

De volgorde der dingen bij
vastgoedmanagement
“Vastgoed in ontwikkeling”

Aanleiding

- Extra onderzoek naast de Barometer door lectoraat Maatschappelijk Vastgoed, Hanzehogeschool (Veuger): resultaat = artikel in uitgave 2016
- Kleine en middelgrote gemeenten ook betrekken bij Vastgoedmanagement
- Gemeenten onderling de mogelijkheid geven om kennis te delen (positioneren)
- Samenwerking met Metafoor vanwege praktijkervaring bij gemeenten

Jaaroverzicht Peter Broer (vanaf sept 2015)

Column: Het best bewaarde geheim voor de commerciële vastgoedwereld

MAC³PARK



Beoordeling systemen heeft zin

Submitted by Lindy Odijk on do, 21/07/2016 - 14:30



De beoordelingen van informatiesystemen voor vastgoed- en facility management helpen zowel gebruikers als leveranciers vooruit. **VBSONline** en Planon scoren goed.

Dat blijkt uit het Bouwstenen-onderzoek dat momenteel wordt herhaald en waarover in het najaar weer een publicatie zal verschijnen.

Eerste reviews binnen

Wat bij het boeken van een hotel of het kopen van een product inmiddels gebruikelijk is, is dat nog niet bij informatiesystemen voor vastgoed- en facility management. Het kostte enige moeite om gebruikerservaringen te verzamelen, maar inmiddels zijn de eerste reviews binnen en zien de betrokkenen hiervan ook de meerwaarde.

Hulp bij aanschaf

Henk Hoogland, hoofd vastgoed van de gemeente Almere, betrokken bij het onderzoek: "In ons netwerk ontvangen we steeds meer geluiden dat de reviews worden gebruikt voor de eerste selectie van systemen. Ook wij hebben ons bij de aanschaf van een nieuw informatiesysteem eerst op dit overzicht gebaseerd."



Goede score

VBSONline, Planon en O-Prognose hebben elk zo'n tien reviews gekregen en scoren een 7 of hoger. Peter Broer van Metafoor Vastgoed en Software is erg tevreden met de beoordeling van **VBSONline**, vooral met het hoge cijfer voor 'service van de leverancier'. Peter Broer: "Ook zijn we blij dat zo'n 40% van onze gebruikers heeft meegedaan. Dan krijg je toch een goed beeld hoe het systeem wordt ervaren."

Metafoor heeft zelf haar gebruikers gestimuleerd om met de enquête mee te doen. Peter Broer: "Vooral uit de bij de scores geplaatste opmerkingen haal je veel om op door te bouwen."

Gebruikersbetrokkenheid

Peter Couwenberg van Royal HaskoningDHV neemt dit jaar de analyse van de systemen voor zijn rekening. Hij zal daar ook de gebruikerservaringen bij betrekken. "Hoe meer ervaringen worden gedeeld, hoe beter de functionaliteit van de systemen en daarmee de toepassingsgebieden voor andere potentiële gebruikers in de publicatie kunnen worden beschreven. Als een systeem veel reacties krijgt, wijst dat ook op een grote betrokkenheid van de gebruikers. Dat is op zichzelf al een belangrijkste indicatie."

Anoniem maar wel met check

De gebruikerservaringen worden anoniem op de website van Bouwstenen gepresenteerd. Er wordt bij het invullen wel vertrouwelijk naar naam en contactgegevens gevraagd, maar dat is alleen bedoeld om de betrouwbaarheid van de reviews eventueel te kunnen controleren. Persoonlijke



op van commercieel naar maatschappelijk vastgoedbeheer blijkt groter te zijn verwacht. Tot zes maanden geleden werkte ik bij MAC3PARK als commercieel vastgoedbeheerder, met een vastgoedportefeuille van ruim 10 miljoen in Flevoland. Na 12 jaar heb ik de stap naar het maatschappelijk vastgoed gemaakt. Bij Metafoor Vastgoed en Software is mijn ding om met vastgoedbeheersystemen VBSONline toe te treden tot de nationale vastgoedmarkt.

Maar, terwijl die van het maatschappelijk vastgoed, is uitgegroeid in verkiezing is uitgegroeid mijn groei als die van het commerciële vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed is een wereld waarin iedereen, hogerop en laag, vaak elkaar ontmoeten en gezamenlijk samenwerken om de beste oplossingen te vinden voor gemeenten en andere overheidsinstellingen. Want de maatschappelijke wereld, die heeft de boel niet op orde. Dat is tenminste wat de mensen in deze sector zeggen. Maar, terwijl niet grond, het aantal afgeleverde gebouwen en de omvang van de bouw, alleen in talen zijn de spreuk dat iedereen maar wat doet. Maatschappelijk vastgoed wordt met veel meer professionaliteit, vastgoedbeheer is iemand geen kennis van gemeenten, het maakt ons bestud op kunnen repeteren. Toen!

Beleid
Het beleid dat ontstaat als je 'n het veld spreke over vastgoedbeheer bij gemeenten. Maar, stiekem het vaak gaat in het veld, er ontstaat een heel ander beeld van je in gesprek met de betrokkenen zelf. Maar ook bij gemeenten, deze overheden kan je mensen krijgen die trots zijn op hun gebouwen. Die overheden zijn vaak hun betrokkenheid en de bijdrage leveren aan een goed beeld van vastgoedmarkt. En ja, het best van gebouwen en gebouwen heeft vooral te maken met de kwaliteit van de gebouwen en de kwaliteit van de gebouwen, dat is wat de gebouwen en gebouwen meer gemeentelijk is anderszins, streekt in een wereld en zo een mogelijk aan gebouwen om te versieren in goede gebouwen waar burgers naar tevredenheid gebruik van kunnen

Maatschappelijk
Het maatschappelijk is sinds 1995 gemeenten en overheden die het maatschappelijk willen professionaliseren, het beeld 'niet zich daarbij aan de ene kant en professioneel omgaan met kennis en aanbrengen van kennis en het grond. Aan de andere kant onderneemt het de organisatie met een planning, om de gebouwen en gebouwen meer gemeentelijk te maken. Als de jaren daarna heeft het maatschappelijk vastgoed ontwikkeld, waardoor het maatschappelijk vastgoed VBSONline.

En te maken
Het vastgoedbeheer bij de overheid de afgelopen twintig jaar heeft veranderd, ontstaat is dat de commerciële sector nog steeds kan. De overheid is nu, is het nu sinds 2004 werkzaam geweest bij een overheid waar de focus ligt op het financiële resultaat. Het jaar begint met een plan van aanpak en een prognose wordt gemaakt hoe de commerciële wereld kan worden, verspreid genoeg maakt de regelmaat van commerciële

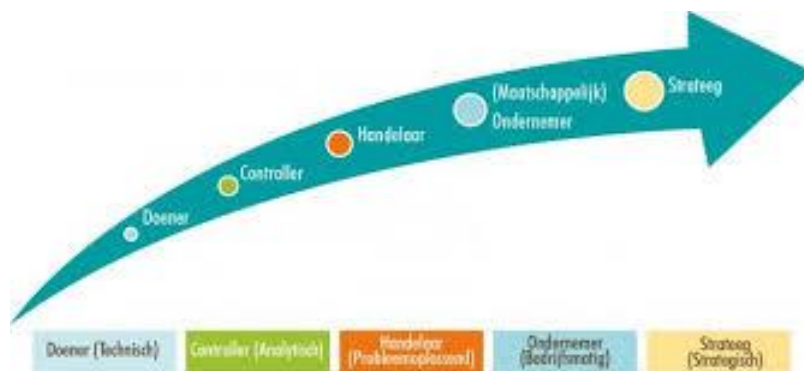
- 9 mei 2016 om 10:10
- 4 mensen bekeken
- Delen op LinkedIn
- Delen op Twitter
- Delen op Google+
- Download als PDF

- Volgen via Mijn VJ
- METAFOOR
 - Metafoor Vastgoed
 - Henk Broer
 - Vastgoedbeheersystemen VBSONline

Van
commercieel
naar
maatschappelijk!

Onderzoek: “Positionering Vastgoedmanagement Gemeenten” (PVG)

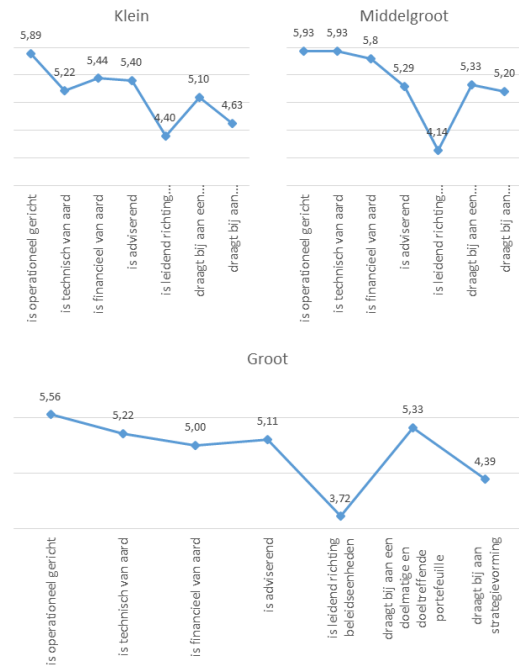
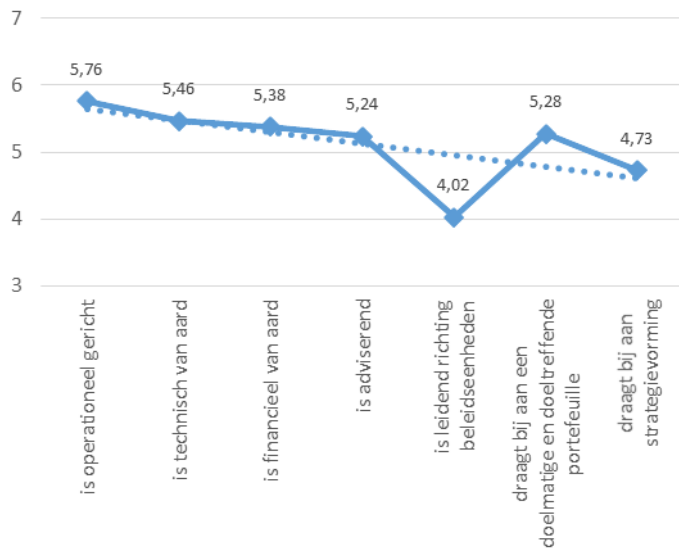
- ❑ Vastgoedmanagement bij gemeenten begint bij: de basis op orde!?
- ❑ Joroff meetbaar maken: opdelen in kleine stapjes
- ❑ Veel vragen bij (klein/ middelgrote) gemeenten: Waar staan we?
- ❑ Vastgoed strategisch inzetten, maar hoe?
- ❑ Het gaat niet om: hoe hoger hoe beter...
- ❑ Onderling vergelijken: focus op klein en middelgrote gemeenten!



Opbouw PVG

- 57 gemeenten hebben meegedaan
- Opgesplitst naar klein (tot 20.000 inw) 31%, middelgroot (tot 50.000 inw) 49% en groot (> 50.000 inw 41,5%)
- 5 fases van Joroff zijn gebruikt om gemeenten te vragen hoe zij het vastgoedmanagement (VM) bij hun gemeente zouden beschrijven
- De fase is een indicator van de toegevoegde waarde die vastgoedmanagement levert aan de totale gemeentelijke organisatie

Resultaten PVG (1)



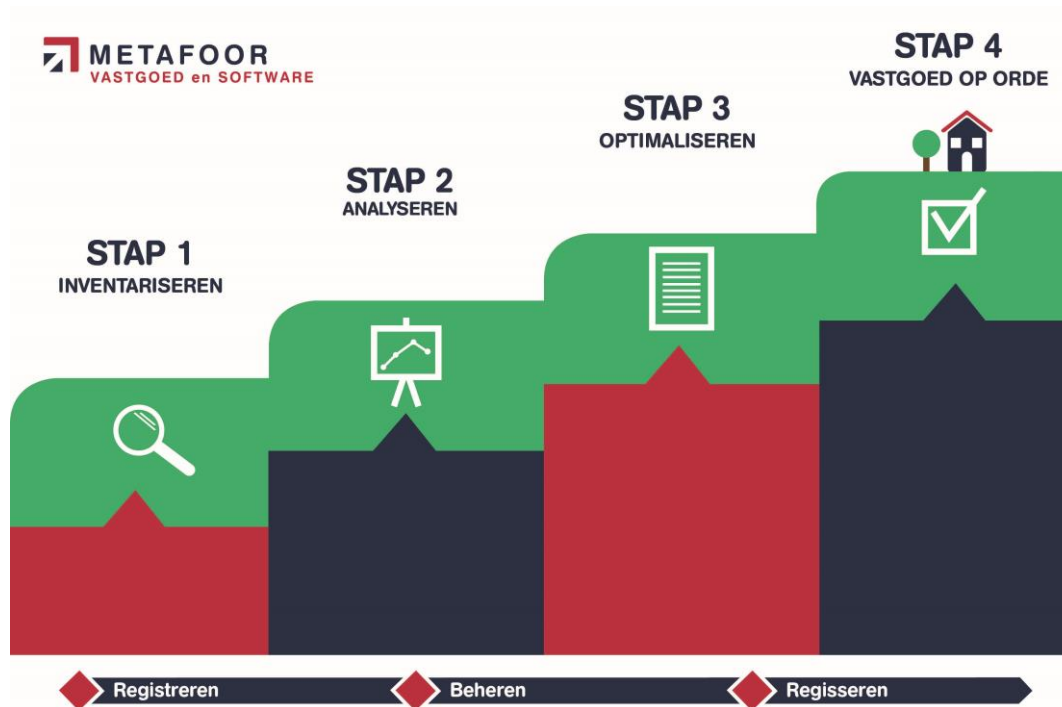
Resultaten PVG (2)

- Een aflopende lijn, gemeenten scoren gemiddeld hoger in fase1. Logisch, fases volgen elkaar op!
- Grote gemeenten scoren gemiddeld hoger in mate van professionalisering
- Gemeenten zijn positief over de stelling dat VM bijdraagt aan vastgoedportefeuille die 'op orde is' (effect van centralisatie?)
- Gemeenten zijn negatiever over dat VM 'leidend' is richting de beleidseenheden (eigenaarsrol onduidelijk?)
- Kleine gemeenten wijken hier positief vanaf (betere afstemming?)

Resultaten PVG (3)

- VM meer vraaggericht dan aanbodgericht, meer reactief dan proactief
- Hoe groter de gemeenten hoe strategischer het VM
- Gemeenten zijn vooral bezig met ontwikkelen van inhoudelijke kennis van VM
- Kleine gemeenten scoren lager op 'hebben van een duidelijke toekomstvisie'

De vastgoedladder: de volgorde der dingen



Pascallaan 74 • 8218 NJ Lelystad • telefoon 0320 - 286 333 • info@metafoorvastgoed.nl • www.metafoorvastgoed.nl

VM in de praktijk

- Gemeenten slaan stappen over!
- Niet goed in beeld welke acties nodig zijn om VM te professionaliseren
- Gemeenten zijn verder in strategisch denken dan in strategisch handelen
- Op orde brengen van VM/ vastgoedbeheer is lastig door versnippering
- “G32 gemeenten” hebben voorsprong, kleine en middelgrote gemeenten hebben meer hulp nodig
- Eigenaarsrol niet duidelijk binnen gemeenten

Eindresultaat: Dashboard



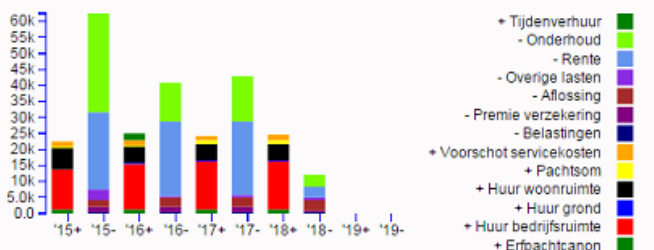
Portefeuille 00 Alle portefeuilles Toon portefeuille Print

Overzicht Bezettingsgraad

Financieel rendement

Inkomsten versus uitgaven (detailniveau)

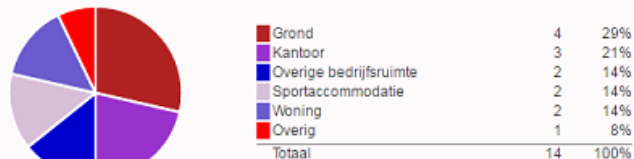
+ inkomsten
- uitgaven



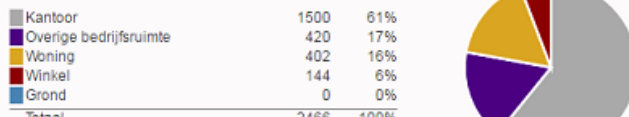
	2015	2016	2017	2018	2019
+ Erfpachtcanon	€ 1.320	€ 1.320	€ 1.320	€ 1.320	€ 0
+ Huur bedrijfsruimte	€ 12.321	€ 14.024	€ 15.098	€ 15.014	€ 0
+ Huur grond	€ 282	€ 282	€ 282	€ 282	€ 0

Objectsoorten

Aantal objecten per objectsoort



Aantal m² WO per objectsoort





Vraag: Hoever moet een
gemeente gaan met ontwikkeling
van vastgoedmanagement?