

On the pulse of  
the property world



**Marktpresentatie  
VGM NL/ IPD Vastgoedmanagement  
benchmark 2010**

Provada, Amsterdam 7 juni 2011  
mr Arnoud Vlak, directeur IPD Nederland



# Agenda



1. Even voorstellen:
  - a. Vastgoedmanagement Nederland
  - b. IPD Nederland
  - c. Deelnemers aan de VGM NL/IPD Vastgoedmanagement Benchmark
2. Waardeketen vastgoed =
  - a. keten van -wederzijdse- informatievoorziening
  - b. werken op basis van PDCA
3. Vastgoedmanagement: wie is de klant?
4. VGM NL/IPD Vastgoedmanagement benchmark 2010, kerncijfers
5. Key Performance Indicatoren (KPI's) & enkele meetresultaten
  - a. Commercieel beheer
  - b. Technisch beheer
  - c. Administratief beheer
6. Scorecard per deelnemer
7. En hoe gaan we verder?

# 1. Even voorstellen



## a. Vastgoedmanagement Nederland

is de branchevereniging van onafhankelijke vastgoedmanagers in Nederland die de belangen behartigt van de beroepsgroep, die vastgoedmanagement als vak verder ontwikkelt, die specifieke kennis van vastgoedexploitatie bundelt en die diensten levert aan haar leden. Vastgoedmanagement Nederland is opgericht op 20 januari 2009 en vertegenwoordigt momenteel meer dan 80 ondernemingen. Samen vertegenwoordigen zij ruim 2200 vastgoedprofessionals. Alle leden voldoen aan belangrijke criteria op het gebied van deskundigheid, ervaring en professionaliteit en hebben de gedragscode van Vastgoedmanagement Nederland ondertekend. Kortweg: [www.vgm.nl](http://www.vgm.nl).

## 1. Even voorstellen

### **b. Investment Property Databank, IPD**

is het wereldwijd werkzame informatiebedrijf, dat zich toelegt op de onafhankelijke meting van het bedrijfseconomisch presteren van investeringen in vastgoed. Begonnen in het Verenigd Koninkrijk in 1985, heeft IPD zich ontwikkeld als belangrijkste partij op het gebied van vastgoedinformatie, actief in meer dan twintig landen. IPD's indices zijn wereldwijd de basis voor de meest gezaghebbende metingen van vastgoedrendementen en vormen de grondslag voor de zich ontwikkelende markt van vastgoedderivaten. Als de nummer een op het gebied van vastgoed performance analyse voor portfolio managers, asset managers, vastgoedmanagers en eindgebruikers voorziet IPD in een volledig spectrum van diensten inclusief onderzoek, rapportage, benchmarking en bedrijfsvergelijking, conferenties en indices. Kortweg: [www.ipd.com/netherlands](http://www.ipd.com/netherlands)

## 1. Even voorstellen



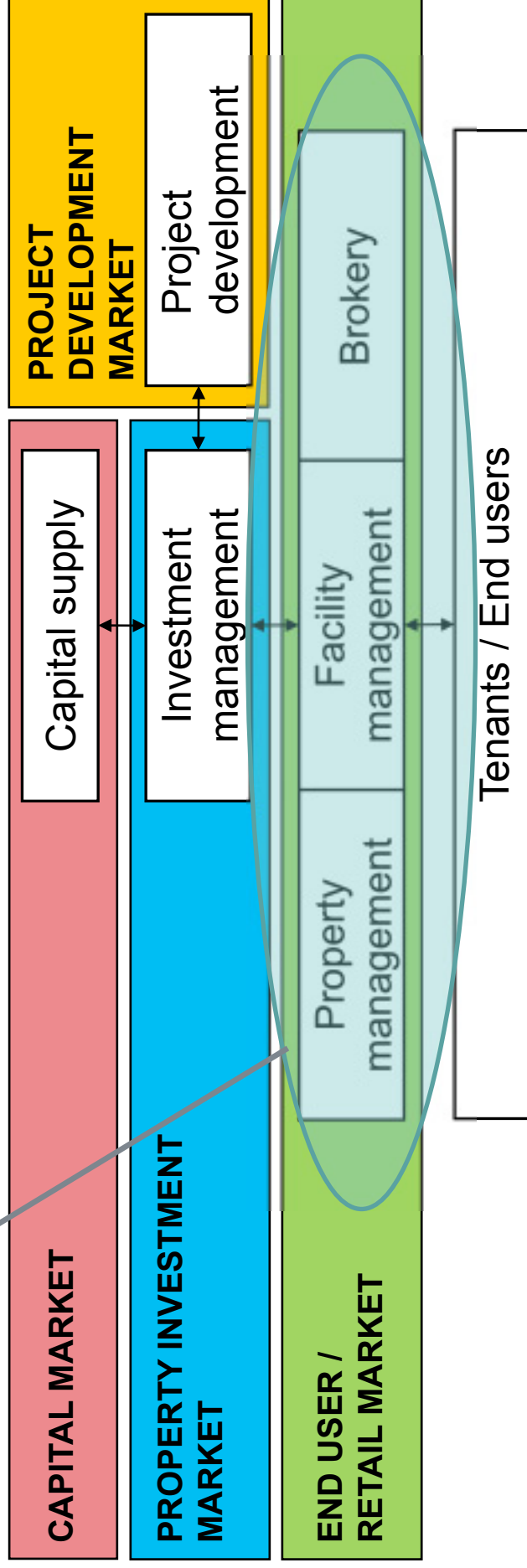
### c. Deelnemers VGM NL/IPD Vastgoedmanagement Benchmark



## 2a. Waardeketen vastgoed = keten van -wederzijdse- informatievoorziening

= "vastgoedmanagement"

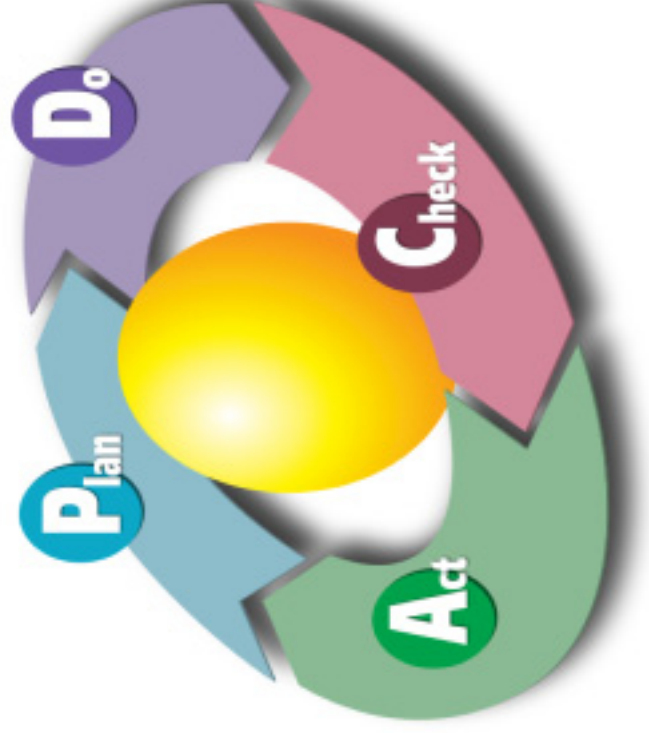
ROLLEN IN DE PRODUCTIE EN HET AANBOD VAN VASTGOED(DIENSTEN):



## 2b. Waardeketen vastgoed = werken op basis van PDCA

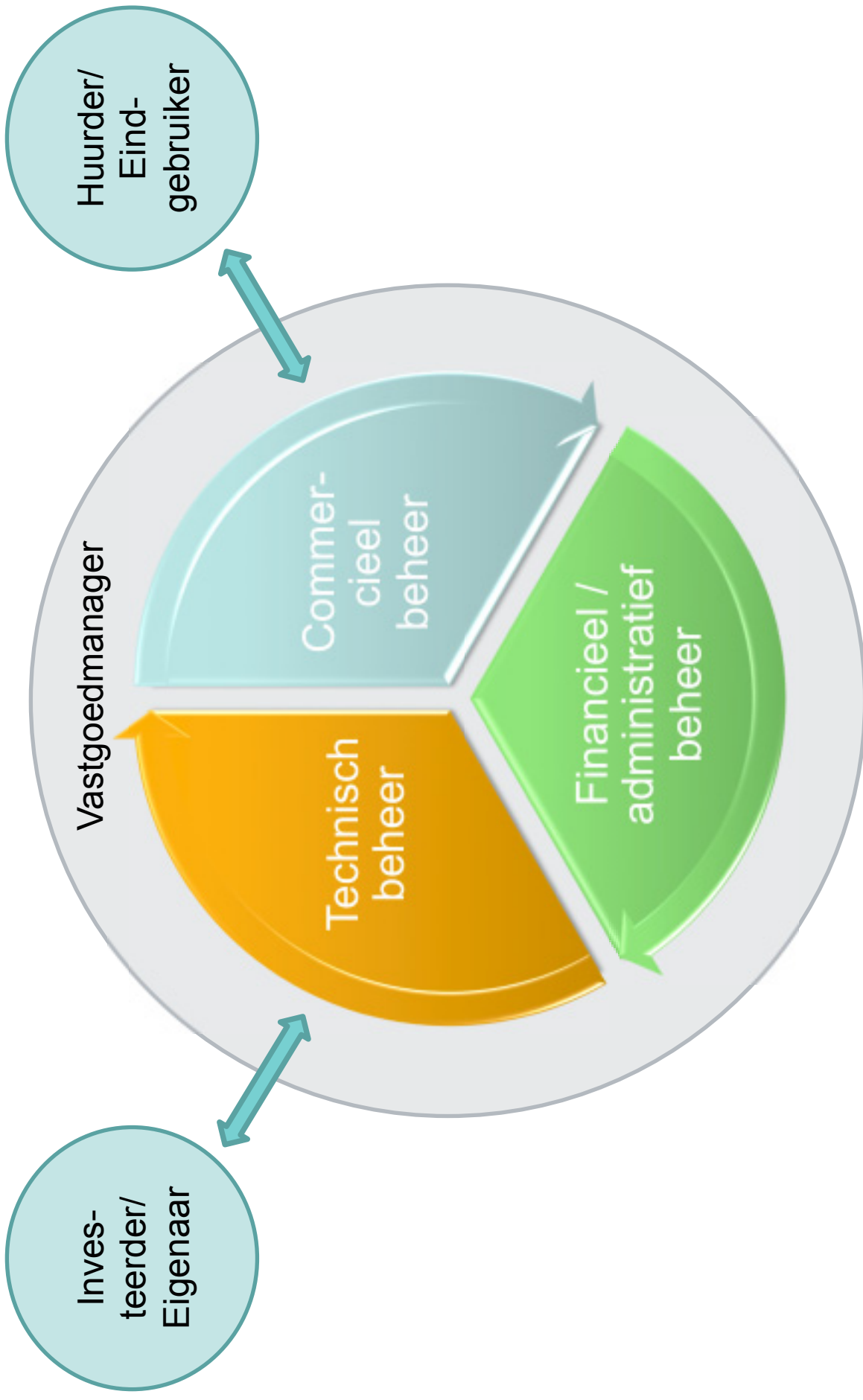
Bedrijfsprocessen bedrijfseconomisch continu ijken aan eigen doelstellingen en aan de relevante marktcontext door middel van

- Performancemeting
- Benchmarking
- Inbedden in Plan/Do/Check/Act cyclus:



<b>Plan</b>	<i>Formuleer de doelstellingen</i>
	<i>Benoem te bereiken resultaten</i>
<b>Do</b>	<i>Voer het proces uit</i>
	<i>Meet bereikte resultaten</i>
<b>Check</b>	<i>Vergelijk bereikte resultaten met de doelstellingen en de relevante marktcontext</i>
<b>Act</b>	<i>Zet acties uit om de resultaten te verbeteren (indien nodig)</i>

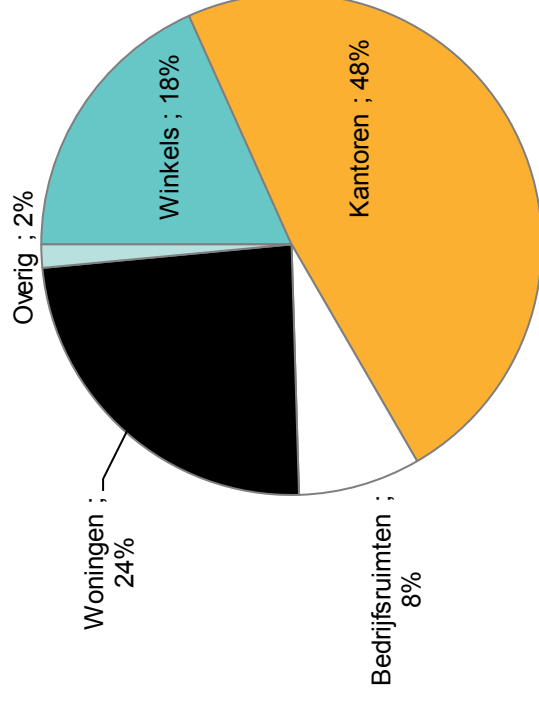
### 3. Vastgoedmanagement: wie is de klant?





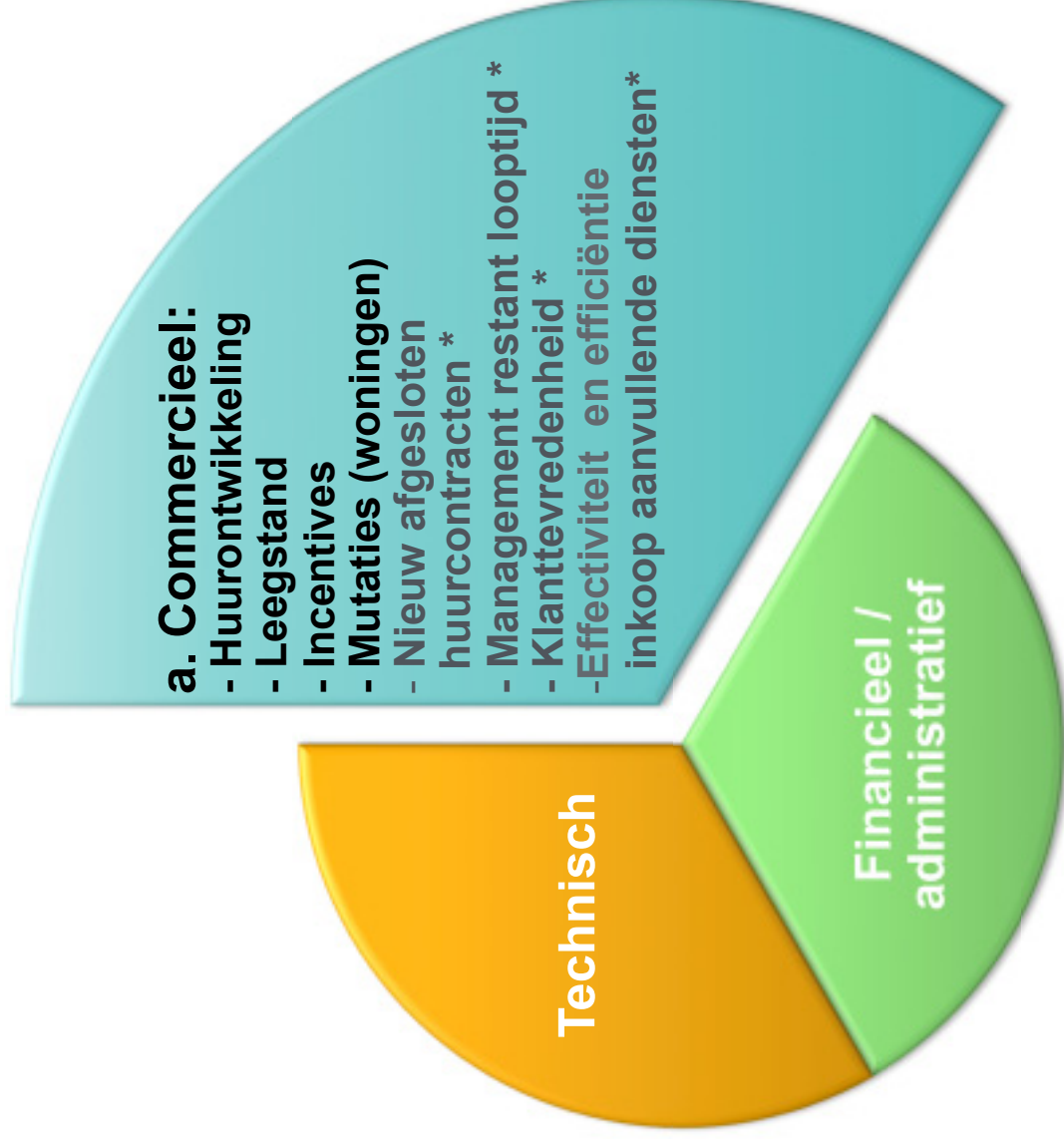
## 4. VGM NL/IPD Vastgoedmanagement benchmark 2010, kerncijfers

	2010	2009	2008
Aantal deelnemers	10	10	11
Aantal objecten	4.209	4.234	3.907
Aantal woningen	61.425	66.162	59.529
Aantal m <sup>2</sup> vvo	11,5 miljoen	11,2 miljoen	9,1 miljoen
Theoretische huuropbrengsten	2,2 miljard	2,2 miljard	1,8 miljard



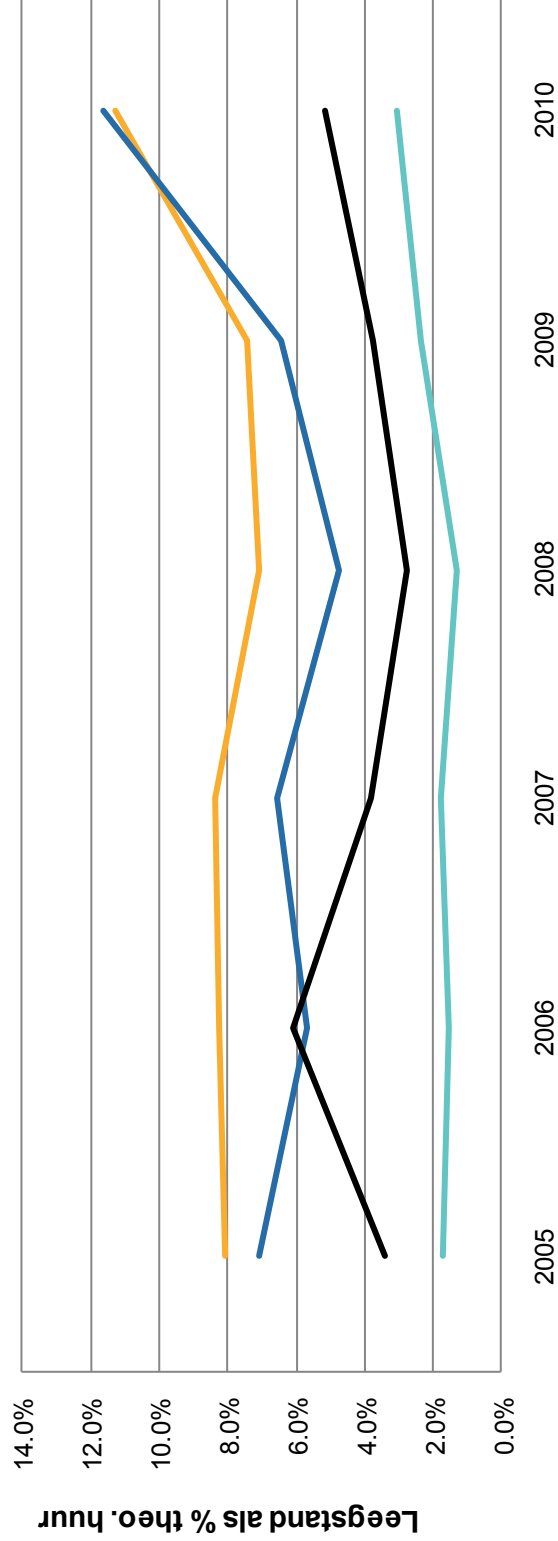
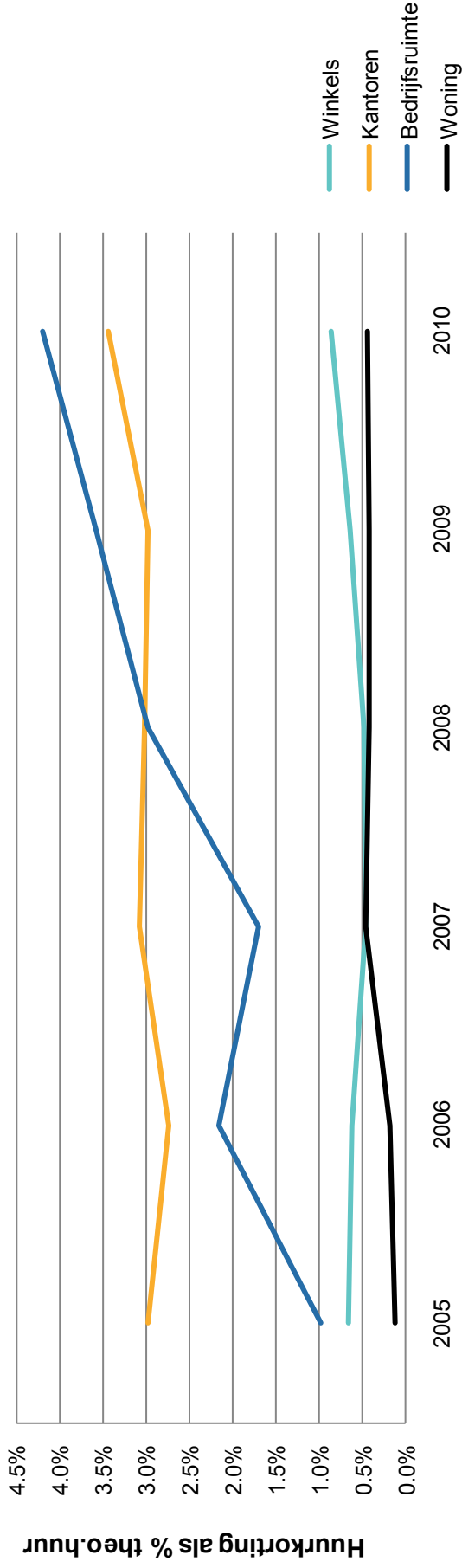
Verdeling op basis van  
theoretische huuropbrengst

## 5. Key Performance Indicators (KPI's) en enkele meetresultaten

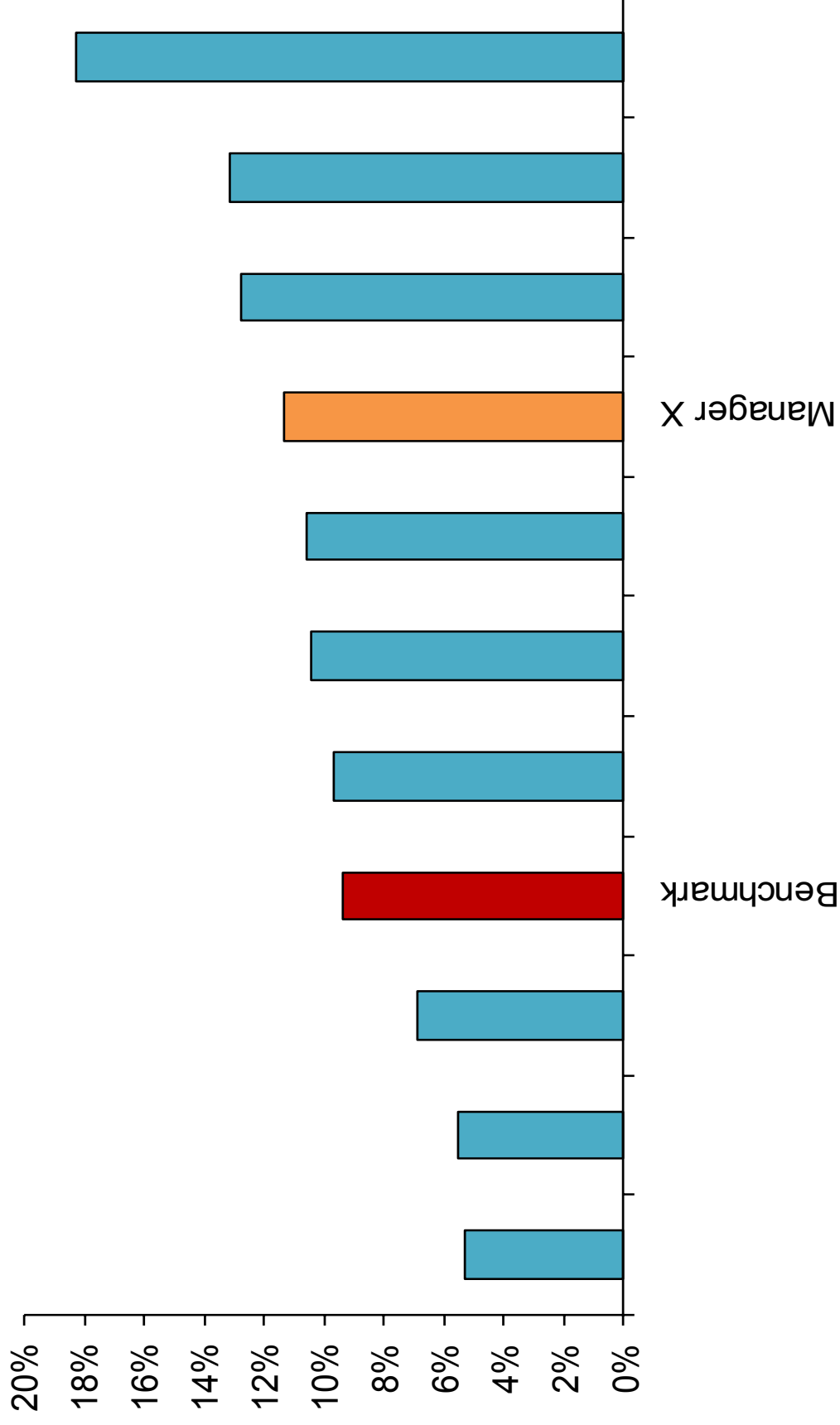


\* Nieuwe parameters 2011

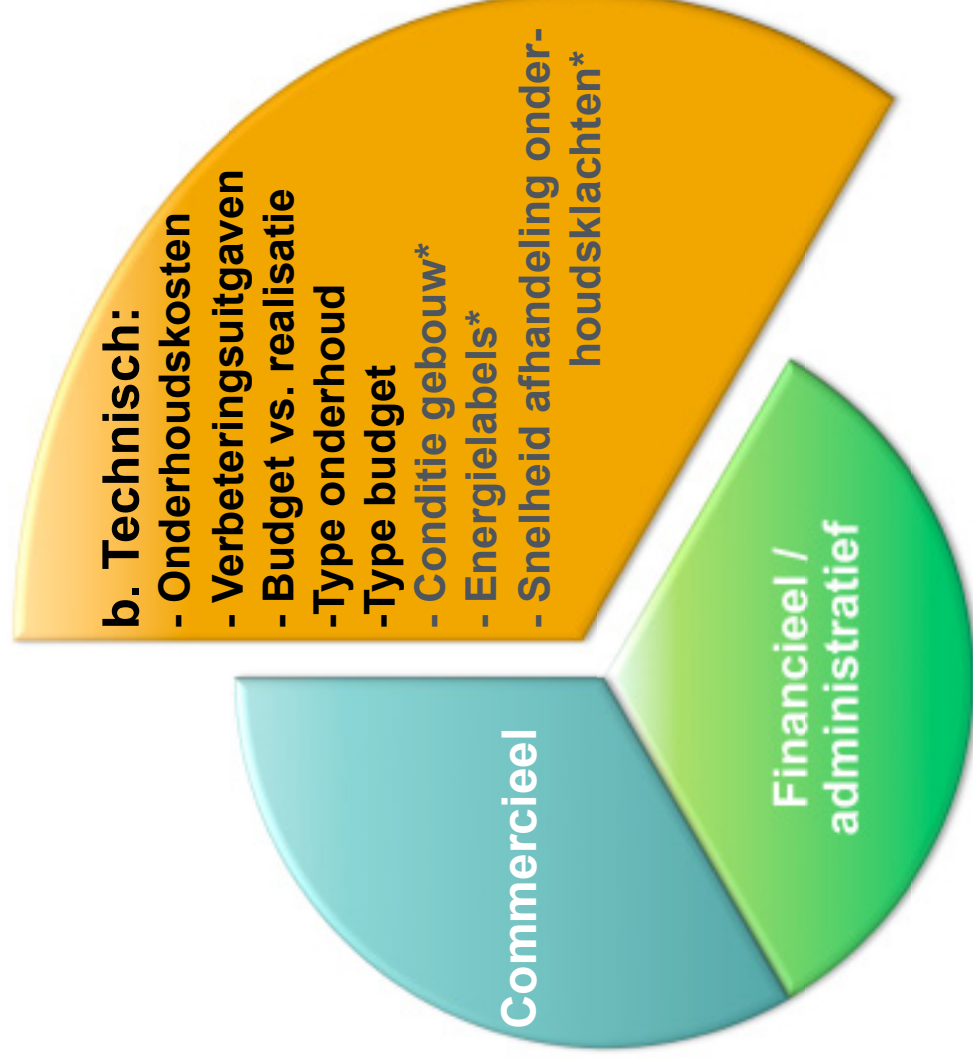
# 5a.1. Huurkortingen en leegstand per sector - benchmark



## 5a.2. Analyse Leegstand (commercieel vastgoed) Rangorde leegstand als % van theoretische huur 2010

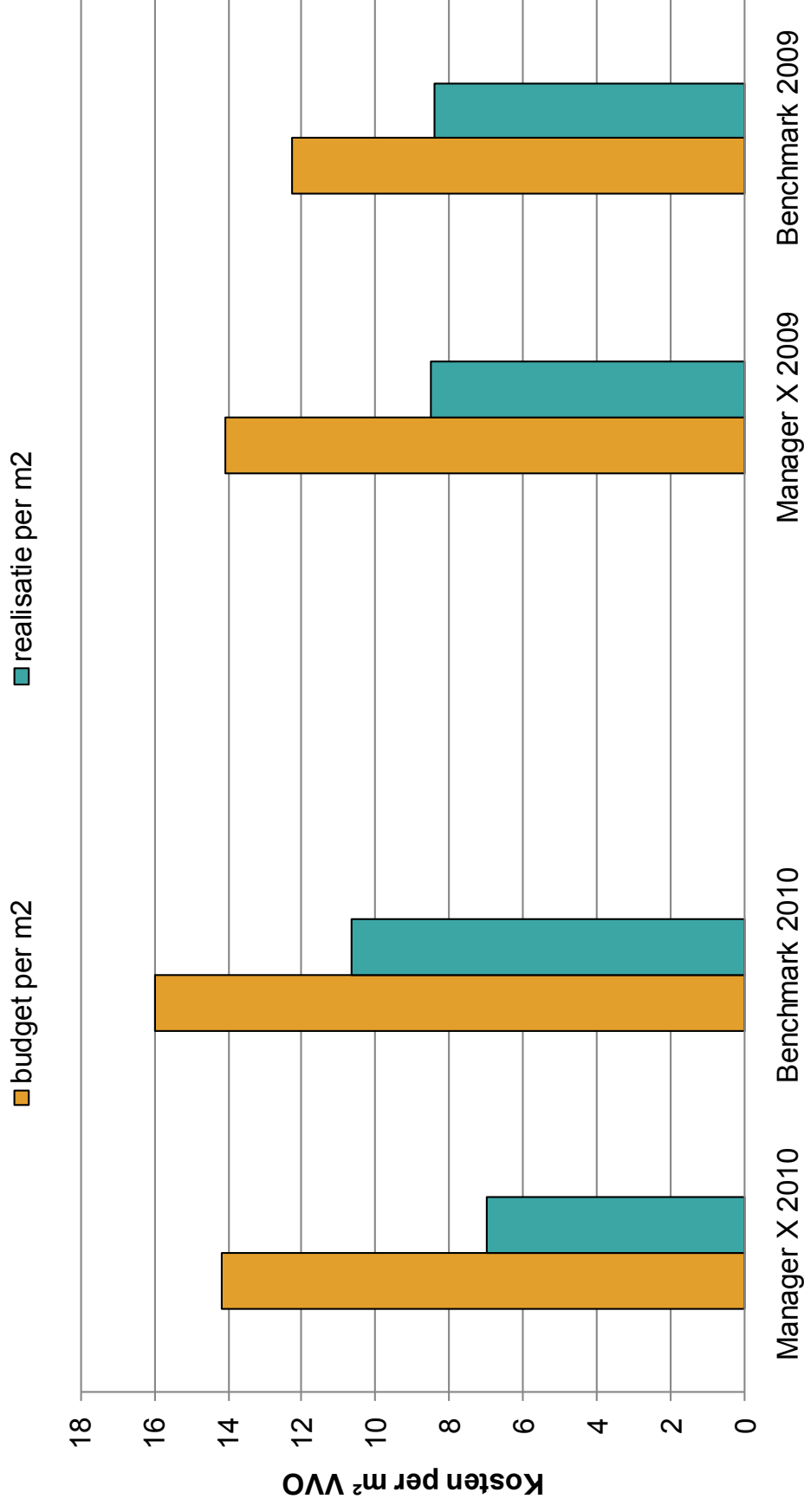


## 5. Key Performance Indicators (KPI's) & enkele meetresultaten

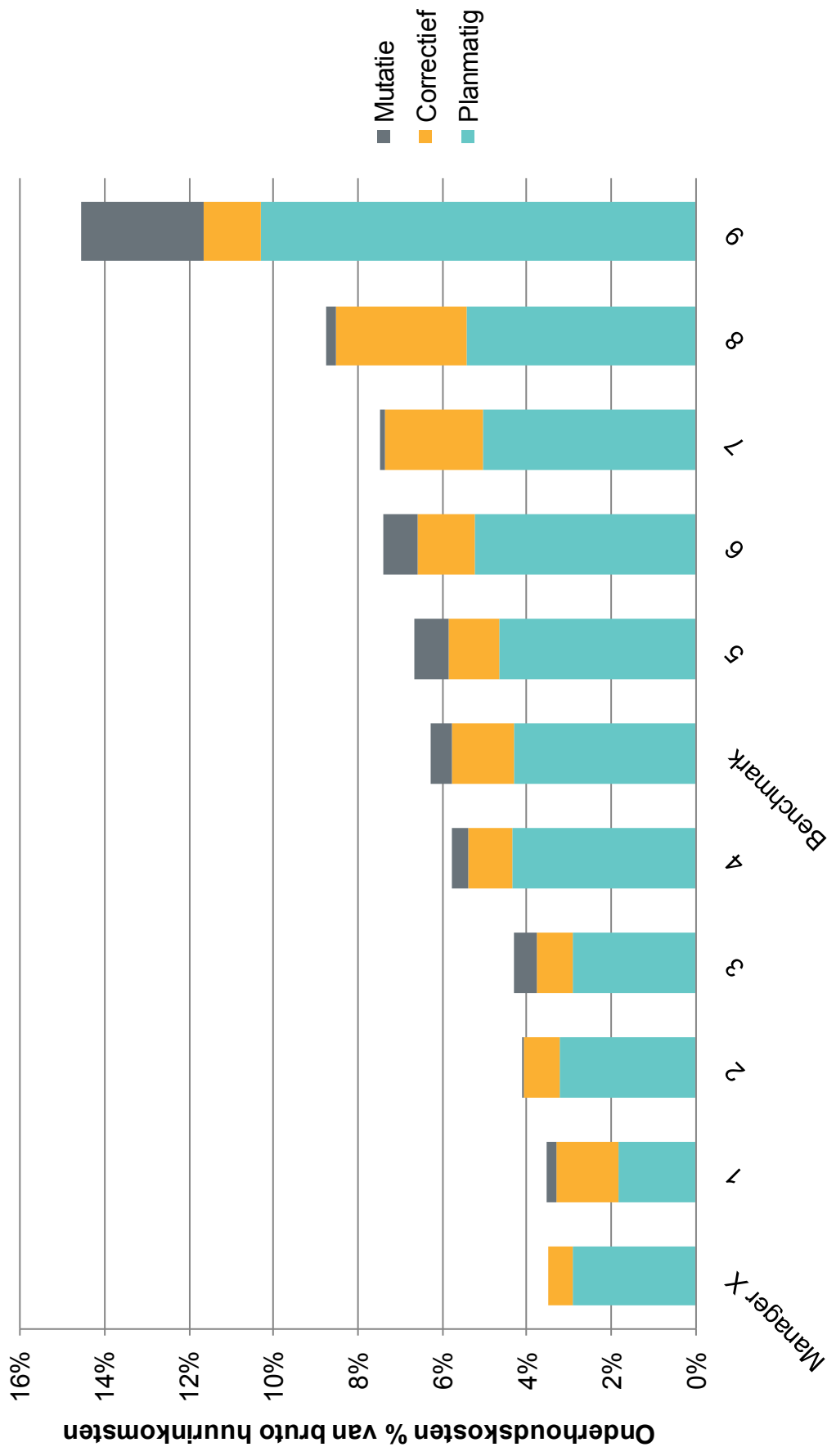


\* Nieuwe parameters 2011

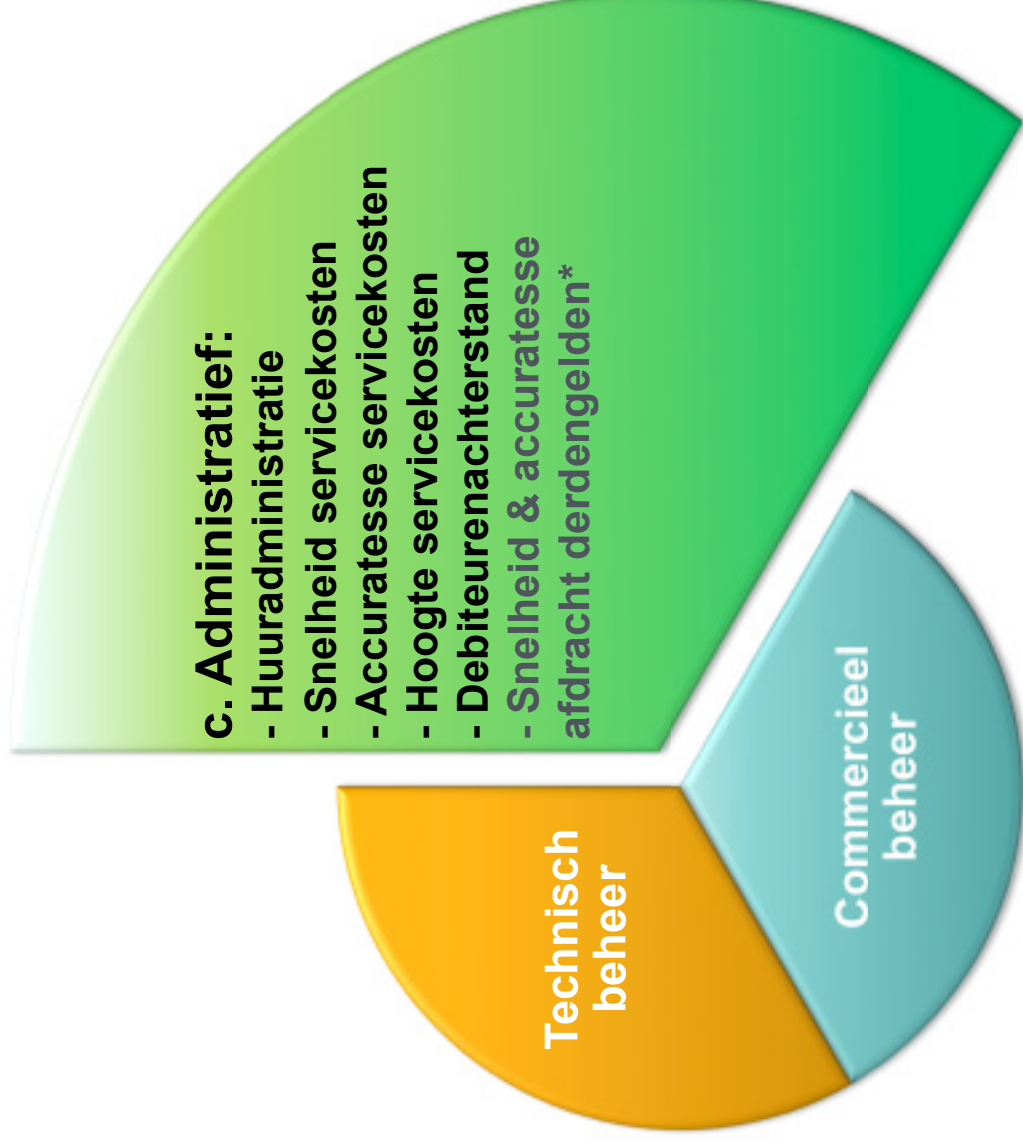
## 5b.1. Analyse onderhoudskosten (Kantoren) – Gerealiseerde onderhoudskosten euro p/m<sup>2</sup> VVO



## 5b.2. Analyse onderhoudskosten (Totaal) – Rangorde gerealiseerde onderhoudskosten % van bruto inkomsten



## 5. Key Performance Indicators (KPI's) & enkele meetresultaten



\* Nieuwe parameters 2011



## 5c.1. Analyse Servicekosten

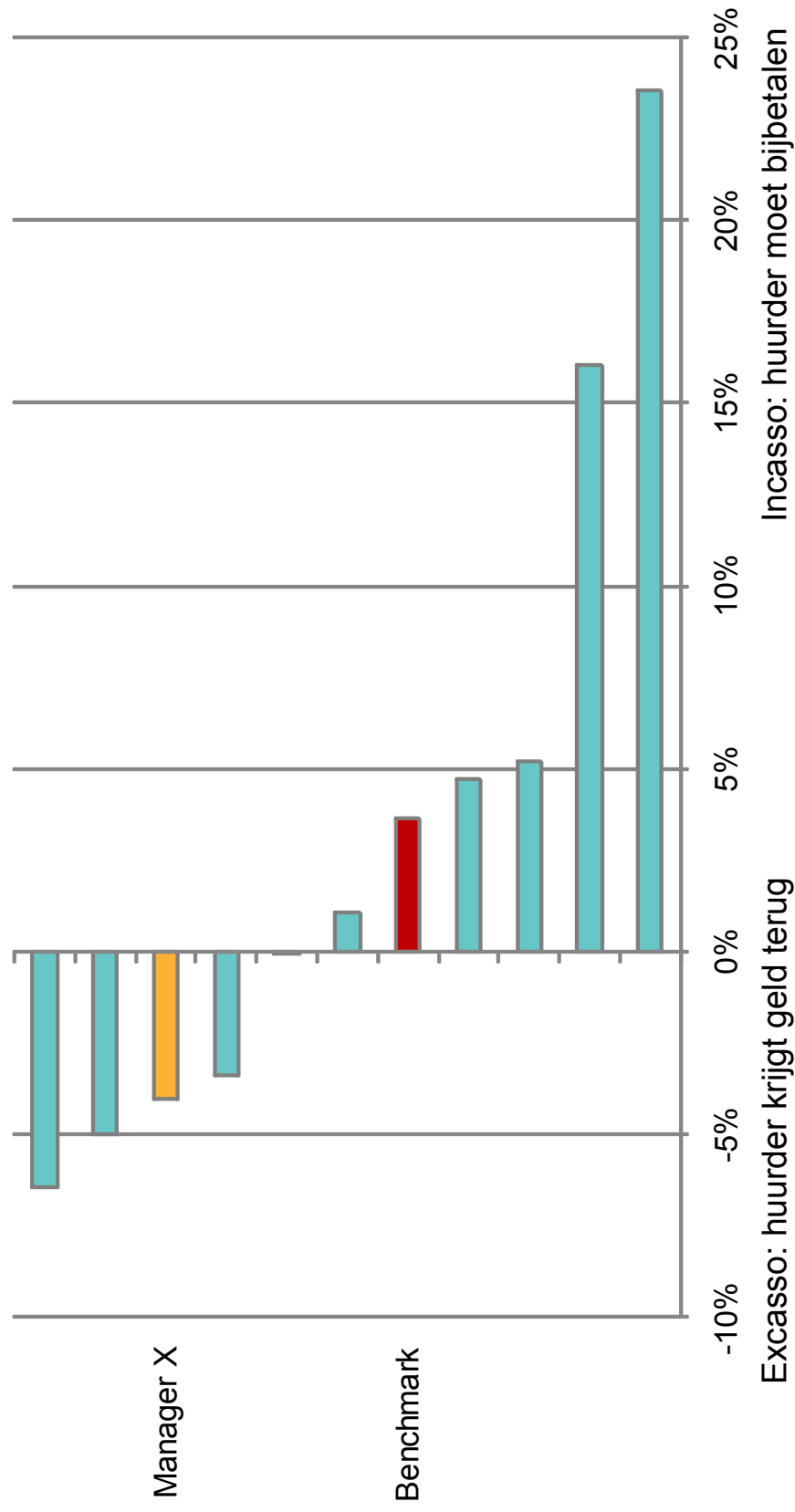
Rangorde afrekensnelheid – alle sectoren 2010



*Gemiddeld 225 dagen in 2010 (in 2009 was dit 250 dagen)*

## 5c.2. Analyse Servicekosten

Afrekening stook- en servicekosten vs. voorschotten

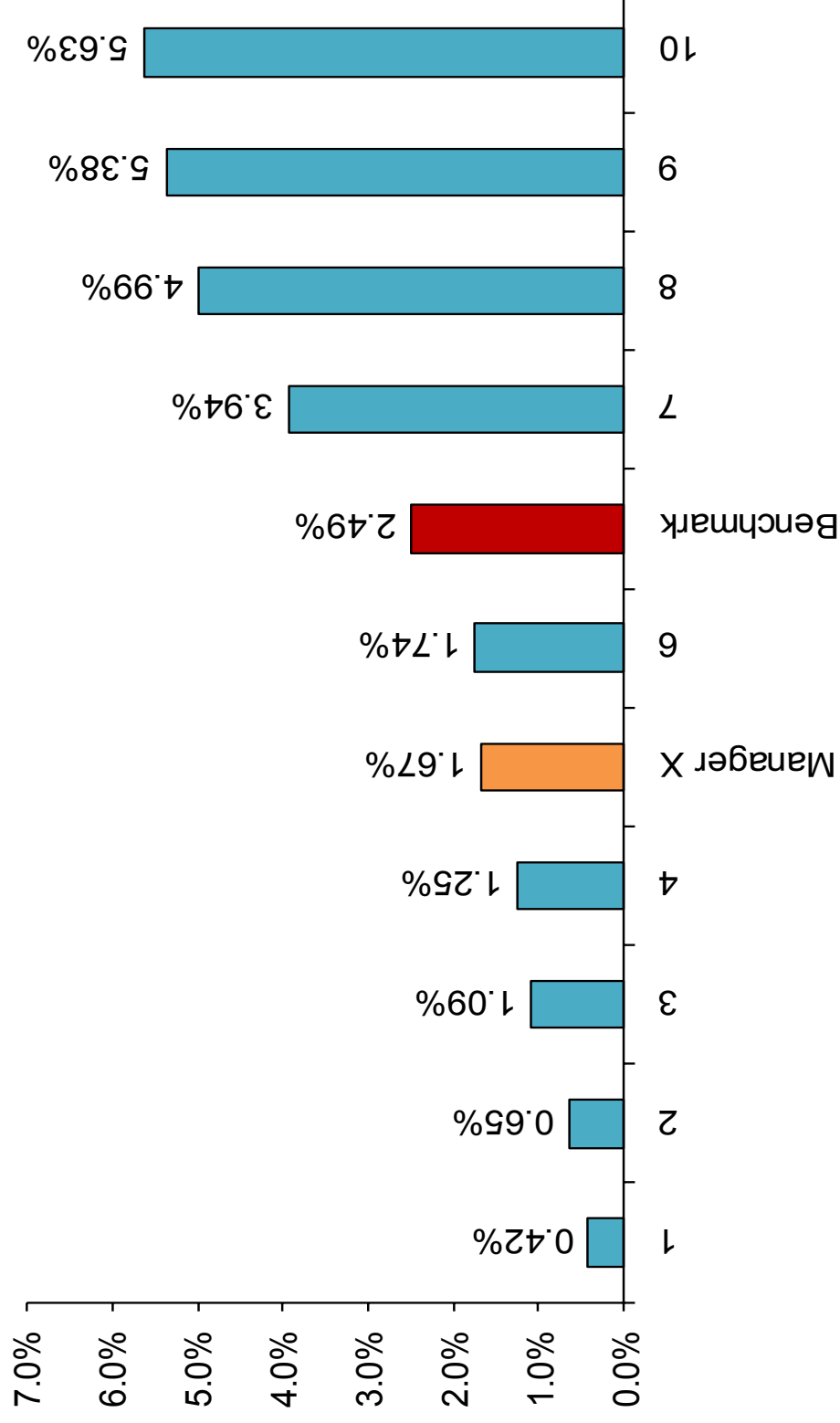


*Gemiddeld kosten 3.7 % hoger in 2010 dan de ontvangen voorschotten  
(in 2009 was dit 5.0 %)*

## 5c.3. Analyse debiteurenachterstand t/m 90 dagen gedurende jaar



Als % van de bruto huur – alle sectoren



Gemiddeld 2.49 % in 2010 (in 2009 was dit 2.92 %)

## 6. Scorecard per deelnemer



## 7. En hoe gaan we verder?

- I. Vergroten groep deelnemers: doet u ook mee?
- II. Verdiepen bestaande module met nog meer metingen die de toegevoegde waarde van de vastgoedmanager binnen de waardeketen inzichtelijk maken (meetjaar 2011: met name de in de presentatie genoemde extra metingen)
- III. Toevoegen module klanttevredenheidsmetingen (vanaf meetjaar 2012)
- IV. Uitsplitsen van metingen per opdrachtgever/investeerder teneinde invloed van opdrachtgever/investeerder op prestaties van vastgoedmanager te abstraheren (vanaf meetjaar 2012)
- V. KPI's VGM NL/IPD Vastgoedmanagement benchmark mogelijk opnemen in model vastgoedmanagement-overeenkomst VGM NL/IVBN in het kader van PDCA-afspraken

# Bedankt voor uw aandacht

**IPD Nederland BV**  
Busplein 30  
1315 KV Almere  
Nederland

Tel: +31 88 328 2200  
Fax: +31 88 328 2201  
[www.ipd.com/netherlands](http://www.ipd.com/netherlands)

**Intellectual Property Rights and use of IPD statistics as benchmarks**

Whether in the public domain or otherwise, IPD's statistics are the intellectual property of Investment Property Databank Limited and/or IPD Nederland BV. It is not permissible to use data drawn from this presentation as benchmarks.

© Database Right, Investment Property Databank Limited and IPD Nederland BV (IPD) 2011.  
All rights conferred by law of copyright and by virtue of international conventions are reserved by IPD



On the pulse of  
the property world