onder andere de volgende vervolgstappen aan bod komen:

- locatieonderzoek;
- verbeteren van de mobiliteit;
- afstoten van niet-strategisch vastgoed;
- invoeren van onderhoudsmanagement (NEN2767);
- opstellen van huur- en koopovereenkomsten;
- heronderhandelen huurcontracten;
- verduurzamen bestaand vastgoed;
- invoeren van Het Nieuwe Werken;
- verkopen eigendommen (b.v. sale-and-leaseback);
- opbrengst verhogen.



AT Osborne lost ruimtelijke vraagstukken op. Onderscheidend is de verbinding tussen plannen en praktijk. U kunt ons inschakelen voor strategische vraagstukken of een expert opinion maar ook voor de volledige begeleiding van uw investeringsproject. Daarmee kunt u van begin tot eind op ons rekenen. AT Osborne is een multidisciplinair bureau met 150 specialisten. Samen leveren zij alle denkbare diensten, van project- en procesmanagers tot experts op het gebied van techniek, financiën of juridische vraagstukken

De adviseurs Huisvesting & Vastgoed zijn experts op het raakvlak van organisatie, huisvesting en vastgoed. Onze kracht is de multidisciplinaire aanpak van uw vraagstuk. Onze oplossingen kunnen rekenen op draagvlak zowel binnen uw organisatie als daarbuiten.

Wij werken voor bedrijfsleven, gezondheidszorg, overheid en onderwijs.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stef Weekers via swe@atosborne.nl of met Ytzen van der Werf via ywe@atosborne.nl. U kunt ook bellen naar 035 5 43 43 43.



Ytzen van der Werf



Stef Weekers

Kijk ook eens op onze website www.atosborne.nl