

Tekst **Ellen Röling**  
Beeld **Sander Ruijg**

## VAN ONZE KENNISPARTNER

De beheer-joint venture heeft voor gemeenten grote voordelen, aldus Marjon van Vilsteren en John Machiels

SRO

# Levend beheer van gemeentelijk vastgoed

Met dynamisch beheer kan gemeentelijk vastgoed maximaal renderen. Geen rigide contracten, maar meebewegen met veranderend beleid, duurzaamheidseisen én gebruikerswensen. Uitbesteden en toch betrokken blijven. Vastgoedpartner SRO bewijst dat het kan met de beheer-joint venture.

**B**eheer en exploitatie van een zwembad, museum of gemeentehuis zijn van een totaal andere orde dan dat van een commercieel kantorencomplex,' stelt Marjon van Vilsteren, directeur SRO. SRO beheert, onderhoudt en exploiteert gemeentelijk vastgoed, onder meer voor aandeelhouders gemeenten Amersfoort en Haarlem. 'We werken met publieke gelden. En elk gebouw heeft een publieke functie waarin maatschappelijk rendement voorop staat. Hoe beter we het gebouw beheren en exploiteren, hoe beter het gebouw zijn publieke functie vervult en hoe beter we de gebruiker van dienst kunnen zijn.'

Beheer moet levend en dynamisch blijven, vindt Van Vilsteren. 'In een klassieke beheerrelatie lukt dat vaak niet. Met een joint venture komen vastgoedpartner en gemeente in een heel andere relatie tot elkaar te staan. Het beheer van gemeentelijk vastgoed wordt ondergebracht in een bv waarin gemeente en SRO 50 procent

aandeelhouder zijn. De gemeente heeft binnen deze samenwerking de verantwoordelijkheid voor de strategie: het "wat". SRO neemt het "hoe" op zich.'

### Voordelen

Deze constructie heeft voor gemeenten een paar heel grote voordelen, vult strategisch adviseur John Machiels aan. 'Flexibiliteit is belangrijk. Zijn er wijzigingen in functie of beleid? Moet er worden bezuinigd? Dan kan dat. Gemeenten behouden ook meer invloed dan bij een traditioneel contract. Daarnaast is het niet nodig om voor elk pand al precies te weten wat de onderhoudsstrategie is. Dat kan stap voor stap worden ingevuld en daarin kunnen wij adviseren. Een juridisch voordeel is dat SRO een overheids-nv is. Gemeenten kunnen bij ons het beheer quasi inbesteden, ze verleggen daarmee hun aanbestedingsplicht naar SRO en genieten van onze schaalvoordelen.' SRO is geen doorsneebeheerpartner. De wortels liggen in de sport, pas daarna volgde vastgoedbeheer. 'We dragen

zorg voor gemeentelijk vastgoed, maar geven daarnaast ook invulling aan maatschappelijke opdrachten en zorgen voor de uitvoering van het gemeentelijke sportbeleid. Hierbij spelen onze buurtsportcoaches een aanzienlijk grote en belangrijke rol. Daarnaast zijn we politiek sensitief: gaat een wethouder op bezoek bij een van de locaties, dan zorgen we dat deze van tevoren weet wat daar speelt. We weten ook wat gebruikers willen. En daarom zetten we de bekende "extra stap" als vanzelf. Komt FC Utrecht bij een amateurclub spelen, dan zorgen we dat het sportveld er tiptop bij ligt. Gemeente Zeist wilde dat we van het gemeentezwembad dé locatie maken waar alle inwoners iets van hun gading vinden. Dat gaat lukken. Zo hebben we op het terrein ernaast een klimparcours aangelegd.' ■

*Op 9 oktober aanstaande organiseert SRO het congres Beter beheer je samen. Aanmelden kan via <https://sro.nl/congres/programma>.*