

# Goed beheer in de publieke sector

In omliggende landen als Frankrijk, Groot-Brittannië en Duitsland is het beroep doen op een neutrale 'tenant representative' of een onafhankelijke vastgoedconsultant heel gebruikelijk om het evenwicht te herstellen tussen de eigenaar/verhuurder, vertegenwoordigd door de klassieke vastgoedmakelaar en de gebruiker/huurder, die zichzelf moet verdedigen in de harde vastgoedmarkt, terwijl dat helemaal niet tot zijn corebusiness behoort. In België keert het tij, in het bijzonder in de publieke sector...

Vincent Gérin, Founder & Managing Director Anixton, begon nu 10 jaar geleden als 'tenant representative', door onafhankelijke diensten voor te stellen als vastgoed en investment consultant. Hoewel alle economische sectoren aan bod komen, bleek al snel dat de klantenportefeuille van de onderneming opvallend veel grote referenties uit de publieke sector telde. Vincent Gérin: "Dat is vooral zo gegroeid omdat die klanten op zoek gingen naar transparantie en neutraliteit bij het selecteren van vastgoed. In 2012 was er zelfs sprake van een kantelpunt in de publieke sector, als gevolg van een nieuwe indeling van organisaties op federaal of regionaal niveau, met veel verhuisbewegingen tot gevolg".

De overheid als groter geheel toonde ook de wil om haar voorbeeldfunctie waar te maken, wat leidde tot een gestructureerde aanpak van de selectieprocedure voor de huisvesting van de diverse diensten.

## Gestructureerde aanpak

Volgens nationaal Belgisch recht is de wetgeving op de publieke markten niet van toepassing voor wat betreft het verwerven of huren van bestaande gebouwen. Nochtans zijn de publieke instanties die het afsluiten van een huurcontract of de aankoop van vastgoed beogen eraan gehouden de algemene principes van het administratief recht te respecteren, in het bijzonder het principe van gelijkheid en niet-discriminatie, evenals de algemene principes van het Europees recht, meer specifiek het principe van transparantie. Deze algemene principes kennen een veel breder toepassingsveld

dan deze van de publieke markten. Uiteindelijk moet het afsluiten van een huurcontract of de aankoop van vastgoed kenbaar gemaakt worden via publiciteit (geschikte communicatiekanalen en vormen), moeten de ontvangen voorstellen adequaat geëvalueerd worden op basis van de vooraf gepubliceerde criteria, om tot een gemotiveerde beslissing te komen die de resultaten van de evaluatie overneemt.

Zeker voor de grotere dossiers blijkt in de praktijk dat deze verplichtingen en werkwijze consequent worden nageleefd. "Transparantie, communicatie en ernst staan vandaag centraal bij de selectieprocedure voor huisvesting bij de overheid en dat zowel federaal als in de drie regio's" commentarieert Vincent Gérin. "Er is zeker een algemene politieke wil tot openheid en het afstand nemen van enkele ongelukkige schandalen uit het verleden".

'Waterside' (2012) was één van de eerste projecten dat door de Regie der Gebouwen voor de FOD Justitie beheerd werd op deze basis van aanpak. Doelstelling was het vinden van een geschikte huisvesting voor het directoraat-generaal Penitentiaire Inrichtingen (EPI). Er werd een meer dan 30 pagina's tellend lastenboek gecommuniceerd naar de kandidaat verhuurders.

## Tal van mogelijkheden dienen zich aan voor de huurders

In 2014 was een groot project voor 'Actiris' aan de orde, dit o.a. in het kader van de regionalisering van de tewerkstellingspolitiek (bemiddeling en opleidingen). Vincent Gérin schetst de situatie: "De klant zat in een zeer oud gebouw en de 15.000m<sup>2</sup> moesten idealiter verdubbeld worden. Er was een grote vraag naar transparantie en objectiviteit bij de keuze, wat al aanleiding gaf tot het opstarten van een Europese procedure voor het aanstellen van een consultant. Wij waren bij een tiental kandidaten die zich mochten voorstellen en werden vervolgens weerhouden, waardoor we het project mochten beheren, met als eindresultaat de keuze van de 'Astro'-toren als één gecentraliseerde locatie, waar alles rond tewerkstelling onder één dak zit. Er is zelfs een samenwerking met VDAB ondergebracht. Bovendien is dit het grootste door de publieke sector in Europa gehuurde gebouw dat voldoet aan de



Vincent Gérin, Founder & Managing Director Anixton:

"Door te werken met de diensten van een tenant representative kunnen politici en andere beslissingnemers niet langer beschuldigd worden van emotionele keuzes of zelfs 'gesjoemel'."

passiefnorm. Het project omvat 36.000m<sup>2</sup> en vertegenwoordigt een investeringswaarde van 170 miljoen euro."

In Luik was de Waalse regio op zoek naar 10.000m<sup>2</sup> kantooroppervlakte voor het samenbrengen onder één dak van de SRIW (Regionale Investeringsmaatschappij voor Wallonië), Sogepa (Société Wallonne de Gestion et de Participations) en Sowalfin (Société Wallonne de Financement et de Garantie des PME). Anixton werd als vastgoedconsultant aangesteld voor het beheer

van de zoekactie. Na een diepgaande studie van de markt, opgezet op basis van een algemene offerteaanvraag en een architectuurwedstrijd, werd besloten tot een grootschalige renovatie van het gebouw 'Royal Avroy', waar nu al SRIW en Sowalfin zijn gehuisvest.

Sinds begin 2015 verwacht Brussel dat alle projecten waarvoor een nieuwe bouwaanvraag moet worden ingediend, voldoen aan de 'passiefnorm 2015'. Dat leidt ertoe dat heel wat huurders uit de publieke sector uitkijken naar nieuwbouw of zeer goede renovaties met hoogstaande energieprestaties.

Zo ook voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar bv. het Brussels Planbureau (BBP) is verhuisd met andere diensten die verband houden met stedenbouw en opteerde voor een ingrijpende renovatie van een pand aan de Naamse Straat N°59. Vincent Gérin: "Voor de communicatie van de noden voor het vinden van een aangepast gebouw, werd een aanzienlijk publiciteitsbudget gereserveerd. Er werden bijna 50 dossiers ingediend, waardoor de finale keuze absoluut gerechtvaardigd kon worden".

Een heel recent project is dat van de Brusselse Veiligheidspreventie, een nieuwe Instelling van openbaar nut (ION), met als doel alle diensten en organisaties die betrekking hebben op de veiligheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te centraliseren op één locatie. Het project bestond uit de selectie en onderhandeling van het huurcontract voor 13.000m<sup>2</sup>. "Vanzelfsprekend werden strenge veiligheidscriteria voor het gebouw opgelegd" getuigt Vincent Gérin. "In juli werd het huurcontract ondertekend en in november zullen de eerste 3.000m<sup>2</sup> in gebruik genomen zijn".

### Verantwoordelijkheid tegenover de burgers

"Wanneer een organisatie uit de publieke sector kantoorruimte huurt, dan doet ze dat met geld van de belastingbetaler" benadrukt Vincent Gérin. "Gemiddeld hebben we als tenant representative telkens ongeveer 20 à 25% bespaard op het uiteindelijke huurbedrag t.o.v. wat aanvankelijk werd voorgesteld door de makelaar/verhuurder. Door te werken met de diensten van een tenant representative kunnen politici en andere beslissingnemers niet langer beschuldigd worden van emotionele

keuzes of zelfs 'gesjoemel'. De tenant representative is neutraal en staft elke keuze met een uitgebreide motivatie, wat resulteert in maximale transparantie".

De bekommernis om neutraliteit en transparantie heeft geleid tot het uitwerken door Anixton van een lijst met een dertigtal gestandaardiseerde selectiecriteria. Uiteraard maakt de huurprijs altijd deel uit van deze selectiecriteria, maar vandaag spelen ook andere criteria sterk mee in de keuze van een pand: de technische installaties (energieprestatie), de locatie (nabijheid openbaar vervoer), de uitstraling van het gebouw / architecturale waarde van de gevel, enz....

Uiteindelijk wordt met de klant een top 10 van de voor hem meest relevante criteria gedestilleerd en wordt hieraan een weging toegekend (bv. huurprijs weegt meestal voor 30 tot 50% op de beslissing voor een pand).

Vincent Gérin: "Aldus kunnen we alle ontvangen dossiers via een volstrekt neutrale puntentelling evalueren en quoteren om tot een rangschikking en uiteindelijke winnaar te komen. Voor elk ontvangen dossier schrijven we een motivatie uit waarom het niet is weerhouden. Alle kandidaten ontvangen dit rapport en krijgen 15 dagen tijd om eventueel te reageren. Met de top 3 gaan we in onderhandeling over de huurprijs om tot de best mogelijke deal voor onze klant te komen, waarna het eindrapport wordt opgesteld dat dient als motivatie voor de beslissing. Kortom A-Z transparantie".

### Trends

De belangrijkste trend is uiteraard de algemene wens naar transparantie bij het beslissen over huurcontracten. "De staats-hervorming(en) die er op korte of langere termijn zeker nog zullen aankomen, zullen nog meer verhuisbewegingen ontketenen" verwacht Vincent Gérin.

Het gebouw waarin een organisatie gehuisvest is, maakt tevens deel uit van de marketing van het bedrijf en dat geldt evenzeer voor de publieke sector. Een locatie moet zich architecturaal laten opmerken en voor wat de publieke sector betreft ook bijdragen aan een positieve inkleuring van de stad of gemeente.

Eduard Coddé

