



Gemeentelijk vastgoed



VvG najaarscongres, 13 november 2013

ir. Marten Middendorp MRE
managing partner

Maatschappelijk vastgoed bij gemeenten

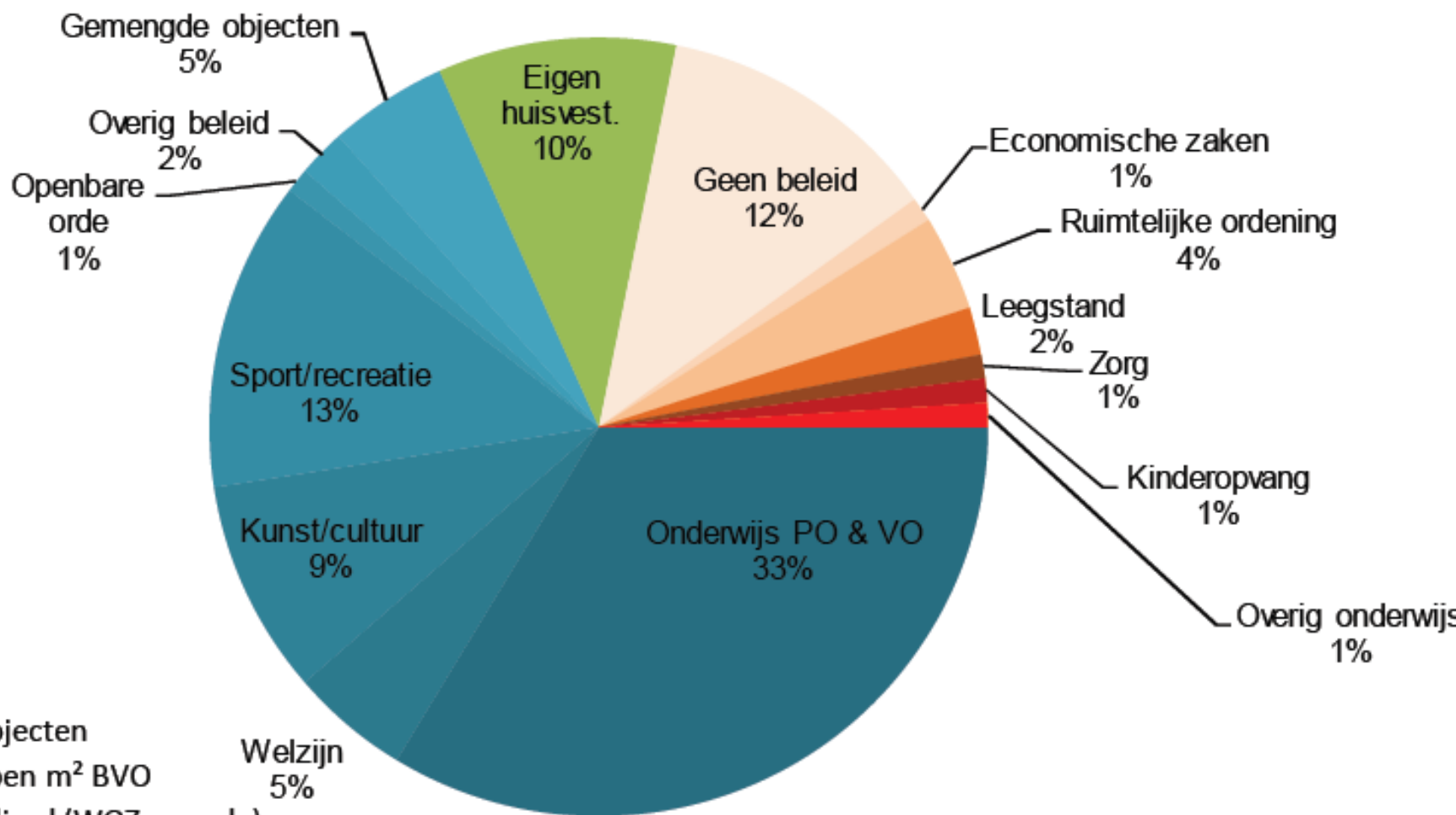
- van oudsher aanzienlijke portefeuille
- zeer divers
- monofunctioneel
- versnipperd beheer over organisatie
- sturing gebaseerd op techniek
- beperkt overzicht



Samenstelling benchmark – naar beleidsveld

An MSCI Brand

Samenstelling op basis van m²



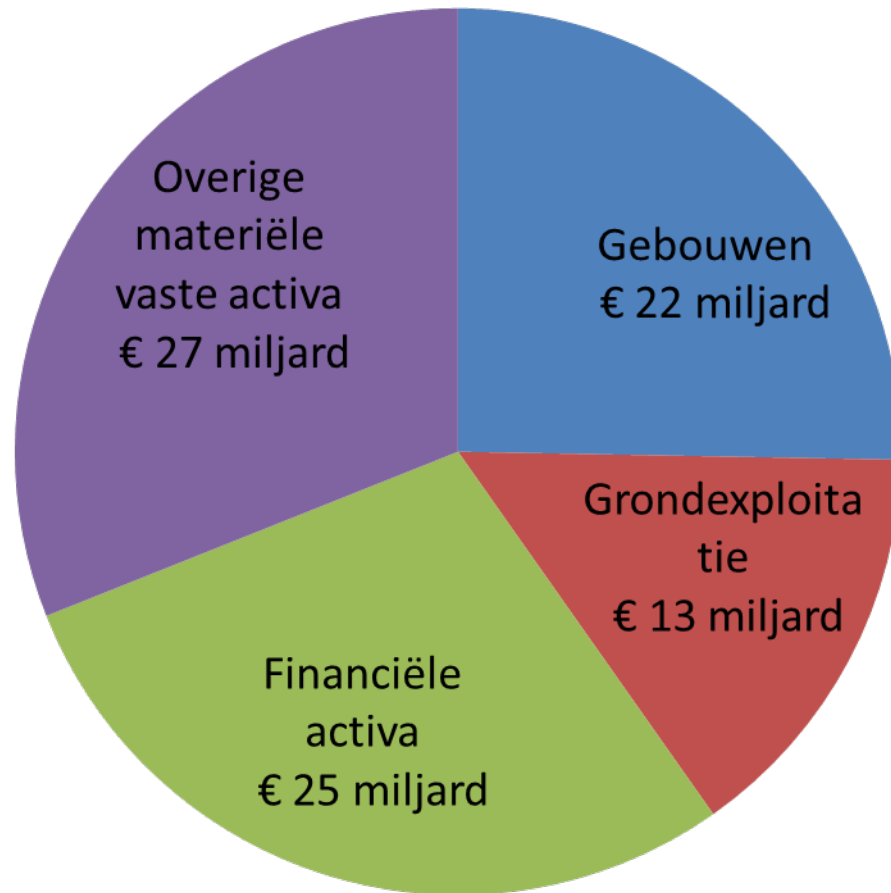
2012:

- 3.369 objecten
- 5,3 miljoen m² BVO
- € 4,8 miljard (WOZ waarde)

Maatschappelijk vastgoed bij gemeenten

- 45 miljoen m²
- ruim 30.000 gebouwen
 - 10% huisvesting van eigen ambtenaren
 - 69% bestemd voor beleidsondersteuning, zoals onderwijs, welzijn, kunst & cultuur, sport
 - 21% “commercieel vastgoed”
- grotendeels in eigen bezit

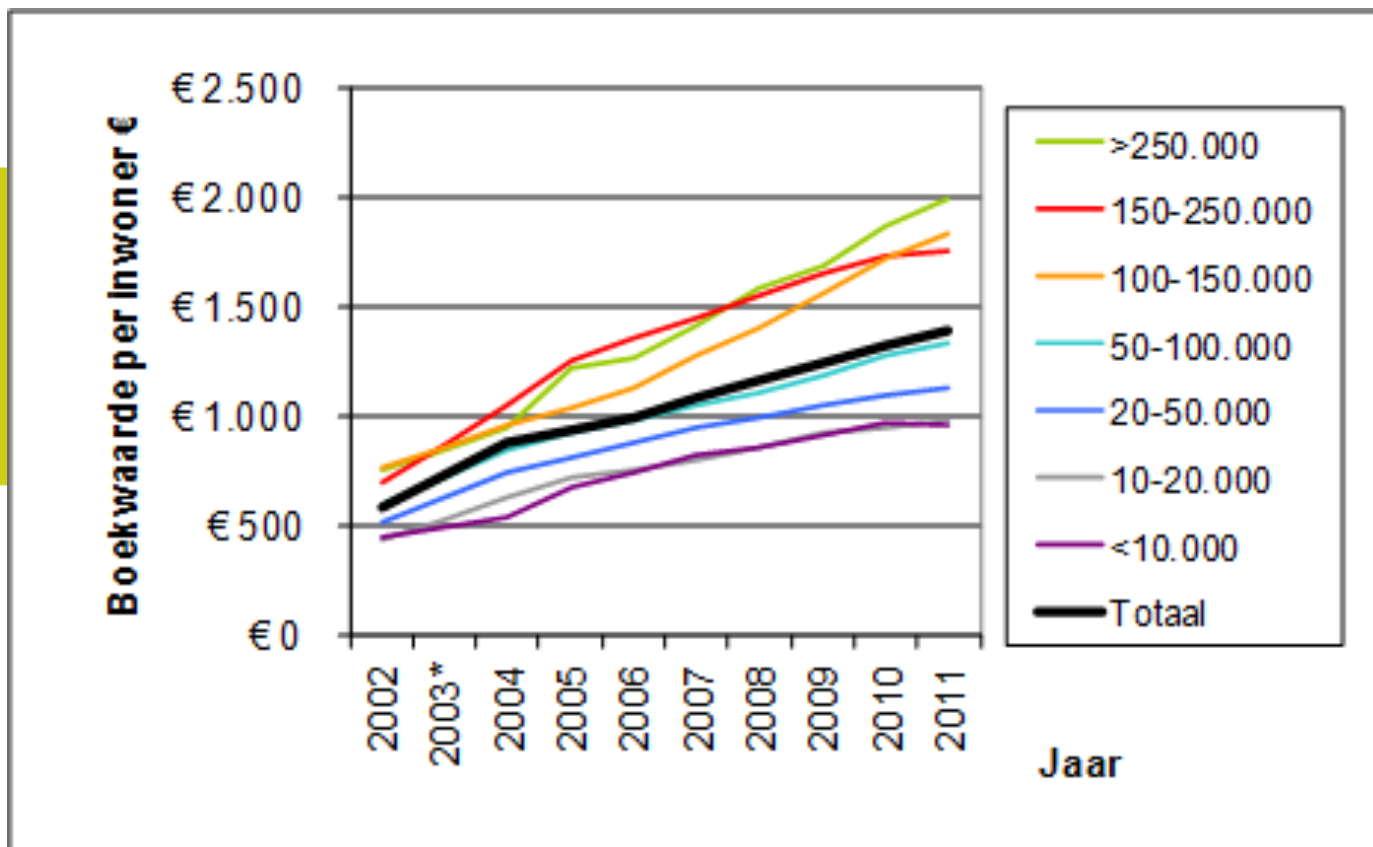
Maatschappelijk vastgoed bij gemeenten



Bron: CBS 2012

Maatschappelijk vastgoed bij gemeenten

Stille reserve of stil verlies?



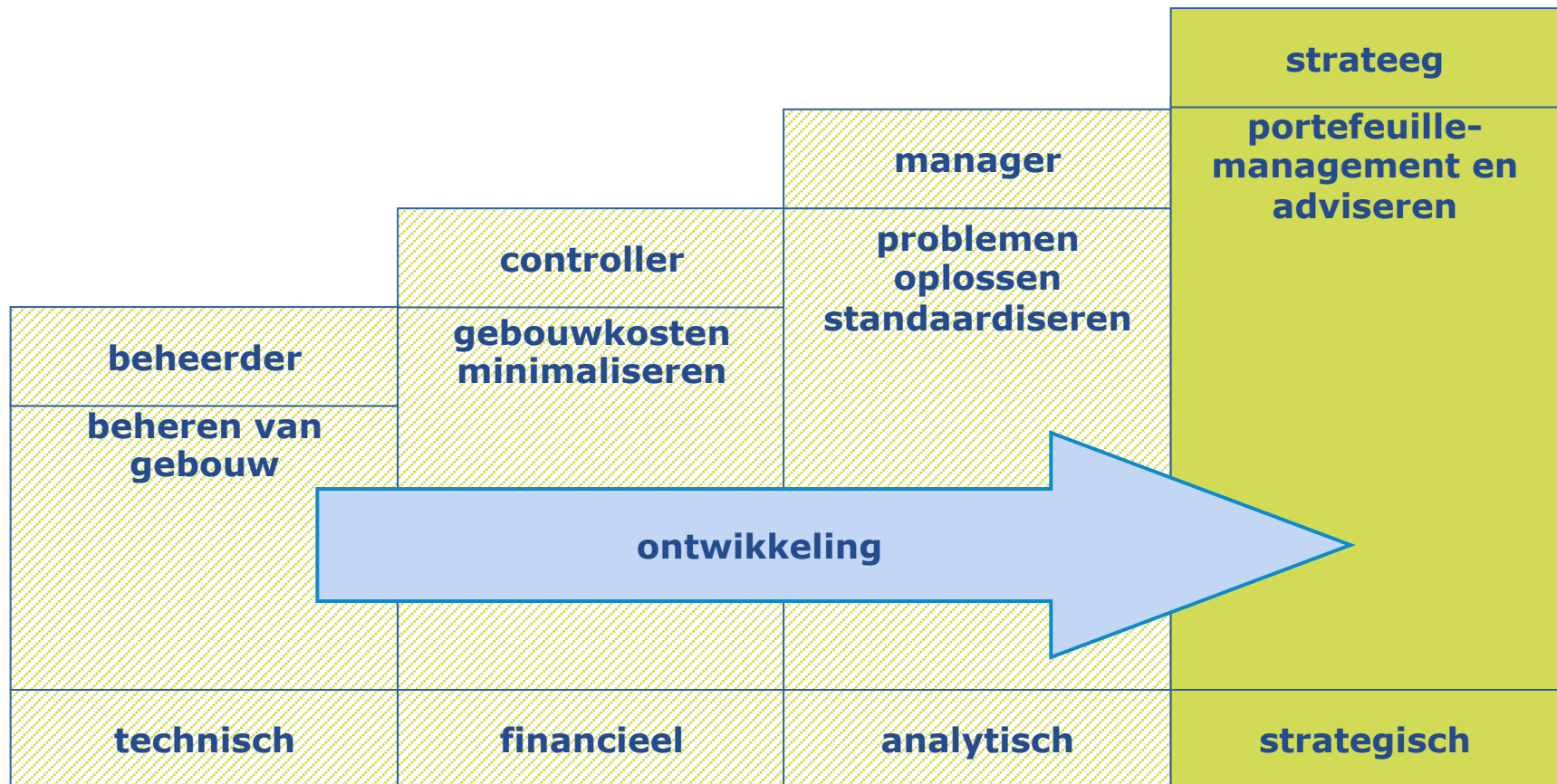


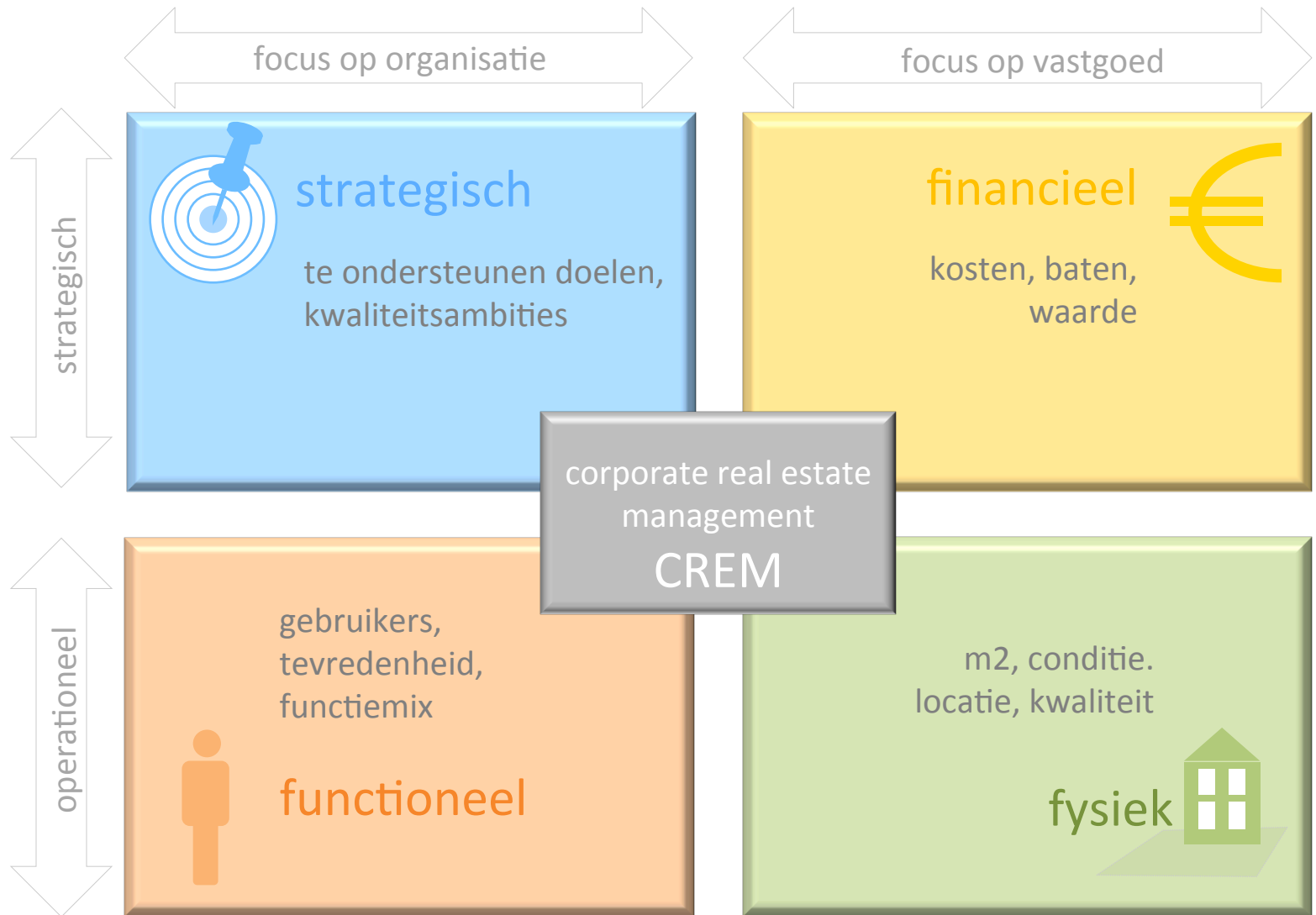
Gemeenten verspillen miljoenen met vastgoed

Maatschappelijk vastgoed bij gemeenten

- circa 3 miljard aan jaarlijkse lasten
- 400 miljoen besparing is zo gevonden:
 - een betere bezetting realiseren
 - Het Nieuwe Werken
 - marktconform gaan verhuren (in de commerciële port.)
 - onderhouds- en beheerkosten verlagen

Ontwikkeling vastgoedorganisatie

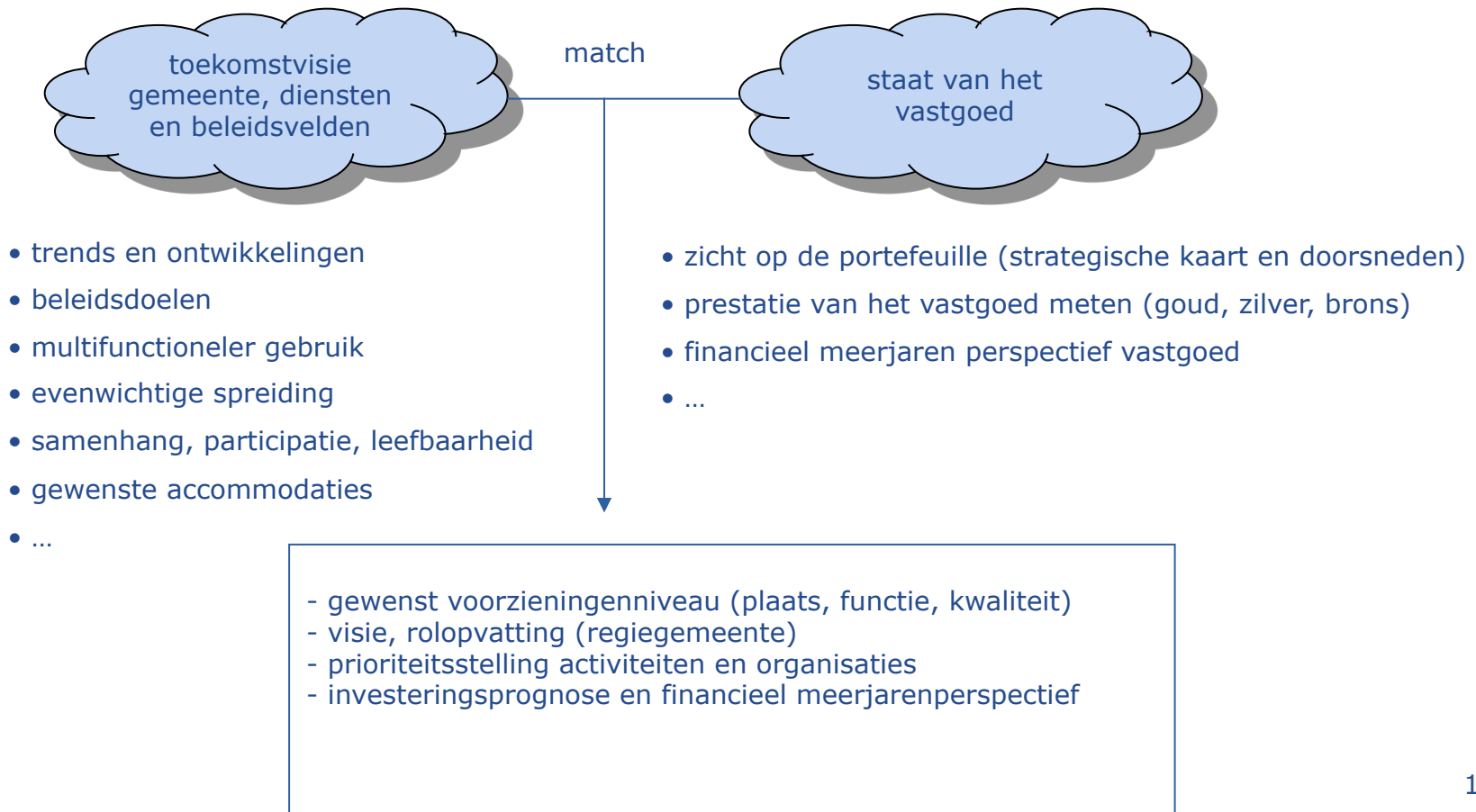




"bezit in beeld"
"prestatie in beeld"
"vastgoedsturing"

Data		
• data check • voorstel data inrichting • prioriteren gegevensverzameling • aanvullen planon bestaande data	• aanvullen ontbrekende gegevens • ambtelijke portefeuille • strategische portefeuille • datakoppelingen	
Portefeuillestrategie		
• prestatie indicatoren • format masterplan deelportef.	• stand. rekenmethodiek mutaties • prestatiemeting • inventariseren trends en ontw. • uitvragen beleid en behoefte • pilot masterplan ambtelijke port. • pilot masterplan deelportefeuille	• portefeuillestrategie • financieel meerjarenperspectief • optimalisatievoorstellen
Begroting		
• inrichting begroting • begroting maatschappelijke port.	• begroting ambtelijke portefeuille • begroting strategische portefeuille	• benchmark

Masterplan per deelportefeuille



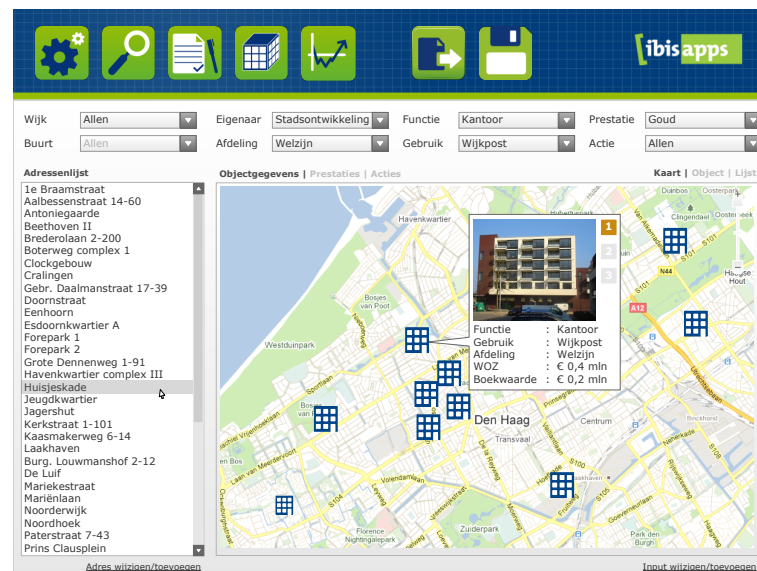
Prestatie vastgoed : goud, zilver en brons

- in hoeverre voldoet het bestaande vastgoed?
- zicht op het vastgoed = grip op vastgoed
- informatie brengt het gesprek op gang
- niet al het vastgoed hoeft heroverwogen te worden

Kaart | Object | Lijst

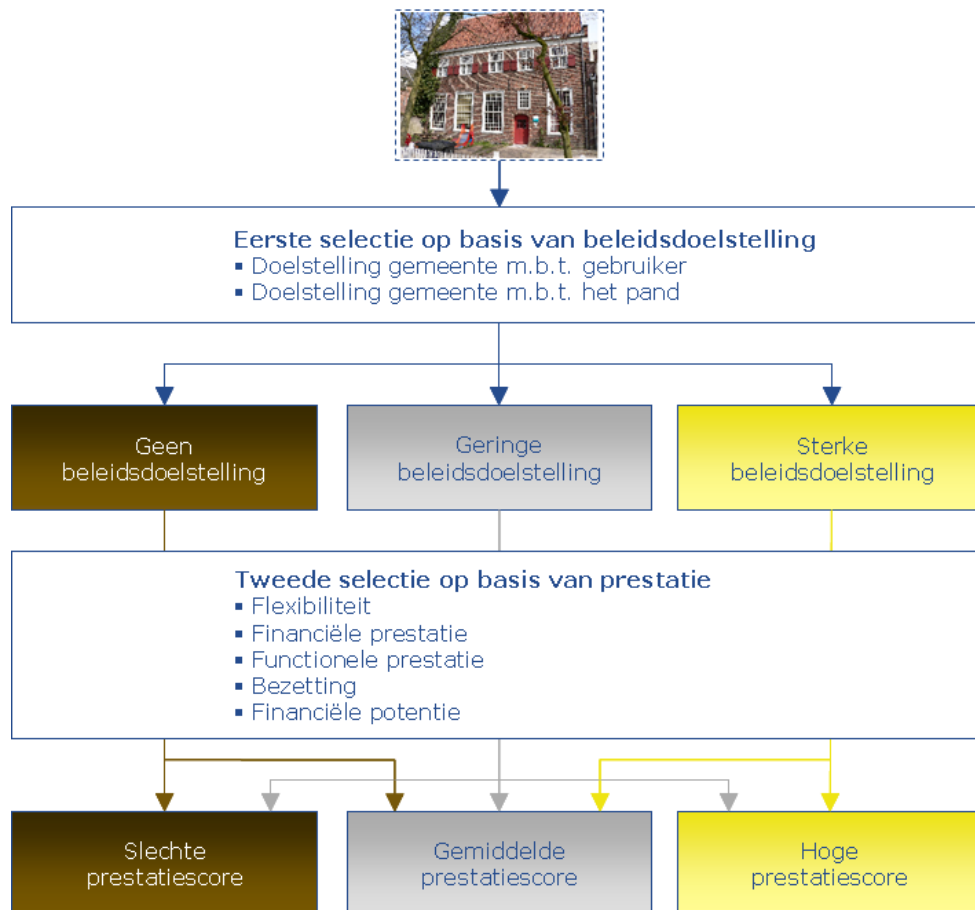
	m² bvo	kosten-dekkendheid	leegstand	bezettingsgraad	stille reserve	strategisch
1 1e Braamstraat	1.235	90,05%	< 1,00%	100,00%	- 11.435	ja
3 Aalbessenstraat 14-60	2.690	100,00%	2,40%	88,12%	76.342	nee
2 Antoniegaarde	1.920	67,87%	< 1,00%	100,00%	2.876	ja
1 Beethoven II	4.336	100,00%	< 1,00%	100,00%	99.124	ja
1 Brederolaan 2-200	2.752	78,14%	< 1,00%	100,00%	- 112.325	ja
2 Boterweg complex 1	812	100,00%	5,00%	77,40%	98.712	onbekend

in een oogopslag of het vastgoed voldoet



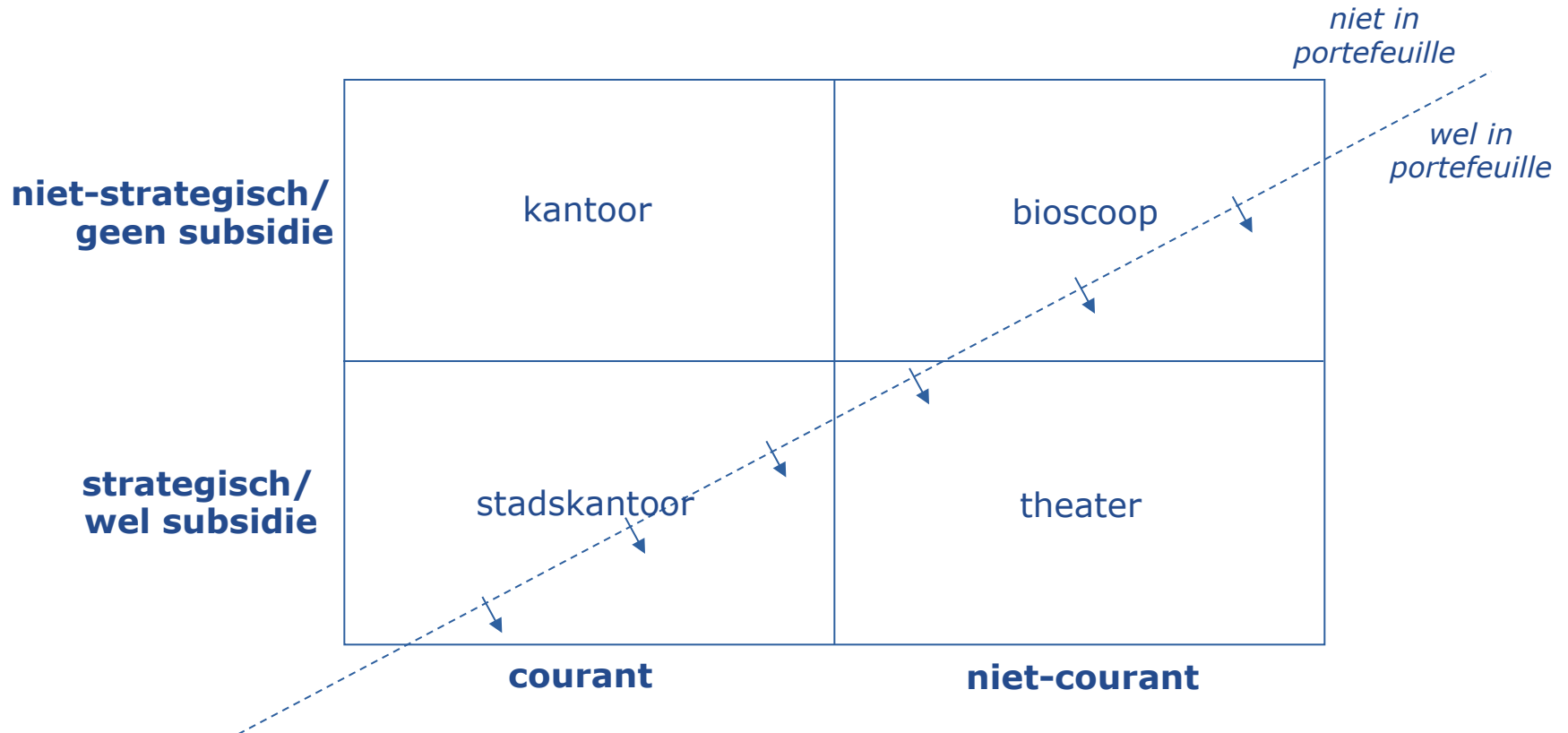
doorsnedes maken

Prestatie vastgoed : goud, zilver en brons



focus op het vastgoed dat aandacht behoeft, groot deel voldoet prima

Focus op de kerntaken



Utrecht bespaart 20 miljoen op vastgoed

Binnen [gemeente Utrecht](#) zijn de kerntakendiscussies gevoerd. Een substantiële invloed op de begroting en de politieke ambities van de gemeente maken het gemeentelijk vastgoed tot een onmisbaar onderdeel van deze discussie. Gemeente Utrecht heeft Brink Groep gevraagd haar te ondersteunen bij de doorlichting van de huidige vastgoedportefeuille en vastgoedorganisatie.

De doorlichting vastgoed heeft een besparingspotentieel aangetoond van 20 miljoen euro incidenteel en 2,5 miljoen euro structureel. Het onderzoek opmaat naar één vastgoedorganisatie, waarin al het gemeentelijk vastgoed is samengebracht.

Behandeld door Veronique Hulsebosch
Doorkiesnummer
E-mail v.hulsebosch@utrecht.nl
Bijlage(n) organisatie- en formatieplan
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 2 februari 2012
Ons kenmerk DMO12.033764
Onderwerp Vorming Utrechtse Vastgoed Organisatie
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Hierbij willen wij u informeren dat het College op 7 februari 2012 heeft ingestemd met het samenvoegen van de vastgoedtaken in de Utrechtse Vastgoed Organisatie (voorlopige werknaam). De Utrechtse Vastgoed Organisatie wordt in de gemeentelijke organisatie rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van de Algemeen directeur gepositioneerd en wordt één van de uitvoeringsorganisaties binnen de gemeente Utrecht.

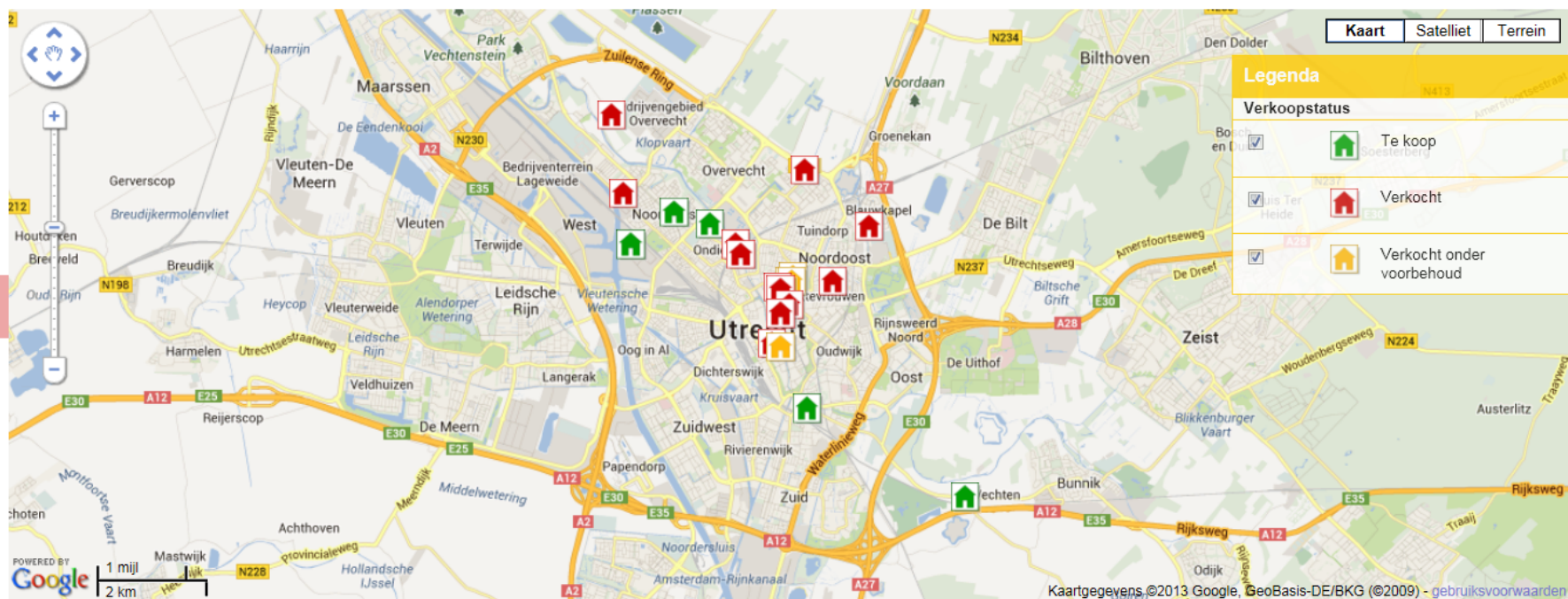
Bundeling

Op dit moment is de vastgoedportefeuille van de gemeente Utrecht verspreid over verschillende diensten. Het grootste deel van het vastgoed is ondergebracht bij de Diensten StadsOntwikkeling en

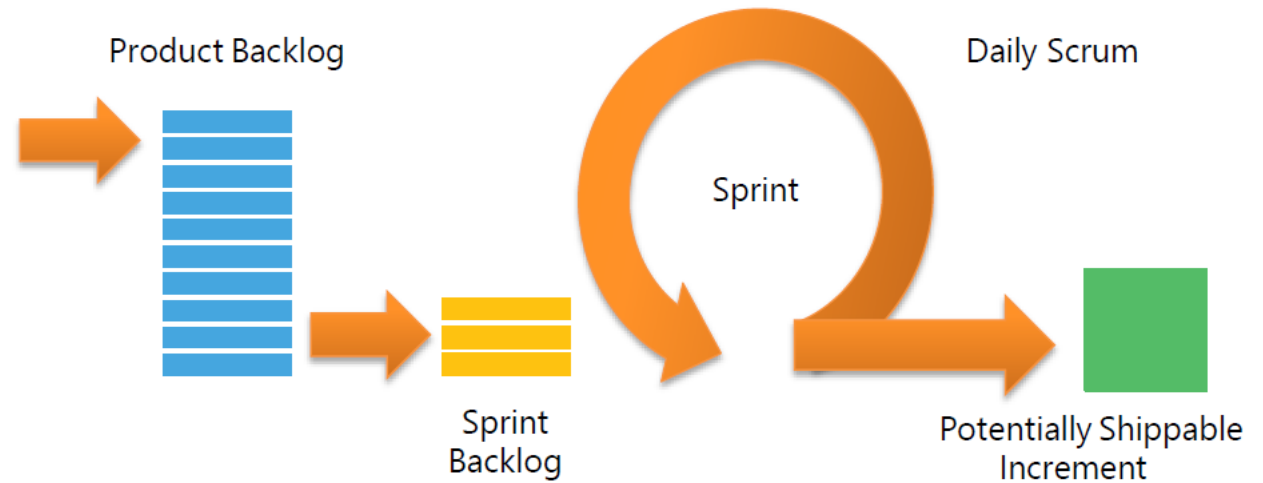


Gemeente Utrecht

Panden in uitgifte Gemeente Utrecht



Scrumproces



Data check Direction

Portefeuille

Aantal gebouwen	212
Aantal objecten	400

Financieel (totaalbedragen 2011)

Exploitatiekosten	6.405.248
Huuropbrengsten	5.074.039
Boekwaarde	2.224.625
Rente	10.079.473
Afschrijving	5.582.595
Dotatie onderhoud	0

Gebouw

Compleetheid

Complexnummer	100%
Naam	100%
Straat	100%
Huis nr.	96%
Postcode	92%
Wijk	100%
JuridischeStatus	100%
Portefeuille	100%
Plaats	99%
Levensduur	0%
Bouwjaar	79%
Investeringskosten	75%
Onderhoudslasten	0%
Huuropbrengsten	44%
Restwaarde	0%
Wozwaarde	56%
Onderhoudsconditie	2%
Score Klanttevredenheid	0%
Energie label	8%
Courantheid	0%
Doelstelling gebruik	0%
Doelstelling gebouw	0%
Functionaliteit	0%
Foto	3%

Longlist

Datacheck, status informatie
Prioritering informatiebehoefte
Aanvullen informatie, batch 1
Aanvullen informatie, batch 2
Aanvullen informatie, batch 3
Aanvullen informatie, batch 4
Prestatie indicatoren

Definitie van complex, gebouw en deelobject
Gebouwenlijst stabiel
Check gebouwenlijst op compleetheid
Indeling portefeuille (labelling)

Checklist voor begroting per gebouw (gecheckt is handtekening)
Opzet financieel meerjarenperspectief (welke elementen, welke diepgang)
Rekenmodel financieel meerjarenperspectief
Afsprakenkader mutaties
Rekenmodel mutaties
Kengetallen financieel meerjarenperspectief

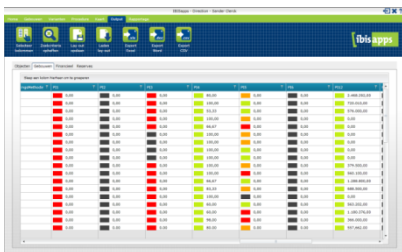
Indeling begroting en kostenplaatsen
Voorstel budgetbewaking (compartimenten)
Doorlichting baten, lasten en exploitatiebijdragen strategisch
Doorlichting baten, lasten en exploitatiebijdragen ambtelijk
Doorlichting baten, lasten en exploitatiebijdragen maatschappelijk
Controle onderbouwing storting, uitputting & meerjaren verloop

Definities onderhoud (& relatie met administratie)
Opbouw beheerplan
MJOP Ambtelijk
JOP Ambtelijk
MJOP Maatschappelijk
JOP Maatschappelijk
Kengetallen onderhoud strategisch vastgoed
Onderhoudsbeleid
Demarcatielijst (rol en verantwoordelijkheid VAG bij het onderhouden)

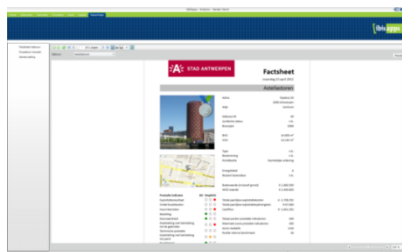
Procesomschrijving objectbeheerplan
Procesomschrijving portefeuillebeleid



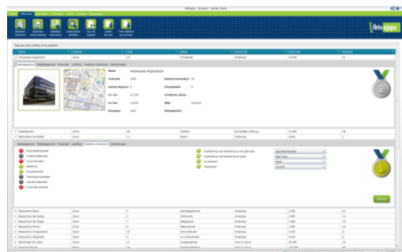
Gebouwen



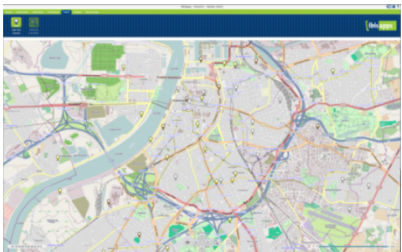
Prestatiemeting



Rapportage



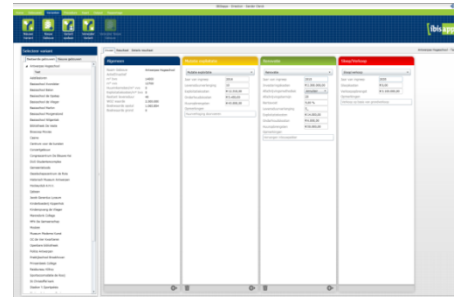
Bibliotheek



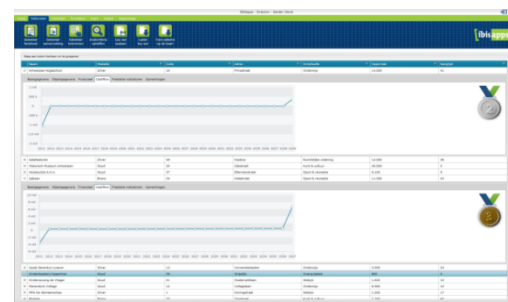
Kaart

Database

Strategie en projecten



€€ Meerjarenperspectief



Lay-out
iconenSelectie
Opheffen

ibisapps

