

# Portefeuille sturing

Annemarie van der Zee,  
vastgoedbedrijf gemeente Almere

Meerjaren Perspectief Vastgoed  
Almere

Hoe zit het bij 9 gemeenten  
Leren uit vastgoed sector en de  
wetenschap

# Hoe zit het bij 9 gemeenten

- Apeldoorn
- Enschede
- Eindhoven
- Almere
- Utrecht
- Maastricht
- Amsterdam
- Ede
- Oss

# Kaders voor portefeuillesturing

Apeldoorn: kadernota 2015

Utrecht: kaders – nieuwe kadernota in voorbereiding 2017

Ede: kadernota 2017

Almere: kadernota 2013 – 2020

Maastricht: kadernota 2012

Eindhoven: vastgoedbeleid in concept (aug 2016)

Enschede: 7 punten voor strategische koers (jan 2015)

Amsterdam: 6 uitgangspunten voor strategie (2015)

Oss: 4 uitgangspunten voor strategie 2013

# Waarom en voor wie

- **Apeldoorn:** verzoek van de raad in 2014
- **Utrecht :** portefeuille in beeld, verantwoorden aan de raad afgelopen jaar en financiële positie op middellange en lange termijn
- **Eindhoven:** sturingsinstrument
- **Almere:** sturingsinstrument voor vastgoedorganisatie en college
- **Maastricht:** risicoanalyse vertaald in €€ voor meerjarenprognose

# samenstelling portefeuille

- **Almere:** deelportefeuille naar aantal, m2 bvo, boekwaarde, wozwaarde, verzekeringswaarde
- **Apeldoorn:** deelportefeuille naar aantal, groei/krimp, kernportefeuille, top 15 naar boekwaarde
- **Utrecht:** deelportefeuilles naar aantal, categorieën naar %, m2 bvo
- **Eindhoven:** zeer uitgebreid

# eindhoven

- **Portefeuille naar omvang:** beleidsproducten (aantallen, m2bvo, jaarhuurbedragen, woz, verzekerde waarde, boekwaarde), en vastgoed categorie (aantal, bvo, wozwaarde)
- **Portefeuille naar samenstelling:** zakelijk recht categorie gebouw of bouwwerk , naar bouwjaar, naar technische conditie
- **Portefeuille naar inzet:** actueel gebruik
- **Portefeuille naar begroot resultaat:** de 15 met grootste positieve en negatieve exploitatieresultaat

# Analyse prestaties, kansen en risico's object niveau/deel portefeuille

## **Apeldoorn:**

Per object: waarden, huren, conditiescore onderhoud, meerjarenplanning onderhoud en exploitatieresultaat.

Top 15 : perspectief en toekomst, verduurzamen, onderhoud, invoering kostprijsuur

## **Utrecht:**

Per deelportefeuille :ontwikkelingen in de deelsector en focus gemeente, beschrijving problemen functioneel en technisch en klanttevredenheid, meerjaren exploitatieresultaat, kwaliteit en stand verduurzamen

**Eindhoven:** ""foto van objecten"": exploitatieresultaat, waarde ontwikkeling

# Analyse prestaties, kansen en risico's object niveau/deel portefeuille

## **Almere analyse op objectniveau:**

- exploitatieresultaat,
- 6 prestatievelden: technische staat, financieel rendement, maatschappelijke waardering, publiek doel of niet, huurderstevredenheid, bruikbaarheid pand/locatie
- ontwikkelingen in gemeentebeleid, omgeving en landelijk
- ontwikkelingen bij huurders/markt

## **Almere rapportage op deelportefeuille niveau**

- kansen en risico's van objecten in deel portefeuille
- kansen en risico's van de deelportefeuille



# Analyse kansen en risico's object niveau/deelportefeuille

## **Ede:**

(beschrijving hoe ze het gaan doen): scoren op prestatievelden vastgoedmaps. Toets aan eindbeeld voor de deelportefeuille over 5 en 10 jaar.

**Maastricht** : per object: prestatievelden vastgoedmaps, per deelportefeuille risico analyse in €€ en nieuw beleid

## **Oss:**

(beschrijving hoe ze het gaan doen) prestatievelden vastgoedmaps, portfolio analyse gebouw en locatie gekruist met beleid en markt, exploitatiescan, toekomst perspectief en maatschappelijk effect activiteiten in gebouw, ontwikkelingen per domein

**Amsterdam** – per object prestatie velden vastgoedmaps

# STRATEGIE VOOR DE PORTEFEUILLE

## **Apeldoorn objectniveau:**

- Perspectief en toekomst
- Verduurzamen: investeringen en prestatieindicatoren per object
- Invoering kostprijsdekkende huur

## **Apeldoorn portefeuille niveau:**

- Investerings en projecten
- Taakstelling verkopen

# Strategie voor de portefeuille

## **Utrecht portefeuille niveau**

focus: energiematregelen en optimalisatie  
gebruik bestaand vastgoed

- ontwikkelingen waarop ze gaan anticiperen
- verkopen
- verduurzamen

# Strategie voor de portefeuille

## **Almere Portefeuille niveau**

- Meerjarenplan aanpak oudere gebouwen
- Roadmap naar duurzaam en energie-neutraal vastgoed
- Integraal Huisvestingsplan onderwijshuisvesting
- Investeringsplanning

# Strategie voor de portefeuille

## **Almere objectniveau**

- Nieuwbouw
- Verduurzamen: investeringen en projecten
- Functionele aanpassingen
- Levensduurverlengen
- Huurprijzen aanpassen
- Opnieuw verhuren/leegstand terugdringen
- Transformeren naar wonen
- Verkopen
- Slopen